DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 1 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MAJADAHONDA (CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA)

PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE UN NUEVO PARQUE-CEMENTERIO MUNICIPAL

DOCUMENTO URBANISTICO

NOVIEMBRE DE 2020

(INCLUYE MODIFICACIONES OCTUBRE 2021, SEPTIEMBRE 2022, MAYO 2023 Y JUNIO 2024)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ÍNDICE GENERAL

- DOCUMENTO URBANÍSTICO
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO URBANÍSTICO

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1) Justificación de la propuesta 5
1.1) Antecedentes 5
1.2) Objeto de la Modificación Puntual, ámbito y superficie afectada 6
1.3) Criterios y objetivos 8
1.4) Adecuación de la Modificación Puntual a los principios de buena regulación . 9
1.5) Condiciones urbanísticas vigentes y situación básica suelo 10
1.6) Tramitación 13
2) Legislación aplicable 15
2.1) De carácter general 15
2.2) De carácter específico (LSCM) 16
3) Alternativas de Ordenación 18
3.1) Descripción 19
3.2) Valoración de las propuestas y justificación de la elegida 21
4) Descripción de la propuesta 22
4.1) Ordenación general 22
a) Accesos, topografía, estructura de la propiedad 22
b) Zonificación 22
4.2) Estudio de viabilidad y sostenibilidad 22
a) Sostenibilidad respecto de las infraestructuras y los servicios urbanos 22
b) Estudio económico financiero 23
c) Informe de sostenibilidad económica 24
d) Respecto al Impacto de Género 27
e) Respecto de la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual ... 28
f) Respecto de la infancia, la adolescencia y familia 29
g) Respecto de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas 29
4.3) Normas Urbanísticas 29

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ÍNDICE DE ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO 44
ANEXO 2: Documentación Modificada del PGOU 49
a) Normas Urbanísticas Capítulo II Estado Inicial 50
b) Normas Urbanísticas Capítulo II. Estado Modificado 247
c) Planos (18-2) y (18-3). Estado Inicial 376
d) Planos (18-2) y (18-3). Estado Modificado 379
ANEXO 3: PLANOS DE ALTERNATIVAS 382
ANEXO 4: ORDENACIÓN PORMENORIZADA 384
ANEXO 5: IMPACTO SOBRE LA M-509 400

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

MEMORIA

1) Justificación de la propuesta

1.1) Antecedentes

El Plan general vigente

En el BOCM nº 43 de fecha 20 de febrero de 1998 se publica la orden de 22 de enero de 1998 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid relativa a la aprobación definitiva del PG[1], publicándose el Acuerdo de Aprobación, así como las Normas Urbanísticas del P.G. 1984 que se revisa.

El Acuerdo de fecha 8-II-1998 aplaza la aprobación definitiva de los Ámbitos siguientes:

a) Las Áreas Remitidas a Planeamiento posterior AR-1 (Huerta Vieja) y AR-3 (Nortron).
b) Los Sectores programados en el 1er cuatrienio SUP 1-2 (Los Satélites) y SUP 1-3 (Roza Martín).
c) El suelo clasificado como NO Urbanizable.

Las condiciones de planeamiento de los Sectores SUP 1-2 (Los Satélites) y SUP 1-3 (Roza Martín) fueron objeto de reconsideración, acoplando las determinaciones de sus fichas de desarrollo a lo requerido por la Comisión de Urbanismo de Madrid, encontrándose actualmente ya urbanizados.

Sin embargo, no fueron completadas las determinaciones requeridas en las Áreas remitidas a Planeamiento Posterior AR1[2] (Huerta Vieja) y AR3 (Nortron), que permanecen sin desarrollar.

En cuanto al suelo no urbanizable, cuya aprobación definitiva fue aplazada, las circunstancias urbanísticas actuales son diferentes a las existentes en la fecha en que se redactó el PG vigente (1.997 y años anteriores).

Al no aprobarse el suelo no urbanizable, entendemos que sigue vigente el P.G. anterior (1.984), junto con las determinaciones de la legislación de mayor rango promulgada hasta la fecha, en especial el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, aprobado por Decreto 26/1999 de 11 de febrero y su Ampliación, asimismo, aprobada por Decreto 124/2002 de 5 de julio.

[1] Modificada en cuanto a la inclusión de fecha 8-II-1998 de la Sesión del Consejo de Gobierno en que se aprueba definitivamente el PG, por resolución 24-II-1998 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de O.P.U y T. (BOCM 2-III-1998, nº 51).
[2] Su zona Noreste es Monte Preservado según la Ley 16/95.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Los suelos delimitados como Parque Regional están asimismo incluidos en el LIC ("Lugar de Interés Comunitario") Cuenca del Río Guadarrama (ES3110005), conteniéndose en el Parque varios hábitats prioritarios y no prioritarios, así como la Dehesa (Monte de Utilidad Pública: Catálogo 20-IX-84) y varias zonas de Montes Preservados (Ley 16/95 de 4 de mayo).

De aquí que la delimitación del Parque Regional, así como la legislación sectorial relativa a vías pecuarias (Nacional (Ley 3/1995 de 23 de marzo) y Comunitaria (Ley 8/1998 de 15 de junio)), Cauces (RD 849/1986), Montes Preservados, etc., permiten cumplimentar el Art. 16 de la Ley 9/2001 en su apartado 1/a) como SNU protegido, quedando el resto del suelo vacante del término municipal clasificado, según la D.T. 1ª de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la forma siguiente:

- Suelo urbanizable no programado= Suelo urbanizable No sectorizado
- Suelo no urbanizable común = Suelo urbanizable No sectorizado
- Suelo no urbanizable especialmente protegido = Suelo no urbanizable de protección.

1.2) Objeto de la Modificación Puntual, ámbito y superficie afectada

El objeto de la modificación es doble:

a) Reserva de suelo para un nuevo cementerio.

La falta de capacidad del cementerio actual para atender la demanda de enterramientos previsible, debida, no solo a circunstancias naturales, relacionadas con aspectos demográficos del propio municipio, sino también a la existencia de recientes instalaciones hospitalarias, de nivel superior al meramente municipal requieren la creación de un nuevo cementerio-tanatorio-crematorio.

Respecto de la reserva de un sistema general con calificación de "cementerio" que establece el vigente Plan General, al norte de la M-503 y al oeste del ámbito Las Fuentes, de unas 18has, cabe destacar que dicha reserva, al estar incluida en el suelo no urbanizable, estaría afectada por el acuerdo de aplazamiento del Consejo de Gobierno de la CM referente al suelo no urbanizable. En todo caso se valora la oportunidad de dicha ubicación en el apartado de alternativas de ordenación, concretamente en la alternativa "cero".

La superficie de suelo necesaria se estima en aproximadamente 5 Has, concretamente 53.179,36 m^2, superficie necesaria para instalar un cementerio con carácter natural, de tipo "extensivo" debidamente integrado en el medio natural, con amplios espacios libres, zonas de aparcamiento arboladas, zonas de drenaje natural, etc. Esta tipología de parque-cementerio, unido a consideraciones medio-ambientales, socio-culturales,

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

etc.[3], excluye la ubicación en suelo urbano o urbanizable (programado o no programado). De aquí que se plantean como alternativas posibles localizaciones en el suelo no urbanizable vacante y carente de las afecciones de protección medioambiental señaladas en la legislación sectorial vigente (Parque Regional, Montes Preservados, Red Natura 2000, LICS, vías pecuarias, cauces, etc.).

Dichas alternativas, su descripción, análisis y valoración son también objeto del Documento Ambiental Estratégico, que forma parte integrante de la presente Modificación Puntual.

En resumen, se trata de crear por iniciativa directa municipal, una red general, en suelo no urbanizable, de interés público y social, a incluir en el sistema de equipamientos comunitarios, que con los correspondientes a los de Comunicaciones y Espacios libres, integran la Estructura General y Orgánica de la ordenación del territorio, tal como ya definió el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23-VI) en su Artículo 25. La nueva red general no supone alteración de la clasificación del suelo del PGOU, que mantiene su consideración de no urbanizable.

La modificación puntual incluye, entre sus determinaciones, la ordenación pormenorizada, de forma que, una vez aprobada definitivamente, no se precise la redacción y tramitación de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo previo a su ejecución.

b) Regulación normativa de los usos funerarios.

Por otra parte, la ordenanza relativa a los usos dotacionales del PGOU 1997 vigente, carece de especificaciones sobre los usos funerarios, que regulen los cementerios, tanatorios y crematorios, en su caso.

De aquí que, el objeto de la presente Modificación del PGOU implique, no solo una propuesta de ubicación de las instalaciones, sino también la Normativa de condiciones de desarrollo y ejecución de las mismas.

El ámbito de esta modificación es, con carácter general, la del conjunto del término municipal, al ser dicho ámbito el de la aplicación de las condiciones de uso del PGOU. Sin embargo, se establece en la normativa creada y en su apartado sobre "*ámbito de aplicación*", lo siguiente:

"*Únicamente se admitirá la implantación de cementerios, es decir, de actividades que incorporen elementos funerarios que alberguen restos humanos (tales como sepulturas, nichos, columbarios, etc.), en las ubicaciones perteneciente al sistema de redes públicas generales, que el Ayuntamiento establezca como aptas para dicho uso en el planeamiento general, con calificación específica para dicho uso. (…) La implantación específica de los usos tales como crematorios, tanatorios y velatorios, tienen carácter de uso dotacional y por ello constituyen uso característico, en cualquier*

[3] Entre las que se incluye el mantenimiento de una distancia no menor de 500 m a zonas pobladas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

parcela calificada con uso dotacional. Podrá llevarse a cabo, <u>únicamente en aquellas parcelas calificadas como equipamientos o dotacionales</u>…".

Actualmente, las únicas parcelas dotacionales con uso funerario son dos:

- La definida en la presente modificación puntual, con una superficie de 35.915 m^2.
- La correspondiente al actual cementerio, sita en la calle Cementerio, con una superficie aproximada de 11.000 m^2.

Por tanto, el ámbito de aplicación efectiva de la modificación es, a la fecha la redacción de la misma, el de las dos zonas citadas, con una superficie total de aproximadamente 46.915 m^2. Ello con independencia de que, mediante algún instrumento de planeamiento se definan nuevos suelos de redes públicos en los que pueda ser de aplicación la nueva regulación de usos funerarios.

1.3) <u>Criterios y objetivos</u>

Las diferentes alternativas se han de evaluar teniendo en cuenta dos tipos de factores:

a) <u>Medio-Ambientales (medio físico) (listado no excluyente)</u>
(Art. 18 de la Ley 21/2013 de 9-XII de Evaluación Ambiental)

- Geología
- Edafología
- Hidrología (contaminación de acuíferos)- cauces
- Calidad del aire (contaminación atmosférica)
- Vegetación
- Fauna (especies amenazadas)

b) <u>Otros aspectos (técnicos, socio-culturales, económicos)</u>

De acuerdo con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, que se incluyen en el Art. 3 del RDL 7/2015 de 30-X (TRLS) las distintas alternativas:

c) <u>Mejorarán la calidad y funcionalidad</u> de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) <u>Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos,</u> de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

e) <u>Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable,</u> la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo (y potencie los desplazamientos peatonales, y en bicicleta)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Entre los factores sociales y en relación con hábitos tradicionales, asociados al equipamiento funerario, hay que destacar la facilidad de accesos, la evidencia de la localización para los usuarios del transporte privado y la capacidad de aparcamiento. Respecto a aspectos económicos y repercusión del coste de las instalaciones sobre los recursos públicos y el principio general de eficiencia (relación coste-beneficio) en la asignación de aquellos, la creación del nuevo cementerio (Red pública municipal) es de iniciativa municipal a financiar con cargo a los presupuestos del Ayuntamiento[4] (expropiación del suelo, urbanización y provisión de servicios urbanos, así como la ejecución de la edificación).

Por otra parte, incluso es de señalar, respecto a la "articulación del territorio", que, a pesar de que el Decreto 124/1997 de 9 de octubre (Reglamento de Sanidad Mortuoria) vigente en la Comunidad de Madrid, no indica distancia mínima de cementerios de nueva construcción a zonas pobladas[5], la localización de un nuevo cementerio en suelos actualmente no urbanizables aun sin protección medioambiental justificada, parece implicar la conveniencia natural de mantener una distancia mínima a zonas habitadas, tanto actualmente como en un imprevisible futuro.

Se propone mantener en 500 m dicha distancia, igual a la establecida en la legislación anterior (1974), lo cual afectaría a los usos residenciales, pero no a otros relacionados con ocio, deportivo, terciarios en general o industriales en su caso.

Respecto de la necesidad y capacidad de la nueva dotación prevista, se considera necesario justificar la suficiencia de elementos de enterramiento por un periodo de al menos 25 años. Teniendo en cuenta un valor de 325 defunciones/año para el municipio de Majadahonda, según datos estadísticos consultados del INE, obtenemos, una demanda de elementos de enterramiento de 8.125 uds. Con esta estimación se ha procedido a elaborar una propuesta de cementerio-jardín (ver imagen de la ordenación pormenorizada) que cubriría dicha demanda.

1.4) Adecuación de la Modificación Puntual a los principios de buena regulación

La modificación puntual que se tramita se ajusta a los principios de buena regulación: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia (artículos 129 y 130 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), de acuerdo con el siguiente detalle:

a) Principios de necesidad y eficacia. El objeto de la modificación puntual básicamente es la creación de una red pública general para la implantación de una dotación destinada a un nuevo cementerio, tanatorio y crematorio, que dé

[4] U otro sistema de gestión de los comprendidos en el Art. 118/2 de la vigente L.S.C.M. (Como Convenio de colaboración con otra Administración territorial o atribución a concesionario).

[5] El Decreto 2263/1974 de 20 de julio de Policía Sanitaria y Mortuoria, cuyas funciones fueron transferidas por RD 1359/1984 de 20 de junio, determinaba esta distancia mínima en 500 m. (Art. 50)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

respuesta a la falta de capacidad del cementerio actual para atender la demanda de enterramientos previsible en el futuro. Por tanto, es indudable el interés general que supone la iniciativa.
Por otra parte, la deseable ubicación fuera del núcleo urbano (suelo no urbanizable) y el hecho de que dada la carga social de la dotación, se considere que deba crearse una red pública general de cierta entidad (estructurante) para su implantación, hacen que la figura de la modificación puntual sea la idónea para los fines perseguidos.

b) Principio de proporcionalidad. Se regula la normativa que se considera adecuada y ajustada a los fines perseguidos, tratando de que sea la que imponga menos obligaciones al Ayuntamiento.

c) Principio de seguridad jurídica. Se redacta la modificación puntual en cumplimiento y de forma coherente con la normativa municipal, regional, estatal y europea. Se ha tratado que el texto normativo sea claro y conciso, a fin de facilitar su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, facilite la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

d) Principio de transparencia. Se redacta el documento de forma ordenada y claramente estructurado, de manera que se posibilite el acceso y su sencilla comprensión, universal y actualizado a la normativa en vigor y en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; sin impedimentos para posibilitar que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de la normativa.

e) Principio de eficiencia. Se incluye en el documento los oportunos informes de viabilidad y sostenibilidad, concluyéndose que la actuación es sostenible, viable y proporcionada, no suponiendo cargas administrativas innecesarias o accesorias y siendo acorde con la gestión racional de los recursos públicos.

f) Principio de proporcionalidad económica. En los informes de viabilidad y sostenibilidad y de forma acorde con el grado de detalle que supone una modificación de planeamiento general, se señalan los costes estimados y cargas de la actuación, no incluyéndose restricciones injustificadas o desproporcionadas a la actividad económica.

1.5) <u>Condiciones urbanísticas vigentes y situación básica suelo</u>

Considerando que el régimen del suelo urbanizable vigente es el del PG-83, la clase y categoría de suelo es, de acuerdo con el plano 3 -Ordenación del Suelo No Urbanizable- "**Suelo No Urbanizable VIII Jcd suelo de secano de baja productividad**".

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Con la modificación dicha clasificación y categoría de suelo se mantienen sin alteración. En la siguiente imagen se muestra la delimitación de los terrenos objeto de la modificación sobre plano 3 -Ordenación del Suelo No Urbanizable- del PG83.



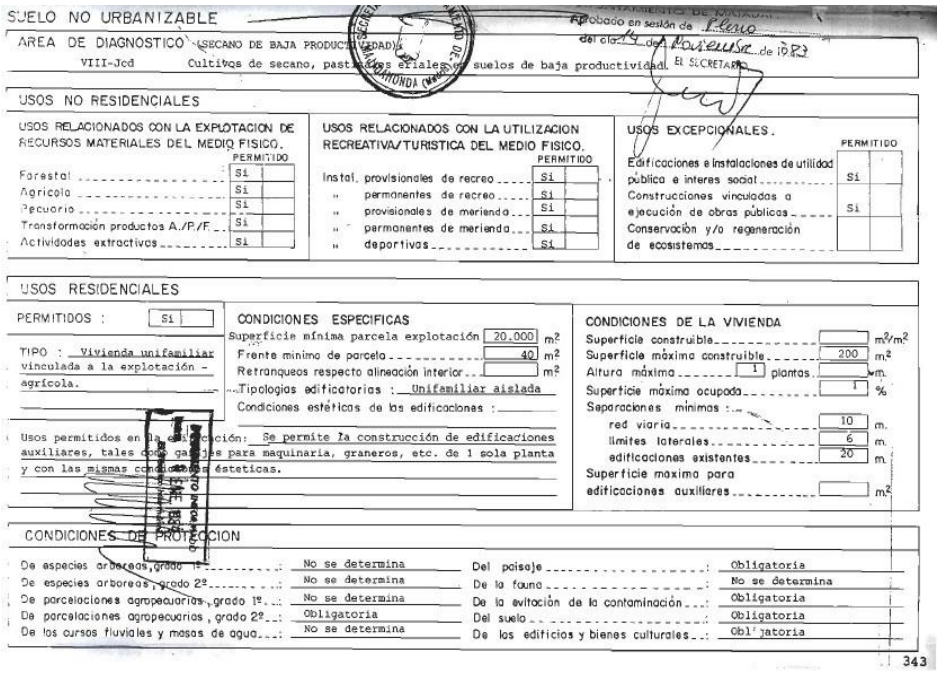
- Delimitación terrenos sobre plano clasificación PG83-

Respecto de la regulación normativa del PG83 en el suelo no urbanizable (Título VII Regulación del Suelo No Urbanizable), la actuación propuesta se ajusta a sus determinaciones, de acuerdo con las siguientes precisiones:

- Se admiten, en suelo no urbanizable, las edificaciones y usos de utilidad pública e interés social, sobre los que el Ayuntamiento "*deberá realizar un estudio de la conveniencia del proyecto*", considerándose cumplimentada esta condición con la redacción y tramitación de la modificación puntual justificativa de la conveniencia de la dotación prevista, los estudios ambientales y sectoriales complementarios. Es, por tanto, el Ayuntamiento, el que ha de adoptar la decisión sobre la idoneidad o no de la implementación del uso de interés social que se trate.
- La categoría VII-Jcd es la de menor protección, no existiendo limitaciones específicas de protección u otras, incompatibles con la propuesta. En las fichas de condiciones de cada categoría de Suelo No Urbanizable, recogidas al final del Título VII, se señalan una serie de condiciones. En el caso de la correspondiente a la categoría VII-Jcd (ver siguiente imagen), se comprueba

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

que contempla, entre otras, las edificaciones de utilidad pública e interés social. Además, se señalan una serie de condiciones de protección (paisaje, contaminación, suelo y bienes culturales) que se han observado en la presente modificación, junto con muchas otras que, en definitiva, van más allá de las contempladas por el PG83.



SUELO NO URBANIZABLE

Aprobado en sesión de Pleno del día 14 de Noviembre de 19 97 EL SECRETARIO

AREA DE DIAGNOSTICO (SECANO DE BAJA PRODUCTIVIDAD)
VIII-Jcd Cultivos de secano, pastizales y eriales en suelos de baja productividad

USOS NO RESIDENCIALES

USOS RELACIONADOS CON LA EXPLOTACION DE RECURSOS MATERIALES DEL MEDIO FISICO.	PERMITIDO
Forestal	Si
Agricola	Si
Pecuario	Si
Transformación productos A./P./F.	Si
Actividades extractivas	Si

USOS RELACIONADOS CON LA UTILIZACION RECREATIVA/TURISTICA DEL MEDIO FISICO.	PERMITIDO
Instal. provisionales de recreo	Si
" permanentes de recreo	Si
" provisionales de merienda	Si
" permanentes de merienda	Si
" deportivas	Si

USOS EXCEPCIONALES.	PERMITIDO
Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interes social	Si
Construcciones vinculadas a ejecución de obras públicas	Si
Conservación y/o regeneración de ecosistemas	

USOS RESIDENCIALES

PERMITIDOS : Si

TIPO : Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola.

CONDICIONES ESPECIFICAS
Superficie mínima parcela explotación 20.000 m²
Frente mínimo de parcela 40 m²
Retranqueos respecto alineación interior m²
Tipologías edificatorias : Unifamiliar aislada
Condiciones estéticas de las edificaciones :

Usos permitidos en la edificación: Se permite la construcción de edificaciones auxiliares, tales como garajes para maquinaria, graneros, etc. de 1 sola planta y con las mismas condiciones estéticas.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA
Superficie construible m²/m²
Superficie máxima construible 200 m²
Altura máxima 1 plantas m.
Superficie máxima ocupada 1 %
Separaciones mínimas :
red viaria 10 m.
límites laterales 6 m.
edificaciones existentes 20 m.
Superficie maxima para edificaciones auxiliares m²

CONDICIONES DE PROTECCION

De especies arboreas, grado 1º	No se determina	Del paisaje	Obligatoria
De especies arboreas, grado 2º	No se determina	De la fauna	No se determina
De parcelaciones agropecuarias, grado 1º	No se determina	De la evitación de la contaminación	Obligatoria
De parcelaciones agropecuarias, grado 2º	Obligatoria	Del suelo	Obligatoria
De los cursos fluviales y masas de agua	No se determina	De los edificios y bienes culturales	Obligatoria

343

- Ficha específica suelo no urbanizable VIII Jcd suelo de secano de baja productividad-

A continuación, se recoge cuadro comparativo de las determinaciones básicas del planeamiento vigente y la propuesta:

DETERMINACIÓN	**PLANEAMIENTO VIGENTE**	**MODIFICACIÓN**
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	SUELO NO URBANIZABLE VIII JCD SUELO DE SECANO DE BAJA PRODUCTIVIDAD	SUELO NO URBANIZABLE VIII JCD SUELO DE SECANO DE BAJA PRODUCTIVIDAD
CALIFICACIÓN	-	REDES PÚBLICAS GENERALES ESPACIOS LIBRES, INFRAESTRUCTURA VIARIA Y EQUIPAMIENTO FUNERARIO

A los efectos de los dispuesto en el artículo 21 del TRLS 7/2015, los suelos afectados por la modificación puntual, calificados como redes generales, se encuentran en situación de suelo rural. Respecto de lo dispuesto en el artículo 7 sobre actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, se hace constar que la presente

modificación no supone la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, no alterándose la clase ni la categoría del suelo.

1.6) Tramitación

El documento ha sido objeto de aprobación inicial en sesión de pleno de 25 de febrero de 2021. Respecto de los informes sectoriales cabe destacar:

- El emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, que dio lugar al ajuste de la ordenación para evitar la afección sobre el dominio público de un arroyo innominado que señaló este organismo. Se redactó un estudio hidrológico específico que informó favorablemente la CHT.
- El emitido por la D.G. de Carreteras, en base al cual se añadió el anexo 5 sobre la afección de la modificación sobre la carretera M-509, en base al cual se emite informe favorable.
- El emitido por la D.G. de emergencias (Área de Prevención de Incendios de la CM) por el que se incrementó la anchura de la calzada del vial de acceso al nuevo cementerio cumpliendo la prescripción señalada.
- El emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la CM, en base al cual se redactó un estudio específico de caracterización de suelos que propició el informe favorable de dicho organismo.
- El emitido por la D.G. de Sanidad, en base al cual se redacta el oportuno estudio hidrogeológico.

Incorporando todo lo referente al trámite de información pública en el documento y/o expediente de la modificación, se procede a su aprobación provisional en sesión de pleno de 27 de octubre de 2022. Tras su remisión a la D.G. de Urbanismo para su aprobación definitiva, se recibe informe en el que se señalan una serie de consideraciones, sobre las que cabe señalar lo siguiente, con independencia de las consideraciones técnico jurídicas que puedan indicarse por parte del Ayuntamiento:

- Respecto de las determinaciones de planeamiento afectadas por la modificación puntual, tal como se señala en el punto 1.2 de la memoria, se trata únicamente de crear una red general en el suelo no urbanizable de protección, sin modificación, por tanto, de la clasificación del suelo, que se mantiene inalterada. Además, se introduce la regulación de los usos funerarios en la normativa urbanística, sin que esta determinación afecte a la clasificación ni a la calificación del suelo.
- Respecto de la terminología, la nueva ordenación se ajusta a la de la Ley 9/2001, tal como puede comprobarse en el documento de ordenación pormenorizada, en el que se hace referencia a “redes generales”, siendo esta la principal determinación a que hace referencia la modificación puntual. En relación con los planos (plano 2.2.2), se ha procedido a su ajuste a la terminología del la Ley 9/2001, denominándose los suelos del nuevo cementerio “redes generales” y no “sistemas generales”.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

- En el documento de ordenación, que es parte integrante de la modificación puntual, a todos los efectos, queda definido detallada e inequívocamente la delimitación del ámbito de la modificación. En todo caso, en el punto 1.2 de la memoria se expresa la superficie exacta afectada. La determinación normativa sobre el régimen de usos funerarios no afecta a un ámbito concreto, por lo que no se considera necesaria su delimitación ni cuantificación.
- Se incorpora un nuevo apartado 1.5 en la memoria, en la que se precisa la clase y categoría de los suelos afectados así como su regulación normativa, de acuerdo con el PG83, justificándose la compatibilidad de la modificación con dicho régimen normativo. Además, se precisa la situación del suelo en base al artículo 21 del TRLS 7/2015. En el punto 1.2 se clarifica que con la modificación no se altera la clasificación del suelo vigente.
- Se aclara lo dispuesto en los epígrafes 1 y 2 del artículo 162.bis de las NNUU modificadas, aclarándose que los usos mencionados crematorio, tanatorio y velatorio, pueden implantarse tanto como uso característico como complementario del de cementerio. Se precisa también el orden de preferencia en la aplicación de las determinaciones que se regulan en el artículo 162.bis y en el resto de la normativa del PGOU.
- En el documento de ordenación pormenorizada, que es parte integrante de la modificación puntual a todos los efectos, se detalla el nivel funcional y jerárquico de las redes públicas que se definen.
- Respecto de las determinaciones para los nuevos usos propuestos, de urbanización y edificación, tal como se señala en el punto 2.6 de la ordenación pormenorizada, será de aplicación "*con carácter general, las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la presente modificación puntual y la ordenación pormenorizada. Complementariamente será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del PGOU y en la normativa urbanística supramunicipal*". Por tanto, se considera que todas las determinaciones quedan suficientemente establecidas, bien por la normativa incluida en la modificación, y en la ordenación pormenorizada o bien, con carácter complementario, con la del propio PGOU.

Con fecha 6/3/2024, la DGU emite nuevo informe en el que solicita se aclaren y subsanen algunos aspectos, todos ellos de escaso alcance. Por ello se han incorporado al documento algunas aclaraciones y pequeños ajustes, que han consistido principalmente en los siguientes:

- Concreción del ámbito de aplicación de la nueva regulación de los usos funerarios.
- Aclaración de los parámetros vigentes y modificados.
- Establecimiento de las determinaciones pormenorizadas aplicables a las distintas clases de redes definidas, para su ejecución material.
- Aclaración que de las NNUU vigentes del PGOU, lo modificado consiste únicamente en la adición a las mismas del artículo 162 bis.

- Aclaración de que, respecto del al artículo 7 del TRLS 7/2015, la modificación no supone ninguna actuación de transformación urbanística.
- Se aclara y unifica la denominación de la red general dotacional definida de uso funerario.

2) Legislación aplicable

2.1) De carácter general

La normativa urbanística y sectorial de aplicación al presente instrumento de planeamiento es la siguiente:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM)
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, que viene a sustituir a la 972006 de ámbito estatal y a la 2/2002 de ámbito comunitario.
- Modificaciones de la vigente Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio, mediante leyes que se han venido aprobando durante los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014 y 2015.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 de 30 de octubre, que viene a sustituir a la Ley 6/1998 de 13 de abril.
- Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid "Actividades o proyectos con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la Comunidad de Madrid".
- Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de medidas fiscales que establece lo siguiente: "*En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid*".
- Ley 2/2006, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
  - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

- 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.

2.2) De carácter específico (LSCM)

Respecto a la legislación urbanística autonómica (L9/2001 LSCM) es de señalar:

Art. 56.- El trámite de Avance de Planeamiento no se considera preceptivo, dado que la Modificación Puntual, objeto de la propuesta, afecta a una superficie de suelo de 5,3 Has, netamente inferior al 10% del Término Municipal y obviamente del suelo no urbanizable.

De aquí que, la presente documentación podrá ser tramitada directamente, mediante Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

Art. 56 bis.- Inclusión de un denominado "Resumen Ejecutivo", expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Se señala, además, la necesidad de garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente, entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de Información Pública y Exposición del planeamiento objeto de tramitación y aprobación.

Art. 67/3.- Dado que la Modificación Parcial del PGOU afecta al destino público del suelo, la documentación deberá actualizarse, acompañándose un Refundido, reflejando tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Art. 69.-

1) Toda alteración del contenido de los PGOU no subsumible en las determinaciones del Art. 68 (en que se señala que la adopción de nuevos criterios, que afecten a la totalidad del suelo del término municipal se considerará REVISIÓN DEL PGOU) supondrá y requerirá de su MODIFICACIÓN.
2) Las Modificaciones del planeamiento general podrán llevarse a cabo en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase, como la categoría del suelo.

Art. 29/2

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

En el SNU de protección podrán realizarse e implantarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. (El artículo es coincidente con el 25/a referente al SUZNS No siendo de aplicación el Art. 161 referido a proyectos de la Comunidad de Madrid).

Art. 70/4. La Aprobación Inicial comporta la suspensión de "la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades" por el plazo de un año, ampliable a otro año, cuando dentro de aquel se hubiera completado el periodo de información pública.

Art. 43.- Documentación pertinente:

a) Memoria:
   - Información relevante para la adopción de la propuesta elegida.
   - Proceso de selección de alternativas.
   - Justificación de acuerdo a la evaluación ambiental (que se unirá como Anexo)

b) Estudio de viabilidad y sostenibilidad
   Sostenibilidad y viabilidad de la propuesta (capacidades de iniciativa y gestión / Posibilidades económico-financieras públicas y privadas).

c) Informe de Análisis Ambiental (solo en Avances)
   Actualmente Documento Ambiental Estratégico a efectos de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

d) Planos

e) Normas Urbanísticas

f) Ordenación pormenorizada

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

3) Alternativas de Ordenación

La denominada Alternativa "Cero", conservaría la situación actual, suponiendo, respecto del uso que nos ocupa, lo siguiente:

- La imposibilidad del cementerio actual, por la inexistencia de espacio, supondría una pérdida de los servicios básicos del municipio a corto plazo. Y además si fuese viable su ampliación, la misma no sería conveniente principalmente por la cercanía del mismo con los usos residenciales, especialmente si llevase aparejada la instalación de un crematorio.
- La inexistencia de una regulación adecuada en la normativa urbanística del uso funerario, incluyendo los subusos de crematorio, tanatorio, velatorio, etc. Esta carencia de normativa, podría acarrear consecuencias únicamente negativas desde el punto de vista social, dada las disfunciones que suponen los usos funerarios en relación con otros usos, especialmente con los residenciales.
- Respecto de la posible implantación de un nuevo cementerio en la reserva de suelo con calificación de red general, efectuada en suelo no urbanizable, por el Plan General, debe señalarse lo siguiente:
    - Tal como se ha señalado anteriormente, dicha actuación estaría afectada por el acuerdo de aplazamiento del Consejo de Gobierno de la CM referente al suelo no urbanizable, por lo que no podría llevarse a cabo, pues dichos suelos estarían regulados por el planeamiento anterior, esto es el de 1984, que los clasifica bajo la denominación de "suelo de secano de baja productividad (VIII-Jcd)", es decir, como suelo no urbanizable de especial protección.
    - Además, dicha reserva, ubicada al norte de la M-503, al oeste del ámbito Las Fuentes y al norte de "Los Satélites" no se considera viable principalmente por su cercanía con los suelos urbanos pertenecientes a "Los Satélites", de los que dista aproximadamente 250 metros y a "Las Fuente", de los que se sitúa a aproximadamente 400 metros. Dichas distancias se consideran inferiores a las mínimas necesarias para la adecuada compatibilidad de usos del municipio, aspecto directamente ligado a la calidad de vida de la ciudadanía.

Por los motivos anteriores, se considera debe descartarse la Alternativa cero, es decir, el mantenimiento de la situación actual.

Partiendo de lo anterior y de acuerdo con lo señalado en el apartado 1.3) Criterios y objetivos, se han planteado 4 Alternativas en el suelo no urbanizable, (no protegido por legislación sectorial, ni por otras afecciones cualitativas, derivadas de valores agrícolas, forestales, ganaderos y similares).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Aparte del Análisis de las mismas desde el punto de vista medioambiental, han de considerarse otros aspectos (técnicos, socio-culturales y económicos) que e incluyen en el "sistema de objetivos", a los efectos de sostenibilidad de la Alternativa elegida para desarrollar la Modificación Puntual del PGOU que se propone.

Si bien, el documento Ambiental Estratégico, que forma parte integrante del presente expediente, analiza en detalle las distintas Alternativas planteadas, incluimos a continuación un Resumen de su descripción y valoración respecto al "Sistema de objetivos", justificativo de la elegida como base de la propuesta.

3.1) Descripción

a) Alternativa nº 1

Se plantea una localización de 5 Has de suelo, delimitado al Norte por la vía de servicio de la M-509 en su enlace con la M-851, que la conecta con Las Rozas. El límite Sur respeta un preparque de 100 m de transición, liberado de cualquier "uso agresivo" para el Parque Regional, según condiciona el PORN[6].

Los límites Este y Oeste quedan definidos, respectivamente, por un "Hábitat" no prioritario y un camino existente, que delimita, en principio, un suelo de reserva para la ampliación de la Depuradora actual a la que vierten, así mismo, actuaciones del vecino Término Municipal de Las Rozas.

La topografía no es acusada, con ligeras pendientes Este-oeste. La distancia al núcleo de población más cercano (Urbanización Entreálamos) es de 200 m desde el Hábitat no prioritario anteriormente referido.

b) Alternativas nº 2 y 3

A ambos lados de la M-509 se establecen dos localizaciones de 5 Has aproximadamente, con accesos desde la vía de servicio de la M-50 dirección Sur, antes y después de alcanzar la Rotonda de acceso al puente de conexión con el Arco de Poniente y la ciudad actual.

La forma, geométrica de las propuestas, ha de ser adaptada, en lo posible, al parcelario y supone un recorrido con uso compatible peatonal y de tráfico rodado, para dividir el ámbito en dos zonas diferenciadas: la más próxima a la M-509 destinada a aparcamiento y la restante, donde se ubicarían el tanatorio, el crematorio y el cementerio propiamente dicho.

Alejados los ámbitos más de 500 m del Arco de Poniente, condicionan los usos residenciales al Este y al Oeste de la M-50 y al Norte y Sur de los propios ámbitos (lo

[6] El apartado 4.7 del PORN (D 26/1999 de 11 de febrero) no indica anchura mínima de esta franja de protección, aunque los Informes posteriores la fijan en 100 m.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

cual no excluye la posibilidad de usos de ocio, terciarios, recreativos o deportivos, que pudieran demandarse a largo o medio plazo).

c) Alternativa nº 4

El suelo no urbanizable existente entre “Las Fuentes” (SUZNP) y el límite del Parque Regional, con una anchura media de 800 m, podría dar lugar a una posible localización del equipamiento de interés público y social en estudio.

En todo caso, su acceso requiere la construcción de una nueva Rotonda en la M-50, a 1.250 m de la existente al Norte, desde la que parte la M-509, y a una distancia similar al enlace al Sur con la M-503.

Son de señalar dos aspectos problemáticos en esta localización: la proximidad de la importante red general de abastecimiento de agua y la distancia, inferior a 500m, a zonas urbanizables (aunque no programadas: “Las Fuentes”) con uso residencial.

En la tabla de la siguiente página se valoran las alternativas desde el aspecto ambiental y en función de otras variables como el transporte, los accesos, etc. Se concluye que la alternativa 2 es la más adecuada, lo cual se ratifica en el Documento Ambiental Estratégico y por ello es la que se desarrolla en el presente documento de planeamiento. Cabe precisar que la alternativa 2 tenida en cuenta en el Documento Ambiental Estratégico, se ha delimitado con mayor precisión en el documento urbanístico, principalmente para incluir el acceso rodado y para evitar la afección de la línea aérea que discurre, en sentido norte sur, por la zona oeste del ámbito. En todo caso las condiciones ambientales son coincidentes en ambas delimitaciones. En la imagen siguiente se muestra la delimitación considerada en el documento ambiental y la finalmente considerada en el documento urbanístico.



Delimitación Doc. Ambiental



Delimitación Doc. Urbanístico

3.2) Valoración de las propuestas y justificación de la elegida

Requerimientos señalados en el Sistema de Objetivos	Respuesta positiva o negativa de las Alternativas al Sistema de Objetivos (Valoración)		
	Alternativa nº 1	Alternativas nº 2 y 3	Alternativa nº 4
1- Medio Ambientales (Capacidad de acogida) a) Afecciones por legislación Sectorial o por otros valores relevantes b) Servicios Urbanos	a) Se señalan la existencia de un Hábitat no prioritario al Oeste y la zona de transición al Parque Regional al Sur. b) La proximidad a la EDAR y su futura ampliación facilita la provisión de servicios.	a) Los ámbitos no están afectados por la legislación sectorial ni contienen otros valores medioambientales, agrícolas, forestales o similares relevantes. b) La distancia a la ciudad actual y al centro comercial al Norte no dificulta la provisión de servicios.	a) Sin afección por la legislación sectorial, ni por la existencia de otros valores medio-ambientales relevantes. b) La provisión de servicios implica sobrepasar la M-50 y la conducción general de abastecimiento de agua.
2-Otros aspectos técnicos, socio-económicos y culturales a) Accesos. Facilidad y evidencia	a) Los accesos se efectúan desde la vía de servicio de la M-509, dirección Majadahonda, lo que requiere hacer uso de la Rotonda de acceso a Villafranca o la siguiente, dirección Villanueva del Pardillo, viniendo de Las Rozas o Majadahonda. La facilidad y evidencia de accesos es relativa.	a) Los accesos se efectúan desde el enlace de la M-50 con la M-509, a partir de los ramales que, hacia el Sur, conectan con las rotondas, situadas sobre la Autovía. La dirección hacia Majadahonda en la Alt. 3, requiere una glorieta sobre la M-509 (a 1 km del enlace). La facilidad de accesos es evidente.	a) El acceso requiere la ejecución de una nueva rotonda sobre la M-50, distante 1,5 km tanto hasta el nudo Norte ya existente, como a la M-503 al Sur. Estas distancias, aún no excesivas, no facilitan el acceso desde el Arco de Poniente.
b) Transporte Público Privado / Aparcamiento.	b) El transporte público requiere salvar no menos de 5 km desde el Nuevo Hospital. Dentro del ámbito no existirá dificultad de aparcamiento.	b) Tanto el transporte público como el privado se facilita al utilizar la M-50 y la prolongación de la M-509 hacia el Arco de Poniente. La disposición del ámbito asegura la suficiencia de aparcamiento.	b) Las distancias a recorrer no suponen dificultad para el transporte público Norte Sur sobre la M-50 El tráfico privado requiere de señalización adecuada. El aparcamiento puede dimensionare sin mayores problemas
c) Distancia a zonas pobladas. Existentes /Futuras.	c) La distancia a la Urbanización "Entreálamos" al Oeste es de 320 m (incluyendo el Hábitat). Dada la situación respecto al Parque Regional no existe posibilidad de otros usos futuros.	c) La situación del ámbito nº 2 condiciona menos el entorno respecto a usos futuros actualmente de difícil previsión (incluso residenciales) Dicha posibilidad es menor en la Alternativa nº 3 dada su distancia al Parque Regional.	c) La distancia menor al SUZNS (Las Fuentes) es de 200 m, aproximadamente igual al Arco de Poniente (aun cuando la M-50 y la Arteria de Abastecimiento de Agua producen un "efecto barrera").
d) Estructuración del territorio. Compatibilidad con usos: - Residenciales - Otros (terciario, ocio, etc.)	d) La proximidad del Parque Regional impide prever cualquier uso incluso no residencial.	d) La compatibilidad con otros usos posible en el futuro, es mayor en la Alternativa 2 que en la 3	d) La distancia a la futura Urbanización de "Las Fuentes" (SUZNS) implicará usos no residenciales en su zona Norte, cuyo PAU o Proyecto de Sectorización habrá de tener en cuenta la compatibilidad de los mismos con los funerarios.
Valoración de las Alternativas. Acuerdo con Sistema de Objetivos (0 a 3) – Insuficiente (4 a 6) – Aceptable (6 a 9) – Posible a desarrollar	Aceptable (5)	- Posible a desarrollar: (6) Alternativa nº 3 (8) Alternativa nº 2	Insuficiente (3)

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS
IDENTIFICADORES
FIRMAS
DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24
OTROS DATOS
Código para validación: X5VH7-5TJG0-NYKDW
Fecha de emisión: 5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14
Página 21 de 409
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B5438 3C63FE988B96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

4) Descripción de la propuesta

4.1) Ordenación general

a) Accesos, topografía, estructura de la propiedad

El ámbito, que desarrolla la Alternativa nº 2, se sitúa al Norte de la M-509, en su tramo más próximo a la M-50, desde la cual y en dirección Sur (sirviéndose del ramal de conexión con la Rotonda sobre elevada) se efectúa el acceso principal.

El límite Sur respeta una distancia de 50 m a la M-509.

Los movimientos Oeste-Este hacia la M-50, Arco de Poniente y ciudad actual pueden realizarse desde el mismo Ámbito utilizando una vía interior de doble sentido. No son de señalar dificultades aparentes respecto a topografía, ni a estructura parcelaria, ya que no parecen existir actualmente, actividades extractivas, mediante concesiones temporales. La localización a 500 m del Centro Comercial (Carril del Tejar) y de la EDAR a 800 m, suponen aspectos positivos para la provisión de servicios urbanos.

b) Zonificación

La superficie delimitada es de 5,3 Has aproximadamente. A lo largo de la vía de servicio desde la que se sitúan los accesos al conjunto del parque-cementerio, cuya ordenación pormenorizada se describe en el anexo 4.

El conjunto constituye una red general pública municipal de equipamiento funerario.

c) Infraestructuras urbanas

La nueva infraestructura propuesta dispondrá de los servicios urbanos precisos para su instalación con el uso e intensidad previstos. Concretamente dispondrá de los servicios de agua, riego, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones. Todo ello en las condiciones que se concretan en la ordenación pormenorizada y de acuerdo con las condiciones de las compañías suministradoras.

4.2) Estudio de viabilidad y sostenibilidad

a) Sostenibilidad respecto de las infraestructuras y los servicios urbanos

El equipamiento en estudio cuenta con acceso rodado y redes de servicios urbanos en puntos cercanos, con capacidad para garantizar la sostenibilidad de la propuesta. En todo caso la viabilidad de los suministros básicos de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, se habrá de garantizar mediante la emisión de los oportunos informes de viabilidad, solicitados al canal de Isabel II Gestión, e Iberdrola Distribución eléctrica, como organismos gestores de las redes correspondientes en el municipio. Asimismo, las posibles afecciones

respecto de la M-50 y la M-509 serán objeto de los informes sectoriales correspondientes.

b) Estudio económico financiero

A efectos del presente Estudio económico Financiero, se estima de forma aproximada la valoración de las actuaciones asociadas a las obras de implantación de servicios, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la trasformación y preparación del suelo para acoger el uso previsto, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar. Asimismo, se considera el coste de las obras de edificación.

Las inversiones asociadas al proceso de urbanización son las siguientes:

- Costes de Planeamiento y Gestión urbanística (Expropiación, Proyecto de obras de urbanización).
- Costes de las obras completas de urbanización y conexiones de servicios a las redes generales municipales.
- Costes de la edificación y urbanización de los espacios libres de la parcela.

b1) Estimación costes de planeamiento y gestión (excluido IVA)

Modificación puntual del PGOU ..... 42.671€

Gestión Urbanística

Expropiación de 50.000 m2 de suelo..... 6€/m2 = 300.000€

Otros gastos de gestión ..... 10.000€

Total ..... 360.000€

b2) Estimación costes de urbanización (excluido IVA)

URBANIZACIÓN	UDS	MED.	P.UNIT	P.TOTAL
VIARIO	m^2	5.620	120	674.418
ESPACIO LIBRE	m^2	11.644	15	174.660
CONEXIONES EXTERIORES:				
SANEAMIENTO	m	550	75	41.250
RED DE AGUA	m	700	40	28.000
RED DE TELECOMUNICACIONES	m	700	32	22.400
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	m	700	55	38.500
			TOTAL	**979.228**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

b3) Costes edificación estimados (excluido IVA)

EDIFICACIÓN	UDS	MED.	P.UNIT	P.TOTAL
TANATORIO	m^2	2.000	800	1.600.000
APARCAMIENTOS	m^2	4.550	70	318.500
ESPACIOS LIBRES INTERIORES	m^2	22.000	8	176.000
ELEMENTOS MORTUORIOS				
NICHOS	ud	1.500	240	360.000
COLUMBARIOS	ud	7.000	60	420.000
SEPULTURAS	ud	250	450	112.500
			TOTAL	**2.987.000**

Resumen (excluido IVA)

b1) Planeamiento, Gestión y Adquisición de suelo.....360.000€

b2) Urbanización y servicios urbanos.....980.000€

b3) Edificación .....3.000.000€

Total .....4.340.000€

En todo caso, la ejecución de un equipamiento tan singular como un cementerio municipal, deriva de la decisión del Ayuntamiento de llevar a cabo directamente la operación, o concertarla con un operador privado (o público).

Respecto de la viabilidad económica cabe señalar que al tratarse de una dotación pública, no cabe considerar la rentabilidad como si se tratase de un desarrollo urbanístico, ya que en este caso subyace la utilidad pública y la necesidad de este equipamiento para la localidad. En todo caso, aplicando los precios de las ordenanzas vigentes, los ingresos por la concesión de los distintos elementos funerarios arrojan los siguientes importes:

INGRESOS POR UTILIZACIÓN (ORDENANZAS VIGENTES)				
CONCESIONES ELEMENTOS MORTUORIOS	UDS	MED.	PRECIO	P.TOTAL
NICHOS	ud	1.500	935	1.402.500
COLUMBARIOS	ud	7.000	156	1.092.000
SEPULTURAS	ud	250	2060	515.000
			TOTAL	**5.996.500**

Por tanto la viabilidad económica resultaría favorable.

c) Informe de sostenibilidad económica

El presente informe de sostenibilidad Económica se redacta de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del 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, que establece:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Si bien en el anterior capítulo se establecen los costes de implantación y se justifica su viabilidad, se analiza en este punto el impacto que supondría el mantenimiento de la instalación, en relación con los ingresos producidos. Todo ello a lo largo del tiempo, una vez puesto en funcionamiento el nuevo cementerio.

La implantación puede llevarse a cabo, básicamente, de dos maneras diferentes: mediante concesión administrativa (explotación privada) o mediante gestión municipal.

En caso de que la explotación fuese mediante concesión administrativa, los costes de mantenimiento de las instalaciones correría a cargo del adjudicatario. De acuerdo con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, dentro del procedimiento de la concesión, debe llevarse a cabo un estudio de viabilidad económica, que analice comparativamente los ingresos y los gastos de explotación, de forma que se garantice la viabilidad de la actividad.

En caso de que sea el Ayuntamiento el que lleve a cabo la explotación de la instalación, se analiza a continuación la sostenibilidad económica.

Por una parte se relacionan los gastos que conllevaría la instalación, que serían los siguientes:

- Conservación, limpieza y mantenimiento del viario y los espacios libres.
- Conservación, limpieza y mantenimiento de todas las edificaciones.
- Gatos de personal.
- Gastos de suministro de agua potable.
- Gastos de suministro de energía eléctrica.
- Gastos de otros servicios urbanos: alumbrado, telecomunicaciones, etc.
- Gastos de material, seguros y videovigilancia de las instalaciones.
- Otros gastos.

Los anteriores gastos pueden estimarse en los siguientes importes:

ESTIMACIÓN GASTOS DE MANTENIMIENTO RG Z.VERDE Y VIARIO(€/AÑO)				
URBANIZACIÓN	UDS	MED.	P.UNIT	P.TOTAL
VIARIO Y ALUMBRADO	m^2	5.620	0,3	1.686
ESPACIO LIBRE	m^2	11.644	1,5	17.466
ALUMBRADO	m^2	5.620	0,4	2.248
			TOTAL	**21.400**

ESTIMACIÓN OTROS GASTOS (€/AÑO)				
	UDS	MED.	P.UNIT	P.TOTAL
MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA TANATORIO	m^2	2.000	3,6	7.200
MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA APARCAMIENTOS	m^2	4.550	0,25	1.138
MANT. Y LIMP. ESPACIOS LIBRES INTERIORES	m^2	22.000	1,5	33.000
PERSONAL DE ADMINISTRACIÓN, RECEPCIÓN, CONTROL,...(SE ESTIMA LA CONTRATACIÓN, DE MEDIA, DE 2 TRABAJADORES A JORNADA COMPLETA)				56.000
SUMINISTROS: AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.				4.800
OTROS GASTOS: MATERIAL DE OFICINA, INFORMÁTICO Y OTRO MATERIAL, SEGUROS, VIDEOGILANCIA, OTROS…				7.200
			TOTAL	**109.338**

Por tanto, se estiman unos costes de mantenimiento de 110.000 € anuales.

Por otra parte, los ingresos previsibles serían los siguientes:

- Prestación de servicios funerarios tales como:
  - Enterramientos en sepulturas
  - Enterramientos en nichos
  - Depósito de cenizas en columbarios
  - Inhumaciones
  - Exhumaciones
  - Utilización de salas de velatorio
  - Otros servicios: servicios de tanatopraxia, conservación de cadáver en cámara, utilización de sala de autopsias, floristería, restauración, gestiones administrativas, etc.
- Cuotas tributarias derivadas de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación de servicios (la vigente o bien la que sea objeto de actualización, modificación o ampliación con motivo de las nuevas instalaciones):
  - Concesión de elementos de enterramiento o depósito de restos: sepulturas, nichos, columbarios, osarios, etc.
  - Inhumaciones o exhumaciones.
  - Traslados de restos
  - Colocación de lápidas
  - Otros conceptos: renovaciones de títulos, servicios a fallecidos no empadronados, etc.

Los anteriores ingresos pueden cuantificarse en los siguientes:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

INGRESOS POR OTROS CONCEPTOS (ORDENANZAS VIGENTES)				
CONCEPTO:	UDS	MED.	PRECIO	P.TOTAL
INHUMACIÓN SEPULTURA	ud	250	935	233.750
INHUMACIÓN NICHO O COLUMBARIO	ud	8.500	156	1.326.000
LÁPIDA	ud	250	63	15.750
PLACA NICHO O COLUMBARIO	ud	8.500	32	272.000
ALQUILER SALA VELATORIO	ud	8.750	250	2.187.500
			TOTAL	**1.575.500**
			/25 AÑOS	**63.020**

INGRESOS POR UTILIZACIÓN (ORDENANZAS VIGENTES)				
CONCESIONES ELEMENTOS MORTUORIOS	UDS	MED.	PRECIO	P.TOTAL
NICHOS	ud	1.500	935	1.402.500
COLUMBARIOS	ud	7.000	156	1.092.000
SEPULTURAS	ud	250	2060	515.000
			TOTAL	4.648.020
			/25 AÑOS	**185.921**

De acuerdo con las anteriores estimaciones el balance de la sostenibilidad económica sería favorable.

Respecto de suficiencia de los usos productivos se considera que no procede su análisis en el presente caso, dada que la finalidad de la modificación puntual es la obtención de una dotación pública municipal. En todo caso el fomento de los usos funerarios favorecerá la creación de usos productivos asociados al mismo, dentro de la propia parcela.

d) Respecto al Impacto de Género

d1) Objetivo

Dar respuesta adecuada a las necesidades de mujeres y hombres a fin de sentirse igualmente representados/as en el espacio público.

d2) Antecedentes legislativos

- Tratado de Roma (1.957); Tratado de Amsterdam (1.997).
- Constitución Española (1.978)
- Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo: (Art. 15 y 19 Administraciones Públicas en General; Art. 21/2 Entidades Locales).
- Ley 2/2016 de 29 de marzo de la Comunidad de Madrid (Identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación).
- RDL 7/2015 de 30 de octubre (TRLS Art. 20.

d3) Consideraciones generales

La propuesta no implica directamente ninguna discriminación entre hombre y mujeres, por lo cual puede calificarse como "neutra". En todo caso, tanto la propia edificación (CTE- Supresión de barreras arquitectónicas), como las condiciones de utilización del transporte público y la urbanización del conjunto, cumplirán la Normativa vigente de nivel Estatal, Comunitario y Local.

d4) Condiciones específicas

Incorporación de elementos, infraestructuras, luminarias y mobiliario urbano, que permita permanecer en el espacio con comodidad, sin barreras arquitectónicas y seguridad (la percepción de seguridad puede ser un condicionante a circular libremente, máxime teniendo en cuenta que se trata de un espacio alejado del núcleo urbano).

El transporte público debe considerar de forma preferente sus frecuencias y dispositivos para facilitar su utilización, incluyendo la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida)

Considerando la importancia del equipamiento como potencial generador de empleo, el acceso a éste debe ser equivalente para hombres y mujeres, fomentando el de la mujer en puestos de administración, servicios, mantenimiento, etc.

En cuanto a la señalización del cementerio-crematorio, tanto de acceso al mismo como en el interior, ha de tenerse en cuenta, al ser un elemento esencial de cambio de los estereotipos sociales y la eliminación de desigualdades entre mujeres y hombres.

e) Respecto de la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual

Teniendo en cuenta las determinaciones de las siguientes disposiciones:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres,
- Ley 2 2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género & Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid,
- 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, en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

f) Respecto de la infancia, la adolescencia y familia

Teniendo en cuenta las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1‘1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,
- La Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es favorable, ya que los usos a implantar son de interés general, repercutiendo positivamente en el ámbito familiar.

g) Respecto de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en los proyectos que se redacten en desarrollo del presente planeamiento.

4.3) Normas Urbanísticas

(Ampliación del Capítulo II del Título II de las NN. UU. del PGOU vigente).

Artículo 162 bis. Usos Funerarios

1) *Definición*

Este Artículo regula los suelos en que se sitúan las infraestructuras sociales destinadas al uso principal de cementerio y los complementarios de tanatorio, velatorio y crematorio, en su caso.

2) *Ámbitos de aplicación*

Únicamente se admitirá la implantación de cementerios, es decir, de actividades que incorporen elementos funerarios que alberguen restos humanos (tales como

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

sepulturas, nichos, columbarios, etc.), en las ubicaciones perteneciente al sistema de redes públicas generales, que el Ayuntamiento establezca como aptas para dicho uso en el planeamiento general, con calificación específica para dicho uso. Podrán incluir o no, los usos complementarios de crematorio, tanatorio y velatorio (con independencia de la posible implantación de estos usos complementarios también como uso característico, tal como se establece a continuación).

La implantación específica de los usos tales como crematorios, tanatorios y velatorios, tienen carácter de uso dotacional y por ello constituyen uso característico, en cualquier parcela calificada con uso dotacional. Podrá llevarse a cabo, únicamente en aquellas parcelas calificadas como equipamientos o dotacionales, debiendo guardar una distancia suficiente de cualquier parcela de uso residencial, a fin de garantizar la adecuada compatibilidad de usos en el municipio. En el caso de instalaciones que dispongan de crematorio, dicha distancia no podrá ser en ningún caso inferior a 500 m.

3) Normas generales

Las siguientes normas tendrán prevalencia respecto de las que, en su caso, con igual determinación, se señalen en las normas urbanísticas del PGOU.

3.1) De Urbanización:

Comprenderán las relativas a accesos, saneamiento, distribución de agua, energía eléctrica y alumbrado, telecomunicaciones, así como jardinería, riego y mobiliario urbano.

3.2) Edificación

Edificabilidad: Excluyendo elementos específicos de enterramiento (sepulturas, nichos, criptas, columbarios, etc.) las edificaciones necesarias no sobrepasarán un coeficiente de 0,10 m^2c/m^2. El número máximo de plantas será de 2 (B+1) sobre rasante y 1 bajo rasante, siendo la altura máxima a cornisa de 7 m. Puntualmente se admitirán elementos ornamentales de mayor altura.

Ocupación máxima: 10% (excluyendo elementos ya reseñados en la edificabilidad)

Cerramiento de la parcela: Altura máxima de 3,00 m.

Otras condiciones: se reservará plazas de aparcamiento suficientes en función de las instalaciones funerarias a implantar, debiendo justificarse la dotación adecuada en el proyecto de actividad de la instalación, con el mínimo de 1 plaza por cada 10 personas de aforo. En todo caso la dotación no será inferior a 1,5 plazas por cada 100 m^2 construidos.

3.3) Otras condiciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

- Los espacios libres serán ajardinados.

- Los materiales y acabados serán acordes con el medio natural o urbano en que se ubiquen.

3.4) De protección medio ambiental

El emplazamiento seleccionado para los enterramientos debe considerar lo siguiente:

- *La cubierta del suelo por encima del ataúd o cubierta no debe ser inferior a 1 m.*
- *La base del entierro no debe estar a menos de 1m del nivel freático estacional.*
- *No debe situarse a menos de 250 metros de cualquier captación de agua subterránea destinada a suministro de agua potable, o de 50 metros de pozos, con independencia de su naturaleza.*
- *Situarse a más de 50 metros de cualquier curso fluvial*
- *Las pendientes deberían ser superiores a 2 grados, e inferiores a 10.*

El proyecto de definición y ejecución del nuevo cementerio, determinará de forma específica las condiciones pormenorizadas de la solución técnica y ambientalmente más adecuada. Para ello se elaborará una memoria ambiental del proyecto en el que se aborden todas las cuestiones ambientales que pueda implicar el proyecto y al menos, las siguientes:

Caracterización hidrogeológica:

En relación con este punto hay que señalar que con fecha 6 de julio de 2022 el Ayuntamiento remite informe favorable elaborado por técnicos del Instituto Geológico y Minero de España relativo a "IDONEIDAD DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE PROYECTA LLEVAR A ACABO LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CEMENTERIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID)" en el que se describen las características geológicas e hidrogeológicas de los terrenos donde se pretende ubicar el nuevo cementerio.

Condiciones sobre cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

El horno crematorio está incluido en el grupo B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera. con el código 09 09 01 QO, de acuerdo con el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadores de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. Por tanto, se deberá

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

obtener la autorización contemplada en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y cumplir las obligaciones establecidas en dicha legislación

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, en la memoria ambiental se deberán contemplar medidas de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero.

Iluminación exterior

En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Concretamente:

Disposición adicional cuarta Contaminación lumínica

Las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, promoverán la prevención y reducción de la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los siguientes objetivos:

a) Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades.

b) Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.

c) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la contaminación lumínica en el cielo nocturno, y, en particular en el entorno de los observatorios astronómicos que trabajan dentro del espectro visible.

d) Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

En este sentido se podrán tomar en consideración las propuestas de la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Ahorro y eficiencia energética.

Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Ahorro de agua y saneamiento de aguas residuales.

Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.

Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadasse realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.

Integración Paisajística.

Se prestará especial atención al diseño de los edificios de manera que los materiales y acabados sean acordes con el medio natural de la zona

Gestión de residuos.

Todos los residuos generados, tanto en la fase de ejecución, como en la explotación, se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 1 de febrero de 2022, ante el desarrollo de actividades extractivas históricas y de la posible existencia de acumulaciones de material, se procederá, en el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y con el fin de asegurar su carácter o tipología, a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) con el objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo. Asimismo, se deberá garantizar la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Condiciones para la prevención de riesgos forestales

Dado que la actuación propuesta se realiza sobre suelo forestal, con un riesgo muy alto de incendio forestal, deberán tenerse en cuenta las medias preventivas incluidas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFORMA), fundamentalmente las medidas contenidas en su Anexo II.

Condiciones de protección de la infraestructura viaria

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

Condiciones de protección del dominio público hidráulico

Se llevará a cabo un estudio de las aguas subterráneas para valorar que el nivel freático en ningún caso va a entrar en contacto con las capas del terreno en el cual tienen lugar los enterramientos, para evitar filtraciones y posibles contaminaciones de las aguas subterráneas.

En relación con este punto hay que señalar que, según el informe elaborado por técnicos del Instituto Geológico y Minero de España, recibido el 6 de julio de 2022 la realización de las obras de construcción del cementerio no presentan ningún problema desde el punto de vista de la posible afección a las aguas subterráneas utilizadas para abastecimiento urbano,

… si se presentaran niveles de agua subterránea subsuperficiales durante las obras de construcción, debe tenerse en cuenta que la solera de las fosas deberá de situarse siempre por encima del nivel del agua subterránea en época de lluvias altas.

Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

Si se prevé un vertido de aguas residuales y éste se va a realizar a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Condiciones respecto del sistema de transporte público

Debería considerarse la futura conexión del nuevo cementerio-tanatorio-crematorio mediante servicios de transporte público con el área urbana del municipio de Majadahonda y el Hospital Puerta de Hierro. La implantación de las instalaciones contemplará la localización del punto o puntos de paradas apropiados para este ámbito, previendo la conectividad viaria necesaria para dotarle de un servicio de autobús adecuado.

Esta actuación se llevará a cabo de forma coordinada con el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid.

Igualmente, se procurará la integración del ámbito con el tejido urbano con unas condiciones básicas de seguridad y accesibilidad que favorezca los desplazamientos en bicicleta y a pie y contribuya al reparto modal más equilibrado que se persigue.

Condiciones sanitarias

De acuerdo con el informe del Área de Sanidad Ambiental de 7 de octubre de 2021 se deberá identificar y cartografiar en un área de influencia de 500 m de las instalaciones objeto del presente expediente, las viviendas o lugares de permanencia habitual de personas, principalmente establecimientos con población vulnerable: centros médico-asistenciales, centros escolares y centros de mayores. También se deberán identificar infraestructuras y establecimientos de uso público como son: instalaciones deportivas, establecimientos de uso público, establecimientos alimentarios, granjas escuela, hoteles rurales, zonas de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

esparcimiento y recreo, parques y centros comerciales… Además, el proyecto propuesto deberá asegurar en todo momento, la incorporación de las más eficaces Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) frente a los impactos identificados y/o aquellas que surjan fruto de los avances tecnológicos.

En relación con la presencia de plagas, las peculiaridades propias de la actividad tanto en la fase de ejecución de las obras como en el de funcionamiento cotidiano, favorecen la proliferación y dispersión de éstas (principalmente mosquitos y roedores). Tanto la cuenca del Arroyo el Plantío como el Barranco de Valdelosos son puntos críticos. Respecto a esto el mantenimiento de los cauces naturales, así como cualquier alteración en el dominio público hidráulico, ya sean artificiales (proyectos de obra) o por fenómenos naturales (inundaciones, avenidas, etc.), deberán tener en cuenta los citados impactos con objeto de realizar el seguimiento y control de la eficacia de las medidas protectoras y correctoras aplicables en cada caso.

La Memoria Ambiental del proyecto deberá contemplar este aspecto a través del Plan de Gestión de Plagas (PGP) tanto en la fase de obras como en funcionamiento, que integre medidas de prevención y control para minimizar el impacto. La empresa responsable deberá estar inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB) y llevar a cabo un Diagnóstico de Situación previo, conforme a la normativa vigente.

Respecto a la red de abastecimiento de agua los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico sanitarias deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Además, deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución de longitud mayor de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción/remodelación y posteriormente, el segundo a la puesta en funcionamiento.

Con el fin de aminorar los impactos para la población y el medio ambiente que puedan derivarse de la actividad de incineración de cadáveres humanos (hornos multicombustibles), el titular de la instalación deberá contar con la preceptiva autorización administrativa según la Ley 34/2007 sobre calidad del aire y protección de la atmósfera, y cumplir con el condicionado de funcionalidad de los hornos conforme al Real Decreto 100/2011, por el que se actualiza el Catálogo de

Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. En cualquier caso, se deberán tomar las medidas necesarias para asegurar el control de las emisiones atmosféricas de: dióxido de azufre, óxidos de nitrógeno, partículas totales, monóxido de carbono, ácido clorhídrico, compuestos orgánicos volátiles, mercurio, dioxinas y furanos, principalmente. Asimismo, se aplicarán las MTDs disponibles para el sector.

Se llevarán a cabo los Planes de control necesarios para minimizar los impactos atribuidos a la contaminación atmosférica en los edificios vulnerables y las zonas sensibles, identificados en la cartografía, teniendo en cuenta la topografía y dirección dominante de los vientos.

Desde el punto de vista de protección de la población a la exposición a campos electromagnéticos, se tendrá en cuenta las medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Además, cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 337/2014, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, cuyo primer objetivo es la protección de las personas y la integridad y funcionalidad de los bienes que pueden resultar afectados por estas instalaciones.

Desde el ámbito competencial de la Sanidad Mortuoria, en relación con la documentación aportada se exponen los siguientes condicionantes:

Los cementerios precisan, para su funcionamiento, de un informe sanitario previo y vinculante. Dicho informe se emitirá sobre el proyecto final del Parque-Cementerio en base a los requisitos que el Decreto 124/1997 establece en su TITULO V Normas Sanitarias de los Cementerios.

Las condiciones de permeabilidad, la profundidad de la capa freática, las características de los acuíferos y las demás condiciones hidrogeológicas deberán ser presentadas mediante informe hidrogeológico específico del área en que se ubique el Parque- Cementerio, con especial énfasis en acreditar la ausencia de riesgo de contaminación de captaciones de agua para abastecimiento u otros riesgos que hagan inviable el proyecto del cementerio.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Según las características hidrogeológicas del terreno deberán definirse la profundidad y características constructivas de las diferentes unidades de enterramiento.

Respecto a esto último, como ya se ha señalado anteriormente, según el informe del Instituto Geológico y Minero de España, la realización de las obras de construcción del cementerio no presentan ningún problema desde el punto de vista de la posible afección a las aguas subterráneas utilizadas para abastecimiento urbano,

… si se presentaran niveles de agua subterránea subsuperficiales durante las obras de construcción, debe tenerse en cuenta que la solera de las fosas deberá de situarse siempre por encima del nivel del agua subterránea en época de lluvias altas.

Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Respecto a la depuración de aguas residuales:

El vertido generado por el Parque-cementerio podrá ser tratado en la EDAR de Arroyo El Plantío.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento:

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior podrán incorporarse a la red de aguas negras. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada edificación: una para aguas negras y otra para pluviales.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación.

El vertido de las aguas residuales generadas por el nuevo Parque-cementerio podrá conectarse al Sistema de Saneamiento y Depuración gestionado por Canal de Isabel II, S.A. de la siguiente forma:

Bien a alguno de los siguientes dos colectores: colectores B1 o D3, al sur de la actuación, al otro lado de la carretera M-509.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

O bien al emisario A5 que discurre al oeste de la actuación.

Cualquier conexión a cualquiera de los Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

Condiciones respecto de la red de abastecimiento de agua

Según el informe del Canal de Isabel II de fecha 8 de marzo de 2022 la conexión a la red de abastecimiento de agua para el Parque-cementerio se deberá realizar en la tubería de fundición dúctil y 150 mm de diámetro que discurre por la calle de los Geólogos, al norte de la actuación.

En el punto de conexión se instalará un conjunto de medida. A partir de este punto la tubería hasta las instalaciones del Parque-cementerio será de titularidad y gestión privada.

Para la definición y contratación de las acometidas necesarias de abastecimiento, el promotor deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A. para la tramitación administrativa correspondiente.

Condiciones respecto del riego de zonas verdes y espacios libres públicos

Según el informe del Canal de Isabel II de fecha 8 de marzo de 2022 y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

En cuanto al suministro de agua regenerada para las zonas verdes públicas de Majadahonda, el ayuntamiento de Majadahonda y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Majadahonda.

En el caso de que se desee suministro con agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del Parque-cementerio se deberá solicitar a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II, S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.

- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

En la actualidad, la red de agua regenerada más próxima se encuentra al sur de la actuación, al otro lado de la carretera M-509, por lo que habría que realizar una conexión en la tubería de 250 mm y fundición dúctil procedente de la EDAR de Arroyo El Plantío y que discurre en paralelo con los colectores B1 y D3.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Condiciones de protección de la Biodiversidad y los Recursos Naturales

Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones a fin de evitar efectos significativos sobre el Parque Regional del Curso Medio de río Guadarrama y su entorno:

1.- En relación con las infraestructuras:

- La construcción de nuevas infraestructuras o la ampliación de las existentes deberán ser compatibles con la conservación y mejora de los valores naturales presentes en el término municipal. En su caso, se deberán corregir o minimizar los impactos producidos por dichas infraestructuras.

- Adoptar las medidas necesarias de depuración para evitar vertidos, en especial a cauces, que contaminen o degraden los recursos naturales.

- Realizar un mantenimiento adecuado de las infraestructuras para que no se produzcan accidentes que provoquen daños ambientales, en particular a la avifauna.

- Para prevenir y minimizar los impactos por la construcción de infraestructuras de distribución, saneamiento y depuración, el trazado de dichas infraestructuras deberá realizarse preferentemente evitando zonas de protección y usando sistemas que garanticen la ausencia de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

- Minimizar el impacto de las vías de comunicación compatibilizando las necesidades de circulación con la conservación de valores naturales.

- En las instalaciones de tendidos eléctricos se debería considerar la integración paisajística siguiendo otras infraestructuras lineales existentes y la posibilidad de realizar el tendido de forma subterránea.

- Se debería prever una red de saneamiento integral y separativa, así mismo se deberá garantizar la adecuada depuración de todas las aguas residuales producidas por las nuevas instalaciones.

- La red de saneamiento de aguas pluviales debe contar con elementos necesarios para evitar la contaminación de cauces naturales como erosión, sedimentación, contaminación, etc., y estar adecuadamente dimensionada para cumplir dichas funciones.

2.- En relación con la fauna:

- Se debería tener en cuenta la presencia de especies protegidas en la zona, a fin de que no se vean afectadas durante el proceso de construcción del cementerio y crematorio proyectado.

En este sentido, se considera que debería realizarse un estudio más detallado de la presencia de especies protegidas en las zonas de actuación propuestas y tener en cuenta las medidas de conservación y prevención del hábitat natural de las distintas especies de fauna presentes en la zona.

3.- En relación con los cauces:

- Se deberá realizar un estudio en profundidad de las características edáficas y geológicas del terreno a fin de evitar el riesgo de filtraciones que puedan afectar a los cauces cercanos.
En todo caso, la actuación deberá desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.

En relación con este punto hay que destacar una vez más el informe elaborado por técnicos del Instituto Geológico y Minero de España, recibido el 6 de julio de 2022.
Se considera conveniente la realización del deslinde del Dominio Público Hidráulico.

4.- Protección frente a la contaminación atmosférica:

- Es fundamental que se mantenga la calidad del aire, por cuanto se entiende que se deben definir, concretar e incorporar las condiciones técnicas que

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

permitan que las emisiones generadas por la actividad de crematorio se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la legislación vigente.

5.- Protección frente a la contaminación lumínica:

- Se considera necesario plantear medidas adecuadas para reducir los efectos de contaminación lumínica producidos tanto por el alumbrado público como el privado.

Condiciones de protección acústica

El desarrollo de la modificación garantizará, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, correspondientes a un tipo de área acústica "d" disminuidos en 5 dB, de conformidad con el artículo 14.2 del Real Decreto.

Medidas de seguimiento ambiental

La única medida prevista para el seguimiento ambiental de la modificación puntual será la comprobación de que el proyecto de definición y ejecución del nuevo cementerio define con precisión, las medidas necesarias para la integración y el seguimiento ambiental del nuevo equipamiento antes de su aprobación.

Asimismo, en caso de que el proyecto incluya la instalación de uno o más hornos crematorios, deberá contar con la autorización de emisiones a la atmósfera que concederá la Consejería de Medio Ambiente, como órgano sustantivo para ello.

4) Normativa particular

Será de aplicación, en especial el Decreto 124/1997 de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXOS

1) Resumen Ejecutivo
2) Documentación Modificada del PGOU
    a) Normas Urbanísticas. Capítulo II. Estado Inicial
    b) Normas Urbanísticas. Capítulo II. Estado Modificado
    c) Planos (18-2) y (18-3). Estado Inicial
    d) Planos (18-2) y (18-3). Estado Modificado
3) PLANOS DE ALTERNATIVAS
4) ORDENACIÓN PORMENORIZADA
5) IMPACTO SOBRE LA M-509

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Resumen Ejecutivo

1) El Artículo 56bis de la LSCM indica que la documentación, que se someta a Información Pública, incluya un denominado Resumen Ejecutivo, que contenga:

   a) La delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.
   b) Los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o ejecución y la duración de dicha suspensión (por otra parte, el citado Artículo potencia la publicidad de la Exposición del Planeamiento)

2) Situación, delimitación y descripción de la propuesta de ordenación

El objeto de la modificación es doble:

a) Reserva de suelo para un nuevo cementerio.

La superficie de terreno necesaria para la ejecución de un nuevo cementerio municipal es de aproximadamente 5,3 Has (53.179,36 m^2). Dada la imposibilidad de disponer de esta extensión en el suelo clasificado como urbano o urbanizable (programado o no) en el PGOU vigente, se trata de buscar un emplazamiento adecuado en el suelo no urbanizable, lo cual está específicamente permitido por la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) en su Art. 29/2.

Además, hay que señalar que ha sido determinante, aparte de toda clase de requerimientos medio ambientales, socio-culturales, etc., conservar la distancia mínima a zonas pobladas (actuales o futuras), de 500 m ya señalados en la legislación de 1.974 de Policía Sanitaria y Mortuoria, anterior a la vigente desde 1.984, en que se transfieren a la Comunidad de Madrid las competencias en la materia.

No obstante, el equipamiento de que tratamos puede ser compatible con otras dotaciones, así como con usos terciarios, industriales, etc., (excepto el residencial).

Se localizan las 5,3 Has (53.179,36 m^2) de terreno al Oeste de la M-50.

El puente sobre la M-50 complementado con dos glorietas, a las que se accede desde las vías de servicio Norte-Sur, facilita los movimientos transversales.

El acceso al ámbito se efectúa desde viario municipal conectado a la vía de servicio de la M-50, dirección Sur, proponiendo un vial de doble sentido que dividiría el terreno en dos partes diferenciadas: la Sur con uso de aparcamiento y la Norte destinada a las instalaciones propias del uso dotacional (crematorio, tanatorio, dependencias complementarias y cementerio).

El vial de acceso de dos direcciones permite los movimientos de entrada y salida hacia la glorieta sobre la M-50 y la utilización de la M-509 hacia el Oeste (Villanueva del Pardillo o Las Rozas) hacia el Este (Arco de Poniente y ciudad actual) y por supuesto hacia el Norte y Sur (M-50).

Se trata de implantar un parque-cementerio con superficie suficiente para que pueda integrarse adecuadamente en el medio natural, respetando las zonas de arbolado, las vaguadas naturales, etc.

Se incluye en la modificación la ordenación pormenorizada, detallándose las siguientes clases de redes:

CALIFICACIÓN	
Clase de red pública	**Superficie**
RG EQ-F (NC) Red General Equipamiento Funerario (Nuevo Cementerio)	35.915,08
RG EL (NC) Red General Espacios Libres (Nuevo Cementerio)	11.644,13
RG IV (NC) Red General Infraestructura Viaria (Nuevo Cementerio)	5.620,15
Total delimitación modificación puntual	***53.179,36***

c) Regulación normativa de los usos funerarios.

Por otra parte, la ordenanza relativa a los usos dotacionales del PGOU 1997 vigente, carece de especificaciones sobre los usos funerarios, que regulen los cementerios, tanatorios y crematorios, en su caso.

De aquí que, el objeto de la presente Modificación del PGOU implique, no solo una propuesta de ubicación de las instalaciones, sino también la Normativa de condiciones de desarrollo y ejecución de las mismas.

Actualmente, las únicas parcelas dotacionales con uso funerario son dos:

- La definida en la presente modificación puntual, con una superficie de 35.915 m^2.
- La correspondiente al actual cementerio, sita en la calle Cementerio, con una superficie aproximada de 11.000 m^2.

Por tanto, el ámbito de aplicación efectiva de la modificación es, a la fecha la redacción de la misma, el de las dos zonas citadas, con una superficie total de aproximadamente 46.915 m^2. Ello con independencia de que, mediante algún instrumento de planeamiento se definan nuevos suelos de redes públicos en los que pueda ser de aplicación la nueva regulación de usos funerarios.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

3) Tramitación

La iniciativa de la propuesta es pública y municipal y el sistema de ejecución es la expropiación directa, ya sea a cargo del propio Ayuntamiento, o mediante atribución o convenio de colaboración, a concesionario u otra entidad de Derecho Público (Art. 118 LSCM).

Al tratarse de una Modificación Puntual del PGOU vigente, cuya superficie es netamente inferior al 10% del suelo no urbanizable y por supuesto del Término Municipal, no es preceptiva la tramitación de un Avance previo (Art. 56/2 LSCM), pudiéndose adoptar directamente la Aprobación Inicial del documento. En todo caso, de acuerdo con el Art. 70/4 (LSCM) dicha Aprobación Inicial comporta la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, construcción, edificación y ejecución de actividades por el plazo de 1 año, ampliable a otro, cuando dentro de aquel se hubiera completado el periodo de información pública.

Se considera, de esta forma, que la citada suspensión afecta no solo al ámbito de suelo no urbanizable propuesto, sino también a los suelos que el PGOU vigente califica como de equipamiento dotacional, cuyo desarrollo implique la adaptación a la Normativa correspondiente al Capítulo II de las NN.UU., cuyo contenido ampliado se propone (Art. 162 bis).

4) Documento Ambiental Estratégico

A efectos del cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se incorpora, a la propuesta de ordenación, un documento Ambiental Estratégico, proponiéndose el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada (Art. 6/2 de la Ley 21/2013), de acuerdo, asimismo, con la innecesariedad de disponer de un Avance previo (Art. 56/2 LSCM).

5) Plano de ordenación

La ordenación para el ámbito de la modificación es la reflejada en la siguiente imagen.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

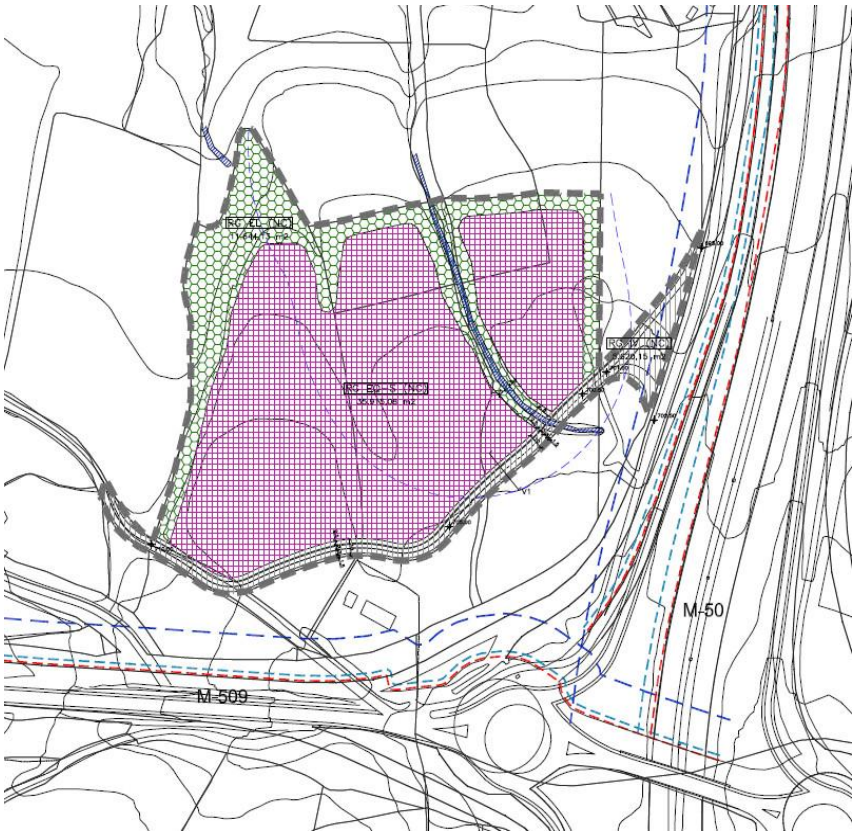
DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 48 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



Madrid, noviembre de 2020 (incluye modificaciones octubre de 2021, septiembre 2022, mayo de 2023 y junio de 2024)

GPA, S.L.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXO 2: Documentación Modificada del PGOU

a) **NN.UU. – Cap. II Estado Inicial**
b) **NN.UU. – Cap. II Estado Modificado**
c) **Planos (18-2) y (18-3) Estado Inicial**
d) **Planos (18-2) y (18-3) Estado Modificado**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

a) Normas Urbanísticas Capítulo II Estado Inicial

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 51 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00335.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
22 DIC.
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MAYO DE ★ 1997

DOCUMENTO 3: NORMAS URBANISTICAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
AJADAHONDA
REVISION P. G. O. U.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 52 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.1.1.B. Sección 2ª - Disposiciones Generales 8

Artículo 13 Organos actuantes 8
Artículo 14 Prioridad en el desarrollo 8
Artículo 15 Régimen urbanístico del suelo 8
Artículo 16 Estructura del territorio 9
Artículo 17 Sistemas generales 9
Artículo 18 Clasificación del suelo 10
Artículo 19 Calificación del suelo 11
Artículo 20 Edificios fuera de ordenación 11

3.1.1.C. Sección 3ª - Del Desarrollo y ejecución del Plan 12

Artículo 21 Instrumentos de planeamiento 12
Artículo 22 Ámbito del desarrollo del plan 12
Artículo 23 Programa de actuación 12
Artículo 24 Planes especiales 13
Artículo 25 Planes parciales 14
Artículo 26 Aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo del plan general 14
Artículo 27 Catálogos 15
Artículo 28 Estudio de detalle 15
Artículo 29 Colaboración de los particulares en el desarrollo del plan . . 15
Artículo 30 Delimitación de Areas de reparto 16
Artículo 31 Aprovechamiento tipo 16

3.1.1.D. Sección 4ª - Ejecución del Planeamiento 16

Artículo 32 Presupuestos de ejecución 16
Artículo 33 Concepto 17
Artículo 34 Delimitación de unidades de ejecución 17
Artículo 35 Aprovechamiento de los bienes de dominio y usos públicos . 18
Artículo 36 Sistemas de actuación 19
Artículo 37 Gastos y costes de urbanización 20
Artículo 38 Actuaciones asistematicas en suelo urbano 21

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
Mayo-97

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO DE ADMINISTRACION

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 53 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00336

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

REVISION GENERAL CONSECUTIVA DE LA

NUMERACION DE ARTICULOS

INDICE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.- NORMAS URBANISTICAS

3.1 - TITULO I - REGIMEN GENERAL DEL SUELO

3.1.1 - CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

3.1.1.A. Sección 1ª - Preliminares 1

Artículo 1 Naturaleza del plan 1
Artículo 2 Ambito de aplicación 1
Artículo 3 Objeto de las normas del plan 1
Artículo 4 Efectos del plan 1
Artículo 5 Criterios de interpretación de las normas 2
Artículo 6 Documentación del plan 3
Artículo 7 Vigencia del plan 4
Artículo 8 Elementos configuradores de la ordenación del territorio y elementos de planeamiento de desarrollo 4
Artículo 9 Modificación del plan 6
Artículo 10 Revisión del plan 7
Artículo 11 Causas de la revisión del plan 7
Artículo 12 Revisión del programa de actuación 8

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Fecha 2 [illegible] 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO [illegible] Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 54 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

...UNTAMIENTO DE MAJADA...
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.1.1.E. Sección 5ª - Intervención en la Edificación y uso del suelo . . . 22

Artículo 39 Actos sujetos a licencia 22
Artículo 40 Actos promovidos por Administraciones Públicas 22
Artículo 41 Carácter reglado 23
Artículo 42 Procedimiento 23
Artículo 43 Silencio administrativo 23
Artículo 44 Contenido de la solicitud 24
Artículo 45 Contenido del acto de otorgamiento 25
Artículo 46 Caducidad de las licencias 25
Artículo 47 Plazos y suspensión del cómputo 26
Artículo 48 Licencias condicionadas a completar la urbanización 27
Artículo 49 Incumplimiento de los plazos: Efectos 27
Artículo 50 Deficiencias subsanables 28
Artículo 51 Licencia de parcelación 29
Artículo 52 Licencia de Reparcelación 29
Artículo 53 Licencia de obras de urbanización 29
Artículo 54 Licencia para movimiento de tierras 31
Artículo 55 Licencia de obras 32
Artículo 56 Licencia de modificación de uso 35
Artículo 57 Licencia de demolición o derribo 36
Artículo 58 Licencias de grúas torre 37
Artículo 59 Peculiaridades de las licencias de obras menores 38
Artículo 60 Calificación de actividades 40
Artículo 61 Licencia de apertura 41
Artículo 62 Licencia de primera ocupación 42
Artículo 63 Licencia de extracción de áridos 42

3.1.1.F. Sección 6ª - Obtención de Sistemas Generales y Dotaciones Públicas . . 43

Artículo 64 Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o incluidos en suelo urbano, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa 43

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 55 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 65 Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en Unidades de Ejecución se obtendrán por expropiación o ocupación directa 44

Artículo 66 Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo urbanizable se obtendrán por expropiación u ocupación directa 44

Artículo 67 Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en Unidades de Ejecución son de cesión obligatoria y gratuita 44

3.1.1.G. Sección 7ª - Régimen Urbanístico de la Propiedad y el Suelo 44

Artículo 68 Régimen del suelo urbano no urbanizable 44
Artículo 69 Áreas de especial protección 47
Artículo 70 Régimen del suelo urbano y urbanizable 47
Artículo 71 Facultades urbanísticas de la propiedad 49
Artículo 72 Adquisición del derecho a urbanizar 49
Artículo 73 Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico . . 50
Artículo 74 Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación . . . 50
Artículo 75 Adquisición del derecho a edificar 51
Artículo 76 Adquisición del derecho a la edificación 51

3.1.1.H. Sección 8ª - Protección de la Legalidad Urbanística 51

Artículo 77 Protección de la legalidad urbanística 51
Artículo 78 Acción de oficio y pública 52
Artículo 79 Infracciones urbanísticas 52
Artículo 80 Clasificación de las infracciones urbanísticas 52
Artículo 81 Clasificación de las multas 53
Artículo 82 Edificaciones existentes 53

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 56 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.2 - TITULO II - REGIMENES PARTICULARES

3.2.1 - CAPITULO I - DETERMINACIONES GENERALES, PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

3.2.1.A Sección 9ª - Condiciones de Parcela 55

Artículo 83 Definición y aplicación 55
Artículo 84 Normas sobre Parcelación 55
Artículo 85 Linderos laterales y Frente de Parcela 56
Artículo 86 Parcela Edificable 56
Artículo 87 Condiciones para la Edificación de una Parcela 57
Artículo 88 Solar 57

3.2.1.B Sección 10ª - Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela 58

Artículo 89 Definición y Aplicación 58
Artículo 90 Alineaciones interiores y exteriores 58
Artículo 91 Alineaciones Oficiales 58
Artículo 92 Rasantes Oficiales 59

3.2.1.C Sección 11ª - Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación 59

Artículo 93 Definición y Aplicación 59
Artículo 94 Ocupación y Superficie Ocupada 59
Artículo 95 Posición de la Planta del Volumen Edificado 60
Artículo 96 Retranqueos a la Alineación Exterior 61
Artículo 97 Servidumbre de paso 61
Artículo 98 Edificaciones Auxiliares Anejas a la Edificación Principal . . 62

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES, URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 57 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.2.1.D Sección 12ª - Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento 63

Artículo 99 Definición y Aplicación 63
Artículo 100 Cómputo de superficie edificada por Planta 63
Artículo 101 Coeficiente de edificabilidad 64

3.2.1.E Sección 13ª - Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios 65

Artículo 102 Definición y Aplicación 65
Artículo 103 Volumen Edificado 65
Artículo 104 Altura del Edificio 65
Artículo 105 Construcciones por encima de la altura máxima sobre rasante 67
Artículo 106 Plantas, Tipos y Altura libre de Plantas 68
Artículo 107 Tipologías Edificatorias 69

3.2.1.F Sección 14ª - Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios 70

Artículo 108 Definición y Aplicación 70
Artículo 109 Dotación de Agua 71
Artículo 110 Dotación de Energía 71

Artículo 110.1 Energía Eléctrica 71
Artículo 110.2 Instalaciones de Transformación 72
Artículo 110.3 Cuarto de Contadores y Controles 72
Artículo 110.4 Puesta a Tierra 72
Artículo 110.5 Gas Energético 73
Artículo 110.6 Combustibles Líquidos 73
Artículo 110.7 Combustibles Sólidos 73
Artículo 110.8 Energías Alternativas 73
Artículo 110.9 Cuartos de Calderas 74

Artículo 111 Dotaciones de Comunicación 74

Artículo 111.1 Telefonía 74

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 58 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLEN
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 111.2 Radio y Televisión 74
Artículo 111.3 Servicios Postales 75

Artículo 112 Servicios de Evacuación 75

Artículo 112.1 Evacuación de Aguas Pluviales 75
Artículo 112.2 Evacuación de Aguas Residuales 75
Artículo 112.3 Evacuación de Humos 76
Artículo 112.4 Evacuación de Residuos Sólidos 77

Artículo 113 Instalaciones 77

ART. 94 1/2 amb. y 131 NNUU

Artículo 113.1 Instalación de Clima Artificial 77
Artículo 113.2 Aparatos Elevadores 79

Artículo 114 Aparcamientos y Garajes en los Edificios 80

Artículo 114.1 Dotación de Aparcamiento 80
Artículo 114.2 Soluciones para la Dotación de Aparcamiento 81
Artículo 114.3 Plaza de Aparcamiento 82
Artículo 114.4 Garajes 82
Artículo 114.5 Accesos a los Garajes 83
Artículo 114.6 Altura libre de Garajes 85
Artículo 114.7 Escaleras en los Garajes 85
Artículo 114.8 Ventilación de Garajes 86
Artículo 114.9 Aparcamiento en los espacios libres 87
Artículo 114.10 Utilización de los Garajes 88
Artículo 114.11 Desagües 88
Artículo 114.12 Prevención de Incendios 88

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 59 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00343
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.2.1.G Sección 15ª - Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios . . . 89

Artículo 115 Definición y Aplicación 89
Artículo 116 Condiciones de Calidad 89
Artículo 117 Condiciones Higiénicas de las Estancias y Locales 90
Artículo 118 Condiciones Higiénicas de los Edificios 90

Artículo 118.1 Patio de Manzana 90
Artículo 118.2 Patios de Parcelas 90

Artículo 118.2.1 Patios de Luces 90
Artículo 118.2.2 Patios de Ventilación 92

Artículo 118.3 Patio Inglés 93

3.2.1.H Sección 16ª - Condiciones de Seguridad en los Edificios 94

Artículo 119 Definición y Aplicación 94
Artículo 120 Accesos a las Edificaciones 94
Artículo 121 Visibilidad en el exterior y Señalización en los Edificios . . . 95
Artículo 122 Puerta de Acceso 95
Artículo 123 Circulación Interior 96
Artículo 124 Escaleras 96
Artículo 125 Rampas 98
Artículo 126 Prevención de Incendios 98
Artículo 127 Condiciones Especiales para Locales para Estancia de Automóviles 99
Artículo 128 Prevención contra el Rayo 103
Artículo 129 Prevención de las caídas 103

3.2.1.I Sección 17ª - Condiciones de Estética 104

Artículo 130 Definición y Aplicación 104
Artículo 131 Salvaguardia de la Estética Urbana 105
Artículo 132 Fachada del Edificio, Línea de Fachada 106
Artículo 133 Pared Medianera, Línea de Medianería 107

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 DIC.
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 60 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 134 Cuerpos salientes sobre la Línea de Fachada 107
Artículo 135 Elementos salientes 108
Artículo 136 Entrantes en la Línea de Fachada 109
Artículo 137 Cierres de Parcela 109
Artículo 138 Cubiertas de la Edificación 110

3.2.1.J Sección 18ª - Condiciones ambientales 110

Artículo 139 Definición y Aplicación 110

3.2.2 - CAPITULO II - CONDICIONES DE LOS USOS

3.2.2.A Sección 19ª - Determinaciones Generales 110

Artículo 140 Definición y Aplicación 110
Artículo 141 Destino de los Usos 111
Artículo 142 Ventilación e Iluminación 112
Artículo 143 Locales en Sótano 112
Artículo 144 Accesos desde la Vía Pública 112
Artículo 145 Diferentes usos de un mismo edificio 113
Artículo 146 Actividades Permisibles 113

3.2.2.B Sección 20ª - Uso Residencial 114

Artículo 147 Definición y Aplicación 114
Artículo 148 Vivienda 114

Artículo 148.1 Vivienda Exterior 115
Artículo 148.2 Programa de la vivienda 116
Artículo 148.3 Altura de los Techos 119
Artículo 148.4 Dimensiones de los Huecos de paso 119
Artículo 148.5 Accesos comunes a las viviendas 119
Artículo 148.6 Dotación de aparcamiento 120

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 61 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00345
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Artículo 149 Residencia Comunitaria 120

Artículo 149.1 Condiciones de Aplicación 121

3.2.2.C Sección 21ª - Uso Industrial 121

Artículo 150 Definición y Aplicación 121
Artículo 151 Actividades Compatibles 123
Artículo 152 Condiciones de la Industria en General 123

Artículo 152.1 Dimensiones de los Locales 123
Artículo 152.2 Servicios de Aseo 124
Artículo 152.3 Circulación Interior 124
Artículo 152.4 Dotación de Aparcamiento 124
Artículo 152.5 Ordenación de la Carga y la Descarga 124
Artículo 152.6 Condiciones de Funcionamiento 125

Artículo 153 Condiciones de la Industria Nido 126

Artículo 153.1 Condiciones de Aplicación 127

Artículo 154 Condiciones de los Talleres Domésticos 128

3.2.2.D - Sección 22ª - Uso de Servicio Terciario 129

Artículo 155 Definición y Aplicación 129
Artículo 156 Condiciones de Hospedaje 129

Artículo 156.1 Dimensiones 129
Artículo 156.2 Ascensores 130
Artículo 156.3 Aseos 130
Artículo 156.4 Aparcamiento 130

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97
EL TÉCNICO INFORMANTE

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 62 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 157 Condiciones del Comercio 130

Artículo 157.1 Dimensiones 131
Artículo 157.2 Circulación interior 131
Artículo 157.3 Escaleras 132
Artículo 157.4 Ascensores 132
Artículo 157.5 Altura Libre de Pisos 132
Artículo 157.6 Aseos 133
Artículo 157.7 Aparcamientos 133
Artículo 157.8 Ordenación de carga y descarga 133
Artículo 157.9 Pasajes Comerciales 134
Artículo 157.10 Almacenaje de Productos Alimentarios 134
Artículo 157.11 Grandes Superficies Comerciales 134

Artículo 158 Condiciones de las Oficinas 135

Artículo 158.1 Dimensiones 136
Artículo 158.2 Accesos Interiores 136
Artículo 158.3 Escaleras 136
Artículo 158.4 Ascensores 136
Artículo 158.5. Altura libre de Pisos 137
Artículo 158.6 Aseos 137
Artículo 158.7 Aparcamientos 137
Artículo 158.8 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos 138

Artículo 159 Condiciones de Salas de Reunión 138

Artículo 159.1 Condiciones de Aplicación 138
Artículo 159.2 Condiciones para la Localización 138

3.2.2.E. Sección 23ª - Uso Dotacional 139

Artículo 160 Definición y Aplicación 139
Artículo 161 Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga 140
Artículo 162 Condiciones Particulares 141

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 63 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00347 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

3.2.3 - CAPITULO III - CONDICIONES ZONALES

3.2.3.A Sección 24ª - Condiciones de la Edificación en Casco 141

Artículo 163 Ámbito y Uso Característico 141
Artículo 164 Definición 141
Artículo 165 Condiciones de aprovechamiento y volumetría sobre el suelo objeto de estas ordenanzas 141
Artículo 166 Condiciones sobre el aprovechamiento asignado al suelo . 142
Artículo 167 Condiciones sobre la forma de materializar el aprovechamiento 142
Artículo 168 Posición de planta del volumen edificado 144
Artículo 169 Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales 144
Artículo 170 Condiciones específicas de esta ordenanza 145
Artículo 171 Condiciones de uso 146

3.2.3.B - Sección 25ª - Condiciones de la Edificación en Bloque Abierto 146

Artículo 172 Ambito y Uso Característico 146
Artículo 173 Parcela edificable en Nuevos Desarrollos y a efectos de Segregación 146
Artículo 174 Posición de la Edificación 147
Artículo 175 Ocupación 147
Artículo 176 Edificabilidad 147
Artículo 177 Dimensiones en Planta del Volumen Edificado 148
Artículo 178 Alturas de la Edificación 149
Artículo 179 Altura de Pisos 149
Artículo 180 Condiciones Higiénicas de la Edificación 149
Artículo 181 Condiciones Estéticas 150
Artículo 182 Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinadas a Usos Complementarios y no Residenciales . 151
Artículo 183 Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos 152

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 64 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00348 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19.
EL SECRETARIO

3.2.3.C Sección 26ª - Condiciones de la vivienda Unifamiliar Aislada 152

Artículo 184 Ambito y Uso Característico 152
Artículo 185 Clasificación en grados 152
Artículo 186 Parcela Edificable en Nuevos Desarrollos o a Efectos de Segregación 153
Artículo 187 Separación a Linderos 154
Artículo 188 Posición respecto a la Alineación Exterior 154
Artículo 189 Ocupación y Edificabilidad 155
Artículo 190 Altura de Pisos 155
Artículo 191 Altura máxima sobre rasante 156
Artículo 192 Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos 157
Artículo 193 Condiciones para Edificación Pareada y en Hilera 157

3.2.3.D Sección 27ª - Condiciones de los Polígonos Industriales 158

3.2.3.D. 194 Ambito y Características 158
Artículo 195 Parcela Mínima y Condiciones de Parcelación 158
Artículo 196 Separación de Linderos 159
Artículo 197 Posición respecto a la Alineación Exterior 159
Artículo 198 Separación entre Edificios 160
Artículo 199 Coeficiente de Edificabilidad 160
Artículo 200 Altura de los Edificios 160
Artículo 201 Cota de Origen y Referencia 161
Artículo 202 Altura de Pisos 161
Artículo 203 Condiciones de Seguridad frente a Fuego 161
Artículo 204 Compatibilidad y localización de los usos no característicos 162

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO FIRMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 65 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00348
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día de 15 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

3.2.3.E Sección 28ª- Condiciones del Mantenimiento de la Edificación. 163

Artículo 205 Ambito y Uso Característico 163
Artículo 206 Obras Admisibles 163
Artículo 207 Condiciones Estéticas 164
Artículo 208 Condiciones de Ampliación de los Edificios Exclusivos destinados a Industria 164
Artículo 209 Condiciones de Ampliación de Edificios Exclusivos destinados a Mercados y Centros Básicos de Comercio . . 165
Artículo 210 Condiciones de Ampliación de los Edificios Exclusivos destinados a Usos Dotacionales 166
Artículo 211 Compatibilidad y localización de los Usos no Característicos 167

3.2.4 - CAPITULO IV - CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DEL MONTE DEL PILAR

3.2.3.F Sección 29ª- Plan Especial Monte del Pilar. 168

Artículo 212 Criterio general 168
Artículo 213 Ambito de aplicación 188
Artículo 214 Categorías de ordenación 168
Artículo 215 Régimen general del ámbito ordenado 169
Artículo 216 Aprovechamiento urbanístico 170
Artículo 217 Parcelación 170
Artículo 218 Edificaciones existentes 173
Artículo 219 Nuevas edificaciones 173
Artículo 220 Normativa concurrente 173
Artículo 221 Accesos 174
Artículo 222 Viario 174
Artículo 223 Conservación de la vegetación 174
Artículo 224 Protección del paisaje 175
Artículo 225 Protección de la fauna 176
Artículo 226 Régimen de sanciones 176

COMUNIDAD DE MADRID
XIV LEGISLATURA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 66 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0037 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO MAJADAHONDA (Madrid)

3.2.5. - CAPITULO V - CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU

3.2.3.G Sección 30ª - Condiciones puntuales del suelo No Urbanizable 177

Artículo 227 Definición y aplicación 177
Artículo 228 Suelo No Urbanizable especialmente común 177
Artículo 229 Suelo No Urbanizable común 177

FICHERO DE PLANEAMIENTO HEREDADO 178

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 67 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00351

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

3.1 - TITULO I - REGIMEN GENERAL DEL SUELO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO REFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0037?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

3.1. TITULO I - REGIMEN GENERAL DEL SUELO

3.1.1. CAPITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 69 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

3.1.1.A. SECCION 1ª PRELIMINARES

Artículo 1. Naturaleza del plan

El presente Plan, y su revisión, tienen carácter de Plan General Municipal de Ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente revisión es el territorio que comprende el término municipal de Majadahonda. Su alcance afecta al suelo no urbanizable, suelo urbanizable y a las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano. Quedan fuera del alcance de la presente revisión aquellas áreas de suelo urbano que se identifican con la letra E y un número de orden en el plano 2.2.2. La Calificación y regulación del suelo de éstas areas se define, según el cuadro de planeamiento heredado anejo al plan en el que existe una remisión al planeamiento anterior y de conformidad con lo expuesto en el artículo 19.2 del Reglamento de Planeamiento, en el planeamiento aprobado definitivamente en su día y que, obviamente, mantiene su carácter vinculante, siendo completamente válidas para las citadas áreas las condiciones definidas en las figuras de planeamiento que les dieron origen.

Artículo 3. Objeto de las normas del plan

El contenido de las facultades dominicales de todos los terrenos incluidos en el ámbito territorial de este plan queda definido por estas normas, en base a lo preceptuado por la Legislación urbanística vigente.

Artículo 4 Efectos del plan

1. El Plan, una vez haya cumplido los requisitos pertinentes para que adquiera plena eficacia, es publico, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicación del plan conlleva el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente autentificado que, a tal efecto, estará a disposición del publico en el Ayuntamiento.

3. La ejecutividad del plan implica la declaración de Utilidad Publica de la obras comprendidas en él y de la Necesidad de Ocupación de los terrenos afectos a la misma, en especial por lo que refiere a los que integran la infraestructura del territorio ordenado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8.1.98
MADRID 20.1.98
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolucion de 16-4-1989 B.O.C.M. 5-5-1989)

Mayo -97
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 70 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 18 de OCT. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

4. La obligatoriedad del plan determina el deber legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones y en especial de la normativa, tanto por la Administración pública como por los particulares.

5. Esta obligatoriedad afecta a cualquier actuación sea provisional o definitiva.

6. La obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del plan, para su desarrollo, de los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Estudios de Detalle, los Proyectos de Urbanización así como aquellos otros instrumentos de desarrollo del planeamiento que pueda fijar la legislación urbanística.

Artículo 5. Criterios de interpretación de las normas

1. Las normas de este plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO

2. Corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar las presentes normas. El acuerdo de interpretación tendrá carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes.

3. En caso de contradicción entre normas y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenida en las normas y ordenanzas; Cuando la contradicción resida en la calificación urbanística del suelo, deben predominar la grafía sobre las de los planos las normas. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, prevalecerá lo dispuesto en los de escala de menor denominador, por suponer mayor detalle.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97
EL TECNICO INFORMANTE

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 71 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

4. No se estimará que exista modificación del plan cuando, al ser desarrollado en Planes Parciales y/o Planes Especiales, se interpreten las determinaciones de aquel mediante reajuste del trazado de redes viarias y de servicios para adaptaciones del terreno y en su caso de alineaciones y rasantes, localización de equipamientos y zonas verdes, cambios de tipo de ordenanzas de edificación que no altere sustantivamente el uso previsto ni suponga alteración del aprovechamiento del suelo.

A los efectos de este plan, se entenderá que existe alteración o modificación sustancial cuando con ella se altere la estructura del Plan.

5. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución mas favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

Artículo 6. Documentación del plan

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1. Además de las presentes normas urbanísticas documento específicamente normativo, el plan comprende los documentos cuya clase y contenido se expresan en los siguientes párrafos.

2. La memoria expresa los criterios para la adopción de la ordenación establecida por el plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y la documentación en la que se contiene y refleja dicha ordenación, prevalecerá esta última.

3. Los planos de ordenación urbanística contienen y expresan gráficamente las determinaciones substantivas del presente plan, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y forman un todo con los preceptos integrados en estas normas. En caso de discrepancia se otorgará prioridad al texto sobre el dibujo. En el caso de que existiera contradicción entre las determinaciones en

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 72 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0035 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

ellos contenidos, se estará a lo dispuesto en el artículo 5º de esta normativa.

4. El Programa de Actuación es el documento en cual queda previsto la actuación de la administración gestora del plan en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física del resto de las administraciones Publicas. Sus determinaciones vinculan a aquella Administración en el desarrollo y ejecución del plan.

Así mismo, en el Programa de Actuación se recogen los plazos para efectuar las cesiones, la equidistribucioón, la urbanización y la solicitud de las licencias de edificación en las actuaciones sistemáticas, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar las licencias de edificación en las actuaciones asistematicas.

5. El Estudio Económico-Financiero es el documento en virtud del cual se obliga a la administración gestora del plan a afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del programa de actuación, a la ejecución de aquél.

6. Los demás documentos complementarios y estudios sectoriales, tendrán carácter informativo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 7. Vigencia del plan

El Plan General mantendrá su vigencia de modo indefinido, sin perjuicio de las eventuales modificaciones, o su revisión.

Artículo 8. Elementos configuradores de la ordenación del territorio y elementos de planeamiento de desarrollo.

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente, el presente Plan General señala los elementos que, por ser configuradores de la ordenación integral del municipio, son determinaciones de Plan General y conllevan la participación de los órganos competentes de la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANEAMIENTO GENERAL
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 73 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00357

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

CC.AA en la aprobación definitiva de la posible modificación de unas de estas determinaciones. A su vez, también se señalan las determinaciones que, por su carácter, son consustanciales al planeamiento de desarrollo y por tanto, su procedimiento de modificación es exclusivamente municipal.

En consonancia con lo anterior, son determinaciones del Plan General:

1. La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo, salvo en lo ámbitos remitidos a PERI que constituyan un área de reparto independiente, donde el cálculo de éste se realizará conjuntamente con el Plan Especial.

2. Todos los sistemas generales previstos o existentes, ya sea en suelo urbano, urbanizable, no urbanizables o sin clasificación urbanística concreta.

3. Delimitación del perímetro del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

4. Delimitación del sistema de espacios libres y zonas verdes.

5. Clasificación y calificación del suelo, salvo la que, razonada y aisladamente, se pueda producir en los planes especiales.

6. Las determinaciones que, integradas en la correspondiente ficha o que aisladamente aparezcan en el planeamiento general regulando la ordenación de un parcela, se señalan a continuación: Nº de viviendas, ocupación máxima de parcela, sistema de ordenación o tipología edificatoria, edificabilidad máxima y uso.

7. La modificación de las causa de revisión del Plan General.

8. Plazos para la aprobación del planeamiento parcial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

Mayo-97

DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

003548
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

9. La asignación de intensidades y usos globales de las diferentes zonas en el suelo urbano y urbanizable.

10. los usos permitidos y las zonas de protección en suelo no urbanizable, ya sea común o especialmente protegido.

11. Todas aquellas que, no estando relacionadas en este precepto, estén así determinadas en los distintos documentos del Plan General.

Artículo 9. Modificación del Plan

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él, que pueda realizarse sin contemplar la globalidad del Plan por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la necesidad de revisar la programación del Plan General.

2.La modificación de las determinaciones del planeamiento general, que a los efectos de lo establecido en el artículo 45 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid son las recogidas en los artículos 19 a 33 del Reglamento de Planeamiento (incluidos los sistemas generales), se tramitará respetando, en todo caso, el procedimiento establecido en el apartado segundo y tercero del citado artículo 45.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3. La modificación de elementos encuentra como limite último de su capacidad de reforma del Plan, la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquel. A tal efecto, el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.

5. Modificación cualificada. Si la modificación del plan tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos por el plan, deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el art. 47.1.b) de la Ley LSCM.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 75 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00359

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 10. Revisión del plan.

Se entiende por Revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demografico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. La revisión del Plan General implica necesariamente la de los planes de desarrollo de este.

Artículo 11. Causas de Revisión del Plan General

1. La vigencia del Plan General es en principio indefinida. Solamente si aparecen condiciones distintas de las que han sido tenidas en cuenta puede ser revisado en su totalidad.También lo será en los casos siguientes:

a. Cuando se apruebe un plan de ámbito superior que afecta a su territorio de aplicación.

b. Si las previsiones de espacios públicos del plan general resultasen insuficientes por la propia evolución social o por aparición de disposiciones de rango superior que así lo señalasen.

c. Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas del plan y su evolución real, se haya o no agotado la capacidad del plan, aconsejan adoptar nuevos criterios respecto a la ordenación.

d. Si se exigen modificaciones de las determinaciones del plan que tengan una incidencia sobre la estructura general del mismo que no sea posible aceptar la modificación aisladamente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 76 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

003800 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

e. Cuando su capacidad potencial de viviendas llegue a agotarse en un 80%.

f. Cuando, como consecuencia de que otras circunstancias que así lo exigieran, así sea acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

Artículo 12. Revisión del Programa de Actuación

Agotado el suelo clasificado como urbanizable del primer cuatrienio, se procederá a la revisión del Programa de Actuación del Plan General. A los efectos de lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid, las revisiónes del programa serán aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3.1.1.B. SECCION 2 ª - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13. Organos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de Majadahonda, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la ley y en las presentes normas urbanísticas y de la cooperación de los demás organismos de la administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

Artículo 14. Prioridad en el desarrollo

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concrección de las determinaciones del Plan General estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos de alcance normativo del presente Plan.

Artículo 15. Régimen urbanístico del suelo

1. El régimen urbanístico del suelo viene determinado por una serie de factores, que son:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 77 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

a. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, que deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establece la Ley y el presente Plan General, de conformidad con la clasificación y calificación de los predios.

b. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones, que no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la ley define.

c. La función social de la propiedad, que delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

d. La participación de la comunidad en las plusvalias generadas por la acción urbanistica de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 16. Estructura del territorio

A efectos de ordenación urbanística, el territorio del termino municipal se estructura por medio de la definición de sus Sistemas Generales, la clasificación urbanística de su suelo y la división en zonas según sus calificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

Artículo 17. Sistemas Generales

Pertenecen a los Sistemas Generales los suelos que el Plan General afecta al Sistema General de comunicaciones, al Sistema General de Espacios libres y Equipamiento comunitario, o a la implantación de instalaciones y obras que puedan influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, para asegurar el funcionamiento urbanístico del termino municipal de forma integrada. Son en definitiva, servicios de interés para el conjunto municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00352

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 18. Clasificación del suelo

1. El suelo del termino municipal se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. El suelo urbano es aquel que el planeamiento general incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

3. Asimismo, constituirá suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

4. El suelo urbanizable es aquel que el plan destina a ser soporte, previa su urbanización, del desarrollo urbano.

5. El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que no se destina en el plan a ser soporte de la actividad urbanizadora sino a las actividades correspondientes al medio rural. En esta clase de suelo el plan establece las medidas de protección y utilización, así como las condiciones de la edificación de carácter rural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.

6. Asimismo constituirán suelo no urbanizable, los espacios que el plan determine para otorgarles una especial protección, en razón de su especial valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus recursos paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 79 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

7. La clasificación del suelo y los sistemas Generales aparecen reflejados en los planos de ordenación y clasificación del suelo.

Artículo 19. Calificación del suelo

Dentro de cada clase de suelo el Plan General califica en función de la distribución de usos pormenorizados los distintos tipos de suelo a través de los instrumentos de desarrollo o de la asignación directa de normativas zonales.

Artículo 20. Edificios fuera de ordenación

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva (entrada en vigor) del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con arreglo a dicho planeamiento.

5. En los supuestos del numero anterior, los arrendatarios tendrán derecho de retorno en los términos previstos en la Ley del Suelo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 DIC. 1997
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 80 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

3.1.1.C. SECCION 3ª - DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Sección primera. Instrumentos de desarrollo

Artículo 21. Instrumentos de planeamiento

Para el desarrollo del Plan General se formularán aquellos instrumentos que, previstos en la legislación urbanística, sean adecuados para cada uno de los ambitos de actuación, por ejemplo, mediante la redacción de Planes Especiales, Estudios de Detalle o Planes Parciales.

Artículo 22. Ámbitos de desarrollo del Plan

1. Áreas de Reparto es el ámbito territorial en que se divide el suelo urbano y urbanizable a efectos de fijación del aprovechamiento tipo que, en su caso, pudiera fijarse por el Ayuntamiento como técnica equidistributiva.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2. Sector es el ámbito de actuación urbanística en el suelo urbanizable delimitados por el plan general para su gestión y ordenación unitaria a través de un plan parcial.

3. Unidad de Ejecución es el ámbito territorial delimitado dentro de las áreas de reparto (en suelo urbano) y de los sectores (en suelo urbanizable) para permitir el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. En suelo urbano y urbanizable, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas. Dentro de cada Sector se podrán delimitar una o varias Unidades de Ejecución.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
22 DIC. 1997
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

Artículo 23. Programa de actuación

1. El Programa de actuación del Plan General es un documento de las presentes normas que contiene: La fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del plan, la

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 81 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0036 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales, la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones. Asimismo para el suelo urbano a desarrollar directamente sin necesidad de P.E.R.I., incluye la fijación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, tanto en las actuaciones sistemáticas como en las asistematicas. Para el suelo urbano remitido a P.E.R.I. se establece el plazo para la aprobación de este.

2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetas al orden de prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación.

3. El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación por parte de los propietarios de suelo, determina la posibilidad de que el Ayuntamiento, una vez declarado expresamente el incumplimiento, pueda expropiar los terrenos, sujetarlos al régimen de venta forzosa, o bien imponer el sistema de Ejecución Forzosa, respetando en todo caso los derechos de los propietarios no imcumplidores.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Sección segunda. Contenido de los instrumentos de desarrollo

Artículo 24. Planes Especiales

1. El plan Especial es el instrumento para el desarrollo de la ordenación urbanística desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia no necesariamente global sobre todos los aspectos urbanísticos que afectan al territorio, sino solamente sobre aquellos que se contemplan en sus objetivos.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan General, podrán formularse y aprobarse Planes especiales con las finalidades previstas en la Ley.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 82 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00366
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de pleno
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.

3. Los planes especiales habrán de contener las determinaciones que señala la legislación vigente.

Artículo 25. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales son el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de los Estudios de Detalle.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores completos del suelo urbanizable delimitados por los planos de ordenación, señalando su ordenación detallada exhaustiva y globalmente desarrollando la ordenación previamente establecida por el plan General de modo que sea posible la redacción de los correspondientes proyectos de Urbanización.

3. No podrán redactarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General, y en ningún caso, podrán modificar las determinaciones de este.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 26. Aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo del Plan General

1. La aprobación definitiva de los Planes especiales y parciales anteriormente citados serán realizada por el Ayuntamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 DIC
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 83 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
el día 16 DIC. 1997 de 19....
EL SECRETARIO.

Artículo 27. Catálogos

Los catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los planes especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

Artículo 28. Estudios de Detalle

1. Los estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los planes Parciales; pero han de mantener las determinaciones fundamentales del plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos, y en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 29. Colaboración de los particulares en el desarrollo del plan

1. Las entidades publicas y los particulares podrán redactar y elevar a este Ayuntamiento, para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del Plan General con los requisitos establecidos en la legislación vigente.

2. Los propietarios, que en virtud de estas normas vengan obligados a redactar un plan de desarrollo del Plan General, deberán presentar dichos documentos con sujeción a los plazos previstos en el Plan General.

3. Los particulares, una vez obtenida la previa autorización del Ayuntamiento, recibirán de los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaran para llevar a cabo la redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan, de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO FIRMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 84 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00368 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLEN
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

4. Los Planes y proyectos redactados por particulares, deberán contener los documentos que para cada clase indica la legislación urbanística.

Artículo 30. Delimitación de Áreas de Reparto

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, podrá delimitar para todo el suelo urbano Áreas de Reparto con el fin de equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2. En suelo urbanizable, los sectores cuyo planeamiento parcial deban aprobarse en un mismo cuatrienio y los Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquellos, integran una sola Área de Reparto, en caso de que por la corporación se acuerde la aplicación de esta técnica en el suelo urbanizable.

Artículo 31. Aprovechamiento tipo

1. Se define el Aprovechamiento tipo como aquella superficie construible, de uso y tipología edificatoria característica del Área de Reparto correspondiente, por metro cuadrado de suelo en dicha Área.

2. Para cada Área de Reparto el Plan General define el A.T. correspondiente, cuyo cálculo se ha realizado según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

3.1.1.D. SECCION 4ª - EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 32. Presupuestos de Ejecución

1. La ejecución del Plan requiere la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
22 DIC. 1997
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 85 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00369
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobada en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

2. En suelo urbano, será suficiente la aprobación del Plan General si este contuviera su ordenación detallada. En su defecto, precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

3. En suelo urbanizable se requiere la previa aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente, sin perjuicio de las obras provisionales que no interfieran la ejecución ni los usos previstos por el Plan. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con el sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizara en una o varias unidades de ejecución.

4. En el suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en el artículo 43 a 60 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.

6. La ejecución de los sistemas generales se llevara a cabo directamente, bien por la ejecución del plan o bien mediante la aprobación de planes especiales.

7. La ejecución del Planeamiento se realizara mediante las Unidades de Ejecución, salvo en los supuestos de Actuaciones Asistematicas en suelo Urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Sección primera Actuación Sistemática mediante unidades de ejecución.

Artículo 33. Concepto

Se denomina Actuación sistemática a toda ejecución del planeamiento que se lleve acabo a través de unidades de ejecución.

Artículo 34. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Las Unidades de Ejecución se delimitaran de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 86 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
00370
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

2. La delimitación de las unidades de Ejecución podrá llevarse a cabo en el propio Plan General, respecto del suelo urbano. En los planes Parciales, respecto del suelo urbanizable, o bien en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

3. En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observaran las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio, previstos en la legislación vigente.

4. Cuando, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, no sea posible la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en los numeros anteriores, la actuación urbanistica podra llevarse a cabo mediante la delimitación, forzosa o voluntaria y acordada de oficio o a iniciativa de parte interesada, de unidades de ejecución continuas o discontinuas, que posibiliten la justa distribución de propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

5. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo/medio (en caso de existir), sobre su superficie, sea superior al 15% de este último, salvo que, en suelo urbano, el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 35. Aprovechamiento de los bienes de dominio público cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso publico no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquellos

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueran iguales o inferiores a los que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidos unos por otros. Si tales superficies

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 87 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0037 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

fueran superiores, la administración percibirá el exceso, ~~en la~~ proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 36. Sistemas de Actuación

1. Las unidades de Ejecución delimitadas en cada Área de Reparto se ejecutarán por uno de los sistemas de Actuación siguientes:

a. Sistema de Compensación, que tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas. El Ayuntamiento participara en proporción a sus derechos en la gestión urbanística de la unidad.

b. Sistema de Cooperación, en el que los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de la urbanización.

c. Sistema de Expropiación, en el cual la Administración adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución, que sus propietarios forzosamente deben enajenar, y ejecuta en ellas las acciones urbanísticas correspondientes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS

d. Sistema de Ejecución forzosa, en el cual la administración actua en sustitución y por cuenta de los propietarios, realiza la urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

e. Sistema de ejecución mediante Convenio. En el convenio que se firme podrá determinarse la ejecución del plan mediante un sistema de ejecución distinto de los previstos en este plan, siempre y cuando quede salvaguardado el principio

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 88 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00372
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

de justo reparto de beneficios y cargas del planeamiento y no se vulnere ningún precepto legal.

2. La elección del sistema de actuación, en los 4 primeros supuestos, se lleva a cabo con la delimitación de las unidades de ejecución y será la administración quien libremente lo designe, teniendo presentes los criterios señalados en los párrafos precedentes.

3. Las unidades de ejecución no definidas en este plan se desarrollaran por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

4. La modificación del sistema de actuación elegido se tramitará por el ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 37. Gastos- Costes de urbanización

1. Los gastos-Costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios de suelo, comprenderán los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado publico, arbolado y jardinería, gas y recogida neumática de basuras, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

- El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 89 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00373 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 15 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

2. El pago de estos gastos deberá realizarse, en la proporción que corresponda, en dinero o bien, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que el órgano que ejecute la urbanización, Ayuntamiento o Junta de Compensación, estime suficiente para compensarlos.

3. Los propietarios tienen derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que prestasen los servicios, en la parte que, según la reglamentación de esos servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 38. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

1. Se denomina actuación asistematica a toda ejecución del planeamiento, en suelo urbano, que no se lleve a cabo mediante unidades de ejecución, es decir, aquella que se ejecuta solar a solar, de manera individualizada.

2. En suelo urbano, cuando no se actúe mediante Unidades de Ejecución, el ajuste de los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, se producirá de conformidad con lo establecido en la ordenanza que, a tal efecto, se redacte por el Ayuntamiento, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. No obstante, el pleno del Ayuntamiento podrá establecer que el ASA se establezcla en referencia a los coeficientes de edificabilidad previstos en las ordenanzas de edificación recogidas en el Plan.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 90 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Aprobado en sesión de Pleno
00374 del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

3.1.1.E. SECCION 5ª - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 39. Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 244 del T.R.L.S., artículo 1 del R.D.U., así como los previstos en el artículo 16 de la L.M.D.U. de la Comunidad de Madrid y en estas normas. También estarán sometidos a dicha obligación, los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales, superficiales o no del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos y aquellos otros de análoga naturaleza.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este plan, aunque sobre el acto de que se trate, se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la administración.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 40. Actos promovidos por Administraciones Publicas

1. Los actos relacionados con el artículo anterior, que se promuevan por órganos de las administraciones publicas o Entidades de derecho publico que administren bienes de aquella, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

2. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto la legislación urbanística vigente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
EL JEFE DEL SERVICIO
DOCUMENTO LEGALIZADO

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 91 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0037.5
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día ___ de OCTUBRE de 1997
EL SECRETARIO

Artículo 41. Carácter reglado

1. Las licencias se otorgan con sujeción a las determinaciones de este Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capitulo.

2. Además, el otorgamiento de las licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en cada momento, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendios instaurada por R.D. 2059/81, de 10 de abril, así como las ordenanzas aprobadas y que, en desarrollo de este plan, se aprueben en su día.

Artículo 42. Procedimiento

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas normas.

2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de las licencias. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de la obra podrá dirigirse a la administración concedente en demanda de información aclaratoria, que deberá facilitarse en el plazo de 15 días.

Artículo 43. Silencio administrativo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL Y ADMINISTRACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
Mayo-97

1. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio admininistrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

2. Para que opere el silencio administrativo habrá que estar a lo prevenido en la Legislación estatal de Procedimiento Común y de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 92 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

09376

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Régimen Local, de forma general, así como a las distintas normativas especiales que puedan afectar a cada tipo de licencia. (Impacto ambiental, Actividades clasificadas, etc.).

Artículo 44. Contenido de la solicitud

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

a. Nombre, apellidos, domicilio, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.

b. Nombre, apellidos, domicilio y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de inscripción en el correspondiente registro publico y, en su caso numero de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c. Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

d. Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establezcan en los artículos siguientes.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

3. Además de todo lo anterior, el solicitante deberá aportar toda aquella documentación que, requerida por el Ayuntamiento, sea precisa para el otorgamiento de la licencia solicitada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 93 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00377

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 45. Contenido del acto de otorgamiento

En el acto de otorgamiento, se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en estas normas. En el acto de otorgamiento, necesariamente habrán de señalarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa del plan.

Artículo 46. Caducidad de las licencias

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente, como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período superior a tres meses, así como por la no finalización de estas en el plazo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

2. En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, se podrá conceder prórroga, por causa justificada, por un plazo de seis meses. En el supuesto de interrupción de las obras o actividad, se podrá solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

3. También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

4. En todo caso, la caducidad habrá de declararse expresamente por el Ayuntamiento, mediante resolución y certificación expedida por este, en la que se exprese el incumplimiento cometido. La notificación de la iniciación del expediente de incumplimiento no supondrá la extinción de la licencia, quedando esta pendiente de la resolución final que se adopte.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTE Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION TERRITORIAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 94 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00258
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 OTC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 47. Plazos y suspensión del cómputo

1. Las licencias se otorgaran según los plazos previstos en la legislación urbanística y de carácter local.

2. Los plazos para solicitar licencia de edificación, según la clase de suelo, serán los siguientes:

a. En suelo urbano, para terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el plazo será, salvo que motivadamente se acuerde otro mayor, de dos años desde la aprobación del instrumento de planeamiento preciso para la ejecución del Plan.

b. En suelo urbano, para terrenos incluidos en unidades de ejecución, el plazo será, en iguales términos que en el párrafo anterior, de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

c. En suelo urbanizable el plazo será de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo que se acuerde razonadamente otro mayor.

3. El computo de los plazos para la concesión de la licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:

a. Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la administración para que complete datos o aporte documentos.

b. Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento hasta que el interesado subsane las deficiencias del proyecto.

c. Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del deposito para garantizar el cumplimiento de las

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 95 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

obligaciones que procedan con arreglo a estas normas y su efectiva constitución.

d. Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo según el artículo 12 de R.D. 3250/75 de 30 de diciembre y el pago de los mismos.

Artículo 48. Licencias condicionadas a completar la urbanización

Podrá concederse licencia en parcelas edificables clasificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. En estos casos la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar se adquirirá cuando se cumpla el deber de urbanizar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 49. Incumplimiento de los plazos: Efectos

1. El incumplimiento de los plazos establecidos tanto para la petición de la licencia, la iniciación de las obras, la reanudación de estas tras su paralización; así como los demás plazos establecidos en el acto de otorgamiento y en las presentes normas, provocará, en su caso, la extinción de la licencia y la imposibilidad de patrimonializar el derecho a edificar, con los efectos establecidos en la ley del suelo para estos supuestos.

2. El incumplimiento de los plazos por parte del interesado deberá ser imputable a este, y no a causas de fuerza mayor o inactividad de la Administración.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 96 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

...TO DE M... ...AHONDA
...probado por ...sión de PLENO
...del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 50. Deficiencias subsanables e insubsanables

1. Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

3. Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y, en todo caso las siguientes:

a. Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación

b. No respetar las determinaciones del plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso del suelo en contradicción con los usos admitidos, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el numero de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto de las medianerias, ocupando zonas verdes y espacios libres y cualquier otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

c. Incumplir las exigencias previstas sobre reservas de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

d. No ajustarse a normativas especificas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 97 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00381 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 6 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

4. Si del examen de la petición resultare alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el numero 3 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que, transcurrido el plazo de tres meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se producirá la caducidad de la solicitud de licencia.

Artículo 51. Licencia de Parcelación

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañaran como mínimo los documentos expresados en los artículos 27.2b de las presentes normas, que en el caso de la memoria y de los planos irá por triplicado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 52. Licencia de Reparcelación

Con la solicitud de licencia de reparcelación se acompañará como mínimo los documentos expresados en las presentes normas, que en el caso de la memoria y los planos irá por triplicado.

Artículo 53. Licencia de obras de urbanización

1. Con la excepción de los proyectos de urbanización que lleven a la práctica los planes parciales, y cuyo contenido documental se expresa en estas normas, la solicitud de obras de urbanización se acompañará de los siguientes documentos:

a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION TERRITORIAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 98 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00382

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de PLENO del día 16 DIC. 1997 de 19

EL SECRETARIO,

b. Cedula urbanística si la hubiere de la finca o fincas referidas.

c. Proyecto técnico por triplicado.

2. Los conceptos a los que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento de tierras
- Eliminación de elementos existentes
- Obras de fabrica
- Pavimentación
- Abastecimiento de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamiento
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfono (los centros de transformación deberán ser subterráneos)
- Red de distribución de gas
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

a. Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyectan, su disposición y condiciones.

b. Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el plan de ordenación en el que estén incluidas.

c. Plano topográfico a escala no menor a 1:500, con curvas de nivel con equidistancia de x metros en el que indique la edificación y arbolado existente.

d. Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 99 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0038 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

e. Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f. Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

g. Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

Artículo 54. Licencia para movimiento de tierras

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala menor a 1:5.000, en el que se indiquen las cotas de altimetíra, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser efectuadas por el desmonte o terraplén.

c. Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relacióno a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del parsaje.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

00384

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

e. Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

Artículo 55. Licencia de obras

1. Con la solicitud de la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañaran los siguientes documentos:

a. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

b. Cedula urbanística, si estuviese implantada.

c. En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d. Proyecto básico por duplicado, visado por el colegio correspondiente.

e. Si las obras para las cuales se solicita la licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes o desmontes o rebaja de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas normas.

f. Titulo de propiedad, en los casos en que justificadamente lo determine el Ayuntamiento.

g. Certificación acreditativa de haber cumplido los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
22 DIC. Mayo 97
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 101 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
LA SECRETARIA

2. El proyecto técnico, como mínimo, estará integrado por los siguientes documentos:

a. Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

b. Planos de emplazamiento a escala 1:2.000 y 1:5.000, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías publicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que este situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle mas próxima y se indicaran las alineaciones oficiales. En el plano 1:5.000 cuando sea necesario figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse.

c. Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a los elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecta y edificaciones y arbolado existente.

d. Planos de planta y fachada, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 102 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19....
EL SECRETARIO

e. Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

f. Descripción, en su caso, de las galerías subterráneos, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallan abandonado, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

g. Justificación especifica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

- Normas sobre prevención de incendios
- Reserva de espacios para aparcamiento y plazas de garaje
- Previsión de instalación de antena colectiva de televisión
- Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

h. Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos según modelo oficial que se apruebe.

i. Presupuesto estimativo de las obras.

3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo y que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación especifica, suscrita por técnico competente, sobre el estudio de las cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
22
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97
EL TECNICO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 103 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00387
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

4. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que comprenderá los siguientes datos:

- Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos permitidos por el P.G. y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1:2.000.

- Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas o aparcamientos a escala 1:50.

- Proyecto de dotación de servicios.

5. Cuando la licencia de obra solicitada tenga como fin la implantación de una actividad calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, se acompañaran los documentos recogidos en los artículos ,, y ,, de estas normas, no pudiéndose otorgar la licencia de obras hasta que haya recaído resolución sobre la de apertura.

Artículo 56. Licencia de modificación de uso

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el planeamiento vigente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
16 DIC. 1997
EL SECRETARIO

b. Plano de emplazamiento de escala 1:5.000, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c. Planos de planta y secciones necesarios ara su completa inteligencia.

d. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 57. Licencia de demolición o derribo.

1. La solicitud de licencia de demolición, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

2. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de las construcciones se presentarán acompañadas de los siguientes documentos:

a. Plano de emplazamiento a escala 1:5.00, copia del plano oficial municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 105 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de 18 DIC. 1997 PLENO
del día 25 de NOVIEMBRE de 19
EL SECRETARIO.

b. Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c. Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d. Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e. Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente colegio.

Artículo 58. Licencias de grúas torre

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas torre en la construcción, se acompañaran los siguientes documentos:

a. Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realiza la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, considerándose esta posible localización como excepcional.

b. Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 106 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 15 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO

d. Póliza de seguro con cobertura total de cualquier genero de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

3. la licencia se entenderá otorgada junto con la licencia de obras cuando en el proyecto de obra, por imperatiovo legal, se contengan las medidas de seguridad y se contenga asimismo la implantación de dichas grúas.

Artículo 59. Peculiaridades de las licencias de obras menores

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión *
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos para la exposición y venta*
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetas a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CONSEJERIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
22
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00391 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas *
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- Colocación de persianas y puertas en aberturas.
- Colocación de rejas
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales que sean interiores a la edificación *
- Construcción de pozos y fosas sépticas, interiores a la edificación *
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes,*
- Reparación de elementos estructurales *
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.*
- Construcción o modificación de escaparates.
- Construcción de acometidas de servicios a edificaciones fuera de la edificación *

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y ORDENACION
22
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97
EL TECNICO DE PLANEAMIENTO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.*
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachada.*
- Establecimiento de muros y vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

Los señalados con un asterisco, deberán presentar planos firmados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 60. Calificación de actividades

1. Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente u ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riegos para las personas.

2. Se consideran calificadas las siguientes actividades:

a. Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que estas no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedaran comprendidas en el lugar que les corresponda.

b. Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que pueden resultar directa o

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
Mayo-97
DOCUMENTO ENCARGADO
EL MONICO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00393
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 19 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c. Nocivas: Las que por las mismas causas puedan causar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria y piscicola.

d. Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender, o almacenar productos susceptibles de ocasionar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

Artículo 61. Licencia de apertura

1. Para las actividades inocuas se precisará:

a. Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

b. Fotocopia de la licencia de obra del edificio. si esta no pudiera aportarse se presentara plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.

c. Declaración de la potencia de los motores a instalar.

d. Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias.

e. Fotocopia del alta en la contribución territorial y urbana.

2. Para las actividades clasificadas se precisará:

a. Los documentos a que se refiere las letras a, b, c, y e del punto 1 del presente artículo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 110 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

b. Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Artículo 62. Licencia de primera ocupación

La licencia de primera ocupación o utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Artículo 63. Licencia de extracción de áridos

1. Definición.

Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o se realizan movimientos de tierras. Estas actividades tienen carácter temporal y provisional y no pueden llevarse a cabo en los suelos clasificados como urbano y urbanizable por el Plan General.

2. Requisitos de la licencia.

Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El respeto del paisaje

b) La conservación de los bosques y arbolado

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 111 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
00395
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

3. Documentación de la solicitud de licencia. La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes puntos:

a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.

c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.

e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención en las corrientes de agua.

f) Compromiso del peticionario de licencia de restituir el terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.

g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

3.1.1.F. SECCION 6ª - OBTENCION DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PUBLICAS

Artículo 64. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o incluidos en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 112 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 65. Los terrenos destinados a dotaciones publicas de carácter local no incluidos en Unidades de Ejecución se obtendrán por expropiación u ocupación directa

Artículo 66. 1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo urbanizable programado se obtendrán por expropiación u ocupación directa.

2. Asimismo, se podrá obtener mediante transferencia de los aprovechamientos que resulten excendentarios en una unidad de ejecución, a los propietarios de terreno afectados, dentro de la misma área de reparto.

Artículo 67. 1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en Unidades de Ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión se producirá, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas.

3.1.1.G. SECCION 7ª - REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD Y EL SUELO

Artículo 68. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Constituyen suelo no urbanizable:

a) Los terrenos y los cursos o masas de agua, que tengan la condición de dominio publico o que sean precisos para la policia o la protección de este, de conformidad en uno u otro caso con la legislación reguladora de las aguas continentales.

b) Los terrenos que esten sujetos a un regimen especifico de preservación, protección o mejora, incluido el referido a la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COMISION DE URBANISMO
CONSEJERIA DE
DIRECCION GENERAL
PLANEAMIENTO
2 7 Mayo-97
DOC

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 113 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
El SECRETARIO,

flora y la fauna, en virtud de una disposición, medida o plan publicos, que hayan sido adoptados en aplicación o de conformidad con la legislación en vigor.

c) Los terrenos que presenten un relevante valor agricola, forestal o ganadero, o cuenten con algun otro recurso natural que deba preservarse o cuyo aprovechamiento o disfrute deba sujetaarse a especificas limitaciones.

d) Los terrenos cuyas caracteristicas geotecnicas o morfologicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanisticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiria el establecimiento de estos, bien para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación, o cualquier tipo de calamidad.

e) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización y, por tanto, no sean objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegetico y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos siguientes:

3. En las transferencias de propiedad, divisiones, y segregaciones de terrenos en esta clase de suelos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrán de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO FIRMADO
Mayo 97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 114 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

4. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:

a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a la normativa agraria o normas de la Consejeria de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid. Dichas construcciones deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejeria de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.

b. Excepcionalmente se podrá autorizar, previo informe favorable de la Consejeria de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento, la construcción de edificios e instalaciones de interés general o utilidad publica, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarios para las explotaciones agrícolas y queden vinculados a las mismas, siempre que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

c. Las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo, para ser autorizadas deberán, en cualquier caso, vincularse a fincas independientes que reunan la condición de unidad minima de cultivo o en unidades superiores a aquella, cuando se establezca como parcela mínima en el plan.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 115 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.

d. Para autorizar e inscribir en el registro de la propiedad escrituras de declaración de obra nueva, se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 del T.R.L.S.

e. Las construcciones a que se refieren los numeros anteriores estarán sujetas a la obtención de licencia municipal.

f. Las facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable se regulan en la legislación urbanística vigente.

Artículo 69. Áreas de especial protección

En las áreas delimitadas con este fin por el plan general, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor especifico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido.

Artículo 70. Régimen del suelo urbano y urbanizable

1. La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento.

2. La ejecución del plan garantiza la distribución equitativa de beneficios y cargas e implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones publicas.

b. Ceder, en los casos legalmente establecidos, los terrenos en que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO TRAMITADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 116 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
00460
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 de OCT 1997 de 19
EL SECRETARIO

privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma y por el valor establecido en este Plan.

c. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d. Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos por el planeamiento.

e. Edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se regulan y definen en el artículo siguiente.

4. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por este plan y mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectonicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

5. La enajenación de las fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes, cargas y obligaciones que delimitan la propiedad urbanística.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 117 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 71. Facultades urbanísticas de la propiedad

El contenido de urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el plan para que adquiera la condición de solar.

b. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la ley.

c. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística.

Artículo 72. Adquisición del derecho a urbanizar

1. El derecho a urbanizar se adquirirá con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación mas especifico de los previstos para cada clase de suelo. Por tanto:

a. En suelo urbano se requerirá la aprobación definitiva del plan general y, en su caso, de un Plan Especial o Estudio de Detalle.

b. En suelo urbanizable será preciso la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y, en su caso, de Estudio de Detalle.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Mayo-97

DOCUMENTO APROBADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 118 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00408 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Si la unidad de ejecución no estuviese determinada en el plan, será precisa su delimitación.

Artículo 73. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en las actuaciones sistemáticas, por el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el plan, debiendo acreditar, mediante la correspondiente certificación, el cumplimiento de estos. En las actuaciones asistematicas el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá con la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

2. No obstante lo anterior, para entender adquirido definitivamente el derecho al aprovechamiento urbanistico una vez aprobado el planeamiento preciso para su ejecución, la parcela/s situadas en suelo urbano, no incluidas en unidades de ejecución, deberán tener la calificación juridica de solar, o bien haber garantizado la realización simultanea de la urbanización y la edificación, siendo el momento en que la parcela esté efectivamente urbanizada, cuando se entenderá adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 74. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno será, en suelo urbano de ejecución asistemática, el resultado de referir a su superficie el 100% del aprovechamieto permitido por la ordenanza de aplicación a su parcela. En suelo urbano de ejecución sistemática y en suelo urbanizable, el ASA será el resultado de referir a sus superficieel 90% del aprovechamiento tipo del area de reparto o del aprovechamiento medio de la únidad, polígono o sector er que se encuentre.El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del area de reparto o del aprovechamiento medio de la únidad, polígono o sector en que se encuentren.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 119 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00403 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

2. En los casos de rehabilitación y sustitución de la edificación sin aumento de volumen, edificabilidad, altura o cualquier otra determinaión urbanística, de contenido y carácter esencial, aunque la parcela esté incluida en una unidad de ejecución, el ASA será el resultado de referir a su parcela el 100% del aprovechamiento tipo del area de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos apropiables y los resultantes de la aplicación directa del planeamiento se resolverán en la forma establecida en el presente plan.

4. No obstante lo expuesto en los números 1 y 2 del presente precepto, en ASA podrá ser inferior al 90% o al 100% (según el modo de ejecución que afecte a la parcela) en caso de que así se pacte expresamente por ambas partes en un Convenio. En ese caso, será condición de válidez del convenio, la inclusión de una claúsula en la que la parte contratante con la administración se oblige a anotar en el registro de la propiedad la existencia de esa circunstancia relativa al menor aprovechamiento de la parcela convenida. El plazo para realizar la precitada anotación se establecerá en el propio convenio.

Artículo 75. Adquisición del derecho a edificar

El otorgamiento de la licencia de edificación determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística vigente.

Artículo 76. Adquisición del derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere una vez concluida la edificación al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanistica.

3.1.1.H. SECCION 8ª - PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 77. Protección de la legalidad urbanística

1. Es competencia del Ayuntamiento el control y la interpretación de la legalidad urbanística y la determinación y calificación de las infracciones, sin perjuicio de las que corresponda a los tribunales de justicia.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO Mayo-97
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 120 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

2. En materia de protección de la legalidad urbanística y sin perjuicio de lo previsto en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en la legisalción vigente.

Artículo 78. Acción de oficio y pública

Las facultades municipales previstas en los artículos siguientes, deberá ejercitarlas el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano en mérito de la acción pública prevista en la L.S.

Artículo 79. Infracciones urbanísticas

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación vigente así como en los programas, normas y ordenanzas, sujetas a sanción y tipificadas en la Ley.

Artículo 80. Clasificación de las infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida de la superficie de las parcelas, tipología de las edificaciones, protección ambiental y conservación de las mismas.

2. Son infracciones urbanísticas leves las citadas en el apartado anterior, siempre que en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales y no produzcan beneficio económico alguno al interesado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 121 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO

Artículo 81. Cuantificación de las multas

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiese actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 82. Edificaciones existentes

Las edificaciones, situadas en suelo urbano o urbanizable, respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio del titular de la licencia. (Edificaciones anteriores a la L.R.R.U.)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
22
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO RESPONSABLE

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 122 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00406

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO,

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO - MAJADAHONDA (Madrid)

3.2 - TITULO II - REGIMENES PARTICULARES

COMUNIDAD ... CONSEJERIA OBRAS PUB... Y TRANSP...

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 123 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00407

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

3.2.1 - CAPITULO I - DETERMINACIONES GENERALES, PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0041 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC 1997 de 19...
EL SECRETARIO

3.2.1 - CAPITULO I - DETERMINACIONES GENERALES, PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS ~~RELACIONES~~ CON EL ENTORNO

Son las condiciones a que han de sujetarse la edificación en sus propias características y su relación con el entorno.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a una licencia municipal.

CONDICIONES

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los apartados siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de posición en la parcela.
c) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
e) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
f) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
g) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
h) Condiciones de seguridad en los edificios.
i) Condiciones de estética.
j) Condiciones ambientales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en las condiciones particulares de usos, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 125 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0040 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC 1997 de 19

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezcan el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

3.2.1.A. SECCION 9ª - CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 83. Definicion y aplicacion

Se define como parcela toda porción de suelo urbano delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar su unidad mínima.

La medición de la superficie de la parcela, se realizará sobre la proyección vertical en un plano horizontal de referencia del suelo incluido dentro de los límites de la misma.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 84. Normas sobre parcelacion

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en esta Normas o en los Planes Parciales o Especiales se establezca una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 126 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Se prohíben las divisiones que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 85 Linderos laterales y frente de Parcela

Se entiende por linderos laterales de parcela, los lados de la parcela que no sean coincidentes con al alineación exterior y que a su vez marcan los límites entre parcelas colindantes.

Se entiende por frente de parcela, al lado o lados de la parcela calificada que sean coincidentes con la alineación exterior.

El frente de parcela, se regulará por sus dimensiones mínimas.

Artículo 86. Parcela Edificable

Se entiende por parcela edificable, la que cumpla las dimensiones exigidas, de superficie, frente y fondo.

La parcela edificable será la delimitada entre las alineaciones oficiales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 127 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 10 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO

Artículo 87. Condiciones para la Edificacion de una Parcela

Superficie y Fondo de Parcela

Las dimensiones exigidas para que la parcela pueda ser considerada como parcela edificable, podrán ser:.

a) Un valor mínimo y excepcionalmente máximo para la superficie total de la parcela.
b) Un valor mínimo para el frente de la parcela.
c) Un valor mínimo para del fondo de la parcela.

Se entiende por fondo de parcela, a la mayor distancia perpendicular medida desde un frente de la misma en su punto medio, hasta su límite interior.

De Urbanización

Para la edificación sobre solar, el Ayuntamiento exigirá que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

a) Que tenga acceso directo al viario que define el planeamiento.

b) Que disponga de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, en conexión con las redes existentes o conforme se vayan realizando en el desarrollo del Plan.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 88. Solar

Se entiende por solar, toda parcela edificable, que encontrándose dentro de la delimitación del suelo urbano y reuniendo las condiciones de superficie, geométricas y de urbanización, que es establecen la Ley del Suelo y estas Normas, sea apta para ser edificada de forma inmediata.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION TERRITORIAL

DOCUMENTO INFORMADO Mayo-97

EL TÉCNICO REDACTANTE

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 128 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19

3.2.1.B. SECCION 10ª - CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 89. Definicion y Aplicación

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General. Son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 90. Alineación oficial, interior y a calle

Las alineaciones oficiales son las que el planeamiento fija como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos. De éstas una parte se define como alineación a calle por suponer la parte por la que se pueden practicar los accesos desde el espacio público a la parcela.

Las alineaciones interiores son las que el Plan establece al interior de las parcelas para delimitar el patio interior de manzana y deslindar las partes de las mismas que son edificables para usos complementarios en edificaciones auxiliares. En caso de existir ambas alineaciones, definen el fondo máximo edificable.

COMUNIDAD MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 91. Alineaciones Oficiales

Ambos tipos de alineaciones exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación y su definición pueden hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo en caso de contradicción la Norma sobre el Plano.

DOCUMENTO APROBADO
Mayo-97
EL TECNICO COLABORANTE

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 129 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 10 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 92. Rasantes Oficiales

Se definen como rasantes oficiales, las de los planos topográficos de mayor detalle existentes en el Ayuntamiento y en todo caso las actuales existentes en el terreno.

A efectos de implantación de los edificios será la superficie reglada definida por las alineaciones exteriores de todas las parcelas que integran la manzana.

3.2.1.C. SECCION 11ª - CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Artículo 93. Definicion y Aplicacion

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Son de aplicación para las obras que supongan nuevas ocupaciones del suelo, y son las establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 94. Ocupación o Superficie Ocupada

Se entiende por tal la superficie contenida en la intersección del terreno con los planos en fachada.

Superficie máxima de ocupación de parcela edificable según usos viene definida por las Ordenanzas para cada zona, así como la superficie máxima de parcela edificable en la que es posible localizar el aprovechamiento correspondiente a los usos principales.

COMUNIDAD DE MADRID
...ICAS,
...GMOY
PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de PLENO del día 16 DIC. 1997 de lo
EL SECRETARIO.

Respecto a los usos complementarios, la ocupación será de un tanto por ciento del resto de la parcela edificable no ocupada por los usos principales. En el caso de existir alineaciones interiores, y por tanto patios interiores de manzana, la parcela resultante incluirá dichos patios.

Artículo 95. Posicion de la planta del volumen edificado

La planta del volúmen edificado vendrá limitada en sus dimensiones, en función de las condiciones propias de cada ordenanza.

El volumen edificado deberá respetar en planta, las separaciones mínimas que se indiquen en la ordenanza correspondiente, a los siguientes elementos:

1) A las alineaciones exteriores.
2) A los linderos laterales y fondo de la parcela.
3) A edificaciones existentes o construibles según el Plan y sus ordenanzas y dependiendo que la fachada del edificio a construir sea ciega o tenga huecos de piezas habitables. Esta condición deberá cumplirse en cualquier caso, independientemente de los anteriores.

Su medición se realizará por las luces rectas de la pieza habitable más desfavorable en el caso de fachada con huecos y desde cualquier punto de la fachada cuando ésta sea ciega o con huecos de piezas no habitables. Cuando la separación se defina en función de la altura se buscará el mayor valor de dicha altura, ya sea del edificio que se construye o del situado frente al mismo o del construible en la parcela al que da frente.

En todas la zona de ordenanza, excepto la del casco, la separación de las aristas del volúmen edificado se realizará prolongando y girando sobre dicha arista la separación mínima de las fachadas hasta un ángulo de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJ... TECNOLOGÍAS,
URBA... MEDIO
DIRECC... AMBIENTO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO

COMUNIDAD DE MADRID
60

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 131 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
MAJADAHONDA (MADRID)

Artículo 96. Retranqueos a la alineacion exterior

Se entiende por retranqueos, la separación de la edificación o parte de la misma respecto de la alineación exterior.

Cualquier paramento propio o ajeno que quedase al descubierto como resultado del retranqueo deberá ser tratado como fachada, con cargo al particular que origine tal situación.

Los retranqueos quedarán limitados por una profundidad mínima de tres metros, para aquellos casos en que se abran huecos en las fachadas laterales resultantes.

El ancho del retranqueo en dicho caso, no será nunca inferiór a dicha profundidad mínima.

En caso de ser considerado el retranqueo como patio de luces mixto deberá cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 118.2.1.

En las soluciones de edificación con retranqueos, no se podrá recuperar el volúmen no edificado, más allá de la línea del fondo máximo edificable.

Artículo 97. Servidumbre de paso

La servidumbre de paso hacia instalaciones o edificaciones interiores existentes, deberá medir un ancho mínimo de tres (3) metros en toda su longitud. En el caso de que actualmente resultase inferior, los afectados vendrán obligados a retranquear la edificación a la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo si la servidumbre se encuentra en el linde de dos parcelas o solares de distinto propietario y la totalidad del ancho que falta si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar, en el momento que se sustituya la edificación.

En aquellas zonas de ordenanza donde se permita, y para servidumbres incluidas dentro de una sola parcela, se podrá construir por encima de la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: X5VH7-5TJG0-NYKDW
Fecha de emisión: 5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14
Página 132 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19

servidumbre, dejando siempre una altura libre mínima de cuatro (4) metros. Para aplicar dicha solución constructiva, será necesario dar un ancho libre a la servidumbre de al menos cuatro (4) metros.

Para todas las zonas de ordenación y en aquellos casos en que, o bien la servidumbre sea divisoria entre dos parcelas distintas y la edificación se separa en toda su altura un mínimo de dos (2) metros al eje de la servidumbre, o bien, estando la servidumbre incluida en una misma parcela, se deja la edificación separada en toda su altura un mínimo de cuatro (4) metros, se permitirá la apertura de huecos de iluminación a piezas vivideras, en las fachadas que dan a dicha servidumbre, a partir de una altura libre de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 98. Edificaciones auxiliares anejas a la edificacion principal

Se entienden como tales aquellos cuerpos edificados exteriores al volúmen edificado de uso principal y que alberguen usos complementarios, (garajes, almacenes y similares). En cada zona la ordenanza define para las edificaciones auxiliares las siguientes condiciones:

a) Posibilidad de realizarse adosados a la edificación principal y al los cierres o linderos de parcelas.
b) Máximo porcentaje de ocupación de la parcela resultante, entendida ésta como la parte de parcela edificable, no ocupada por la edificación principal.
c) Superficie máxima construible en cualquier caso.
d) Altura máxima a respetar en cualquier caso, medir según estas ordenanzas.
e) Altura máxima de cubierta, en cualquiera de sus puntos, igualmente a respetar en cualquier caso.
f) Tipos de usos que se consideran auxiliares en cada zona de ordenanza.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Toda edificación auxiliar deberá situarse a una distancia mínima respecto a los huecos de piezas vivideras a los que dé frente. Dicha distancia se medirá en planta desde el eje del hueco con una circunferencia de radio igual a tres (3) metros.

DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 133 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.
00417 Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO,

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

3.2.1.D. SECCION 12ª - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 99. Definición y aplicación

Se entiende por edificabilidad, la superficie máxima edificable o de aprovechamiento, que sea posible asignar al suelo.

No es un valor que las ordenanzas definan siempre directamente, sino que en general, deberá obtenerse en cada caso, ya sea a partir del conjunto de condiciones sobre la forma de concretar el aprovechamiento, ya sea a partir del índice de edificabilidad aplicado a la superficie.

Artículo 100. Cómputo de Superficie edificada por Planta

Cuerpos salientes sobre la línea de fachada:

a) La superficie construida en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará en su totalidad, a efectos del índice de edificabilidad.
b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará el cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad.
c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima en planta, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

A efecto de edificabilidad, contabilizarán el total de su superficie los entrantes por encima de la planta baja, permitiéndose que los pasadizos y porches de uso público, nunca las superficies de terrazas de uso privado, en planta baja no contabilicen edificabilidad cuando ocupen hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie de dicha planta baja. En este último caso, cuando la superficie de los entrantes supere dicho treinta por ciento (30%) la diferencia resultante contabilizará la totalidad de su superficie.

COMUNIDAD 63

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS, ... Y TRANSPORTES
DIRECCION REGIONAL ...

DOCUMENTO INFORMADO
FUNCIONARIO
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 134 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00418

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de PLENO
Fecha 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO

En tipología de bloque abierto se admite la construcción de la planta baja o semisótano porticada sin computar más edificabilidad que la construida en portales y otras de edificios cerrados.

A efectos de edificabilidad, contabilizarán el total de su superficie las plantas bajas, plantas tipos, entreplantas y semisótanos.

Los sótanos no computarán superficie a efectos de edificabilidad, debiendo utilizarse obligatoriamente como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones al servicio y como complemento de los usos de las plantas superiores.

En tipología bloque abierto no se permite asignar a las viviendas en planta baja el uso privativo del sótano en más de 30% de la superficie de la vivienda planta baja y solo para los usos antes señalados.

Todos los tipos de escaleras, contabilizarán a efectos de edificabilidad la totalidad de su superficie pisable excepto en plantas sótano y accesos caseta de accensor.

Artículo 101. Coeficiente de edificabilidad

Se entiende por coeficiente de edificabilidad a la relación expresada en m^2c/m^2s, (metros cuadrados construidos/metros cuadrados de superficie suelo), como forma concreta de materializar la edificabilidad o aprovechamiento asignado al suelo.

Dicho índice de edificabilidad, podrá ser bruto o neto, en función de que se aplique sobre la superficie bruta de la zona, sector, unidad de actuación (superficie neta de parcela edificable, más cesiones) o sobre la superficie neta de parcela edificable exclusivamente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 135 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

3.2.1.E. SECCION 13ª - CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO PLENO
Aprobado en sesión de 19 DIC. 1997 de 19
del día de
EL SECRETARIO,

Artículo 102. Definición y Aplicación

Las condiciones de volúmen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se aplican a obras de nueva edificación y las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan.

Artículo 103. Volumen Edificado

Se entiende por volúmen edificado o edificación, aquel que sea posible construir en cada caso, siempre que se respeten las condiciones propias de la tipología correspondiente.

Este volúmen edificado nunca podrá ser mayor del resultante de la aplicación del índice de edificabilidad, o en su caso, si éste no viniera definido, sin rebasar la envolvente máxima edificable que resulte de aplicar sobre una parcela edificable concreta las determinaciones de las ordenanzas.

Artículo 104. Altura del Edificio

a) Altura del volúmen edificado, es la dimensión vertical del mismo.

Dicha altura se medirá por la distancia vertical desde la rasante del viario, o de la línea de fachada principal, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluido el bajo cubierta.

A estos efectos se entenderá por línea de fachada principal, la intersección de la rasante definida en el artículo 92 con el plano de fachada del edificio.

COMUNIDAD DE MADRID

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta altura se medirá en el punto medio de la línea de la fachada principal.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
de del de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

b) Altura máxima sobre rasante, ancho de calle.-

Se definirá como altura máxima sobre rasante, el valor máximo permitido en cada zona de ordenanza para la altura del volumen edificado.

Esta condición se complementará en las condiciones particulares en las zonas en el suelo urbano, con una limitación adicional de altura máxima en el punto más desfavorable" para aquellos edificios que se construyan en pendiente, de manera que los mismos no podrán rebasar en ninguno de sus puntos y aristas, ese valor límite.

Si debido a la pendiente del terreno, no hubiese forma de evitarlo, la longitud de la fachada, o el ancho de la misma, habrá de dividirse en las partes necesarias, escalonando sus alturas convenientemente, para no incumplir lo dispuesto anteriormente.

La altura máxima se definirá por su valor en metros, o en número de plantas contabilizando la planta baja (P.B.).

En los casos de edificios en esquina con fachadas a dos o más calles de distinto ancho, la altura máxima edificable será:

a) En la fachada con mayor altura se mantendrá esa misma altura a lo largo de toda la línea de fachada.

b) En la fachada o fachadas adyacentes con menos altura, se continuará con la altura mayor en un tramo de longitud equivalente a la máxima profundidad edificable contada a partir de la esquina o punto de intersección de las fachadas y a continuación, se continuará con la altura que corresponde a esa calle de menor ancho.

Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle. Cuando la altura o número de plantas de la edificación de una parcela venga regulada por el ancho de la calle, se

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO.

tomarán como medida de ésta la existente en el punto medio de la alineación exterior que define la manzana de la que forma parte dicha parcela.

Artículo 105. Construcciones por encima de la altura máxima sobre rasante

Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las necesarias para agotar la edificabilidad o para compensar cargas con edificabilidad en los espacios de bajocubierta y con cumplimiento expreso del resto de condiciones de volumen e higiénicas.

b) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de la cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas, y, en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO REGIONAL
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
Mayo-97
EL INGENIERO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 138 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 18 DIC. 1997 de 19
SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

c) Antenas.

Artículo 106. -Plantas. Tipos y Altura libre de Plantas.

Se entiende por plantas de un edificio a los elementos constructivos que compartimentan horizontalmente el volúmen edificado.

Se permitirán los siguientes tipos de plantas:

Sótano. Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante del terreno o bien no supere la distancia de un metro por encima de la rasante.

Semisótano. Aquella planta que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante del terreno, siempre y cuando su techo se encuentre como máximo a ciento diez (110) centímetros por encima y su suelo a doscientos diez (210) centímetros por debajo de la rasante.

Planta baja. Es aquella que posee el mínimo desnivel respecto a la rasante del terreno.

Entreplanta. Aquella que resulta de intercalar una planta dentro de la altura libre de la planta baja y siempre que dicha altura lo permita.

Planta de piso. Son aquellas plantas situadas por encima de la planta baja.

Bajo Cubierta. Planta obligatoriamente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Se entenderá por altura libre de planta a la distancia medida desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie interior del techo de la planta correspondiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL JEFE DEL SERVICIO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 139 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
0042 Aprobado en sesión de Pleno
del día 9 DIC. 1997 de 19
SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)

La altura libre de las plantas son las que se señalan en el cuadro siguiente:

	máxima	mínima
1. Sótano	3,00	2,20
2. Semisótano	3,00	2,20
3. Planta baja	4,00	3,00
4. Entreplanta	2,20	2,00
5. Planta de piso	3,00	2,50
6. Bajo Cubierta	3,50	1,20

Siendo computable toda la superficie con altura libre superior a 1,60 m.

La altura señalada como máxima podrá sobrepasarse puntualmente, en forjados inclinados, dobles alturas, etc., siempre que a juicio del Ayuntamiento sea por causa estéticamente justificada y sin variar los parámetros de altura total del edificio.

Artículo 107. Tipologías Edificatorias

Para cada zona de ordenanza se definen aquellas tipologías edificatorias que pueden utilizarse para materializar el aprovechamiento.

Estas tipologías tienen cada una de ellas su normativa donde se definen los parámetros y condiciones propios de cada modelo edificatorio.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de los planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
COPIA
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
FUNCIONARIO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 140 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 1 de DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

c) Edificación agrupada en hileras o adosada en edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destinada a usos residenciales en que la proporción entre unidades de viviendas y número de parcelas es 1:1.

3.2.1.F. SECCION 14ª - CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 108. Definición y Aplicación

Una vez concedida la licencia de obra mayor, se exigirá conjuntamente con las direcciones facultativas de los técnicos competentes que garanticen la ejecución del proyecto de obras visado por el colegio oficial correspondiente, la presentación de la documentación necesaria que defina claramente las dotaciones de servicios.

Dicha documentación tendrá el carácter de acto comunicado y las obras se pondrá iniciar en el plazo de 15 días salvo se produzca informe desfavorable por parte de los técnicos municipales de infraestructuras.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tiene previsto.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 141 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 01.10.1997 de 19
SECRETARIO
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 109. Dotación de Agua

La dotación de agua deberá cumplir las siguientes condiciones:

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos ochenta (380) litros por habitante.

La red agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de los dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con los dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 110. Dotación de Energía

Artículo 110.1 Energía Eléctrica

Todo edificio contará con instalación de energía interior eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 142 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 13 de 13.1997 de 19.....
SECRETARIO

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 110.2. Instalaciones de Transformación

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. Y, en todo caso a la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Los centros de transformación no serán, en ningún caso, visibles desde la vía pública.

Artículo 110.3. Cuarto de Contadores y Controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 110.4. Puesta a Tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas, estructurales o de otro tipo.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 143 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado anteproyecto de Plano
del día de 5 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 110.5. Gas Energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica y por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento así como las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 110.6. Combustibles Líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 110.7. Combustibles Sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda (Art. 25 y siguientes).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 110.8. Energías Alternativas

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0043 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 110.9. Cuartos de Calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate. Y, en todo caso, lo establecido en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente sobre instalaciones de combustión.

Artículo 111. Dotaciones de Comunicación

Artículo 111.1. Telefonía

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 111.2. Radio y Televisión

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION AMBIENTAL
DOCUMENTO I... Mayo 97
EL TECNICO REDACTOR

00439

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 9 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 111.3. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 112. Servicios de Evacuación

Artículo 112.1. Evacuación de Aguas Pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre a la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

La urbanización de la parcela debe tener en cuenta la recogida de las aguas pluviales en un pozo filtrante (Sistema separativo de la urbanización u otro medio).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 112.2. Evacuación de Aguas Residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como en el Art. 170 y 55 la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiennte. En todo caso, la última arqueta o pozo de la red privada previa a la acometida ha de ser sifónica.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por medio de arqueta o pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00430

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de Pleno
del día 18 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 112.3. Evacuación de Humos

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación canalizada de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, respetando siempre lo establecido al efecto en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

Mayo-97

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
76

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 147 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
COPIA DEL AYUNTAMIENTO
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 de 1997 de 19
SECRETARIO.

Artículo 112.4. Evacuación de Residuos Sólidos

Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente. Estará dotado de abastecimiento evacuación.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios. En todo caso se tendrá en cuenta lo establecido al efecto en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones que, para cada tipo de vertido de conformidad con lo establecido en el Art. 228 y 55.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 113. Instalaciones

Artículo 113.1. Instalación de Clima Artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

En el caso de instalaciones de calefacción central el Ayuntamiento podrá permitir la apertura en fachada o portal del edificio de salvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

La salida del aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos y otras molestias sobre el espacio público. En todo caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el Art. 82y 55 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 149 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
de fecha 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 113.2. Aparatos Elevadores

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de pisos, incluidas las plantas bajo rasante, deberá disponer de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos para los que en función de su destino sea manifiestamente innecesarios.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera.

Se podrá instalar montacargas en aquellos casos en que así lo convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Para cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00434

INTERPRETACION ARTICULO 114 (PLENO 25/1/00)

Artículo 114. Aparcamientos y Garajes en los Edificios

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 114.1. Dotación de Aparcamiento

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, situándolas fuera de la misma con la consiguiente contribución al Ayuntamiento, quedando dichas plazas legalmente adscritas a la parcela.

Se podrá proceder a este mecanismo cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a estética urbana, así como en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias.

En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 151 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00435

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías de primera jerarquía así señaladas en los Planos de Estructura (EST), salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 114.2. Soluciones para la Dotación de Aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 152 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del Pleno de 16 DIC 1997 de 19
SECRETARIO.
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid) SECRETARIA

Artículo 114.3. Plaza de Aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo para el que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15 %) de sus plazas para automóviles grandes.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 114.4. Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
c) En edificios exclusivos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID 82 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 153 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLEN
del día 11 de DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 114.5. Accesos a los Garajes

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

b) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.

c) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
01121

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00438

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
de fecha 4 DIC. 1997 de 19
SECRETARIO.

Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sea blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para esta de sesenta (60) centímetros.

Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el carril exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 155 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Plano
Aprobado en sesión de 19 DIC. 1997 de 19
del día de
SECRETARIO.

Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

Se autoriza la mancomunidad de garajes.

Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Artículo 114.6. Altura libre de Garajes

La altura libre en los garajes será, como mínimo de dos (2) metros medidos en cualquier punto de la superficie.

Artículo 114.7. Escaleras en los Garajes

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 18 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 114.8. Ventilación de Garajes

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humedad, gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (3) metro la altura máxima, alejadas diez (3) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de incisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo. Para garantizar la correcta ventilación ,,, de toda la superficie del garaje, deberán ampliarse las distancias y parámetros establecidos en el Art. 72.3 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser repartido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de incisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 157 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 6 de MAYO de 1997 de 19
EL SECRETARIO

desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada trescientos (300) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes no autorizándose en fachadas a patio de manzana, debiendo respetar siempre la distancia contenida en el Art. 72.2 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Artículo 114.9. Aparcamiento en los Espacios Libres

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquellos, teniendo en cuenta el cumplimiento del Art. 41 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Superficie de espacio libre

El Ayuntamiento podrá utilizar en los espacios libres un 30% de suelo para aparcamientos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Debiéndose urbanizar este espacio con tecnologías adecuadas para la preservación de los espacios libres según el cuadro que sigue.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION TERRITORIAL, URBANISMO Y
DOCUMENTO INFORMADO

Hasta 1 Ha. =	30%
de 1 Ha. a 5 Ha.=	15%
más de 5 Ha. =	5%

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 158 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA DEL PLENO
Aprobado en sesión de 16 DIC. 1997 de 19
del día
EL SECRETARIO.

Los garajes estarán cubiertos de modo que sea imposible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por encima de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones, o líneas de edificación, interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Artículo 114.10. Utilización de los Garajes

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 114.11. Desagües

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos, según lo dispuesto en el Art. 41 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Artículo 114.12. Prevención de Incendios

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en la normativa sectorial correspondiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0044 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

3.2.1.G. SECCION 15ª - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 115. Definicion y Aplicacion

Son condiciones de Calidad e Higiene aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 116. Condiciones de Calidad

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respecto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado por el Pleno
de la Corporación de 10 DIC. 1997
SECRETARIA AYUNTAMIENTO MAJADAHONDA

Artículo 117. Condiciones Higiénicas de las Estancias y Locales

Las piezas habitables así como los locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el artículo 118.2.1.

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

Artículo 118. Condiciones higiénicas de los Edificios

Artículo 118.1. Patio de Manzana

Se entiende por patio de manzana, el espacio libre interior a la manzana, delimitado por las alineaciones interiores cuando estas existan. Se entiende por espacios libres, las superficies de suelo urbano que por condiciones urbanas especiales, son calificadas como tal por el Plan.

La superficie de patios de manzana y de los espacios libres podrá estar ocupada por las edificaciones auxiliares para usos complementarios, en las formas y magnitudes en cada zona de ordenanza.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 118.2. Patios de Parcelas

Artículo 118.2.1 Patios de Luces

1. Se define como patio de luces, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación de las dependencias que a él dan.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION TERRITORIAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: X5VH7-5TJG0-NYKDW
Fecha de emisión: 5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14
Página 161 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0045
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de
celebrada de 10 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

2. Los patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos las abiertos a estos espacios.

3. Con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros para edificios de hasta PB + 2 y no siendo el patio mancomunado, y de cuatro (4) metros en los demás supuestos.

Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del patio de luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m²)
Hasta PB +1	9
Hasta PB +2	12
Hasta PB +3	16

4. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la tabla del punto 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido dicho punto 3. La longitud de su fondo habrá de superar a su anchura media.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán fachadas para todos los efectos.

5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por los dispuesto para los patios interiores y mixtos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 162 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA DE LA CORPORACION
Se hace constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno
en la sesión celebrada el día 4 de DIC. 1997 de 19

En todo lo referente a los patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo las siguientes reglas.

a) Las luces rectas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento de patio de luces estará como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) La edificación de la planta baja, dando exclusivamente a patio de luces, no podrá dedicarse a vivienda.

e) Deberá pavimentarse los patios de luces, con materiales impermeables, estableciendo el pavimento con la inclinación necesaria para la escorrentía del agua de lluvia que deberá ser recogida por sumideros de sifón hidráulico en el punto más bajo.

Artículo 118.2.2. Patios de Ventilación

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 163 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA - SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
Aprobado en sesión de PLENO del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

3. Las dimensiones y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a dos (2) metros, qué no se produzca en ningún punto de su planta estrangulamientos de menos de dos (2) metros y con una superficie mínima regulada por la tabla siguiente:

Altura del patio de luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m^2)
Hasta PB +1	6
Hasta PB +2	8
Hasta PB +3	10

Los patios de ventilación mixtos, cumplirán las mismas condiciones que los patios de luces mixtos.

El resto de condiciones, serán iguales que las establecidas en el punto 5 de G.4.2.1. referente al patio de luces.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Artículo 118.3. Patio Inglés

Se entiende por tal, los vaciados de terreno situados por debajo de la rasante del edificio por delante de la línea de fachada, que permite la iluminación, vistas y accesos a las plantas sótano o semisótano situadas por debajo de dicha rasante adoptándose para ellos la denominación de patio inglés.

Se permiten en todas las tipologías edificatorias, con los parámetros que a continuación se definen:

- Una altura máxima bajo rasante de doscientos veinte (220) centímetros.

- Una anchura no superior a cuatro (4) metros ni inferior a H/2, siendo la H la altura libre del semisótano, o sótano en el caso que corresponda.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO - MAJADAHONDA (Madrid)

3.2.1.H. SECCION 16ª - CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 119. Definición y Aplicación

Las condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 120. Accesos a las Edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombre de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros de ancho.

En cualquier edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de urgencia y equipos de bomberos.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 165 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00449
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 121. Visibilidad en el exterior y señalizacion en los edificios

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 122. Puerta de Acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 123. Circulación Interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

INTERPRETACION ARTICULO 123 B (27/2/08)

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 124. Escaleras

La anchura útil de las escaleras de utilización por el ciento diez (110) público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivier da o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario. En edificios de más de cinco (5) plantas sobre rasante el ancho de la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

"" 2.(14/08) **INTERPRETACIÓN DEL ART. 123.B DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE 1998 PARA ADAPTAR EL ANCHO DE LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA A LA OCUPACIÓN REAL DE LAS MISMAS. (12.1.1)**

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 167 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
0045 Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
EL SECRETARIO
MAJADAHONDA (Madrid)

escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
2 Mayo-97
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 16 DIC. 1997
SECRETARIO

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO · MAJADAHONDA (Madrid)

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos contraventos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Artículo 125. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras. Su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Artículo 126. Prevención de Incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establezcan la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

98

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN Mayo-97 TRANSPORTES Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 169 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 127. Condiciones Especiales para Locales para Estancia de Automóviles

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes al fuego durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBL. URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
00454
Aprobado en sesión de Pleno
del día de DIC. 1997 19
EL SECRETARIO
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
MAJADAHONDA (Madrid)

inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes

B) De Ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando existiera ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejada quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmenteen un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

10 Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 171 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 10 DIC. 1997
SECRETARIO
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

C) En la instalación de calefacción:

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) luz. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

E) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00456

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA.
Aprobado en sesión de: DIC. 1997
de fecha de
EL SECRETARIO

contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de mas de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
DIRE
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 173 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0041 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 18 DIC. 1997 de 19
SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid) - SECRETARIA

e) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

f) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Artículo 128. Prevencion contra el Rayo.

Cuando por la localización, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 129. Prevención de las caídas

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para altura sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán,

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 174 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00458 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estará constituida por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

3.2.1.I. SECCION 17ª - CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 130. Definición y Aplicación

Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de la incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 175 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 131. Salvaguardia de la Estética Urbana

La responsabilidad del conjunto estético del municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 TRLS. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias en obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, por estar comprendida en alguna zona con protección especial o por las Normas específicas de Edificación que corresponda a la Zona en que se encuentra, en cuyo caso deberá se objeto de atención especial por dicho Servicio, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición.

En los sectores ya edificados, las nueva construcción deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que se hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 TRLS. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieren frente.

En los sectores de nueva ordenación y a través de los oportunos Planes Parciales o Estudio de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de análisis del sitio en que se identifiquen sus límites visuales desde los punto de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, punto focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ORGANISMO
TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ... Y
URBANISMO
DIRECCION ...
PLANEAMIENTO
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 176 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

0046 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios de peatón).

b) Establecimientos de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimientos de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en plantas o alzado a escalas de 1:500 a 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 132. Fachada del Edificio. Línea de Fachada

Se entiende por fachada del edificio, los paramentos que cierran y delimitan el edificio verticalmente, y que han de permanecer siempre al descubierto.

Se llama línea de fachada, a la proyección vertical sobre el terreno de dichas fachadas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Las fachadas podrán tener huecos de piezas habitables (fachadas con huecos), o bien no tener ninguno de ellos (fachadas ciegas o testeros).

Todos los tipos de fachadas, deberán tratarse con materiales propios de cerramiento de fachadas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANEAMIENTO
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 177 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
de fecha 16 de OCT. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 133. Pared Medianera, Línea de Medianería

Se entiende por pared medianera, el paramento que cerrando y delimitando verticalmente la edificación, puede, según las ordenanzas generales, quedar cubierto, al adosarsele otra pared medianera de la edificación colindante.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared medianera.

Las paredes medianeras que quedan al descubierto en el momento de realizarse la edificación, deberán tratarse con materiales de cerramiento, cuya textura y color estén en relación con los empleados en fachada. En cualquier caso se exigirá mínimamente que vayan enfoscadas y pintadas.

Esta condición será de aplicación en aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan, corriendo los gastos a cargo del propietario que deje al descubierto la pared medianera.

Artículo 134. Cuerpos salientes sobre la Línea de Fachada

Se llaman cuerpos salientes sobre la línea de fachada a los elementos y volúmenes, que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Los cuerpos salientes permitidos por estas Normas podrán ser de dos tipos: cerrados y abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos o móviles, tales como muros, petos de fábrica u otro material, celosías, mamparas de vidrio y análogos. Pertenecen a este concepto los miradores o cierres de galerías y similares.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
Documento Aprobado
El Vocal: Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00462

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto.

Pertenecen a este concepto los balcones y análogos.

Se prohiben los cuerpos salientes en planta baja si la fachada dá a la vía pública.

En las vías de anchura menor de 6 m. no se permiten cuerpos salientes cerrados.

En las condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano se definirá, para estos cuerpos salientes, su ancho y longitud máximas, la distancia mínima a la línea de medianería, que será la separación a respetar en el plano de fachada entre el saliente y la medianería colindante, y la altura mínima en cualquier punto, medida desde la rasante del terreno a la cara inferior del saliente.

Artículo 135. Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, o de las alineaciones de la edificación.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes. con las siguientes particularidades, aplicables a todas las zonas de ordenanza.

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos que podrán sobresalir un máximo de tres (3) centímetros respecto al paramentos de fachada.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

00463 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de 6 DIC. 1997 de 19
SECRETARIO.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: 1º) den frente a la calle de más de seis (6) metros de ancho; 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho y 3º) cumplan la condición (c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros, y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondiente a la calle.

Artículo 136. Entrantes en la Línea de Fachada

Se entiende por entrantes en línea de fachada los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a cada fachada, y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertos o no.

Se permitirán solo los cuerpos entrantes por encima de la planta baja en forma de terrazas cubiertas o descubiertas.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO RESPONSABLE

Artículo 137. cierres de parcela

Se entiende por cierres de parcela los elenientos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades particulares.

En parcelas no edificadas dichos cierres tendrán una altura de dos (2) metros, realizados con materiales opacos en toda su altura y longitud.

En las parcelas edificadas se cumplirá la anterior condición para los cierres laterales de la parcela, ejecutándose los cierres fronta es con elementos translúcidos al menos en la mitad de su altura, que no excederá igualmente de dos (2) metros.

COMUNIDAD DE MADRID

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0 0 4 5 4 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 18 DIC. 1997 de 19
SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 138. cubiertas de la Edificación

Se entiende por cubierta de edificación los elementos constructivos que cierran el volumen edificado, por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas..

En los edificios con cubierta inclinada, en los que el espacio bajo cubierta no se utilice, se ejecutará ésta con tabiquillos palomeros y sin ningún elemento estructural en el plano inclinado.

3.2.1.J. SECCION 18" - CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 139. Definición y Aplicación

Será de aplicación en todos sus extremos la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
CONSULTA DE DOCUMENTACIÓN
URBANISMO Y
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
EN DOCUMENTO FIRMADO
ELECTRÓNICO CONSULTE

3.2.2 - CAPITULO 11 - CONDICIONES DE LOS USOS

3.2.2.A. SECCION 19ª - DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 140. Definición y Aplicación.

Las condiciones de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 10 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Las condiciones de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece.

.....

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para los minipolígonos industriales y ciertos usos dotacionales.

No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación

Dentro de cada una de las zonas de ordenanza cabe significar los usos permitidos como:

- Uso característico, el que predomina normativamente en la zona.
- Usos compatibles, aquellos permitidos en coexistencia con el característico.

Artículo 141. Destino de los Usos

Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

a) Residencial
b) Industrial
c) Servicios Terciarios
d) Dotacional

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
FIRMADO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00466

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 142. Ventilación e Iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Artículo 143. Locales en Sótano

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

Artículo 144. Accesos desde la Vía Pública

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos ,a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial deberán realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudieran dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera, por tanto, del espacio público pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.

112 Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 183 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
00467 Aprobado en sesión de Pleno
celebrada el 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

Artículo 145. Diferentes usos de un mismo Edificio

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que corresponderán al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Artículo 146. Actividades Permisibles

Sólamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Marzo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00468

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

3.2.2.B. SECCION **20ª - USO** RESIDENCIAL

Artículo 147. Definición y Aplicación

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguirán dos clases: Vivienda y Residencia comunitaria.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asímismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las viviendas con algún tipo de Protección estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 148. Vivienda

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

Se considera vivienda cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

a) Vivienda en edificación unifamiliar cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
b) Vivienda en edificación colectiva cuando en cada unidad parcelaria se

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00469

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 15 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO

edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

1) Vivienda con algún tipo de Protección Pública cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
2) Vivienda libre, cuando no esté sometida a ninguno de estos.

Articulo 148.1. Vivienda Exterior

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran al espacio abierto o al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en las distintas normas zonales.

La distancia máxima desdecualquier punto de una pieza habitable al hueco que la sirve no superará los 7,5 m.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ... OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION ... PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

COMUNIDAD DE MADRID
15
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00470

Artículo 148.2. Programa de la Vivienda

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
Aprobado en sesión de Pleno
del día 1 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros, su forma será tal que pueda inscribirse un circulo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que dieciocho (18) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores' 4 6 más dormitorios veinte (20) metros cuadrados.

c) Estancia-comedor-cocina: (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con disponibilidad de tener la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
116
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 187 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0047

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 17 DIC. 1997
SECRETARIO.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) nietros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) metros.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de siete **(7)** metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

i) Cuarto de Baño: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un iodoro. El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de baño, y no haber aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j) Aseo: tendrá una superficie no menor de ciento diez (110) decímetros cuadrados. Dispondrá al menos de un lavabo y un inodoro. El acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
TÉCNICO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0047 SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

k) Armario Ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro.

Nº máximo de personas	Longitud en m.
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 ó más	3,5

l) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímerros por ciento ochenta (180) centímetros.

m) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda la vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres (3) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

n) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decinetros cuadrados y un lado, libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

00473

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 5 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 148.3. Altura de los Techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en la setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 148.4. Dimensiones de los Huecos de Paso

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 148.5. Accesos Comunes a las Viviendas

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva. siendo su ancho mínimo ciento diez (110) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita ei paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. **A** lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux. al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBL. URBANISMO Y TRANSPO.
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANIS. PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00474

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 20 DIC. 1007 de 19
SECRETARIO

Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos ciento diez (110) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas, cuando se acceda a más de diez (10)[1], centímetros y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de doce (12) peldaños, que tendrán una huella de anchura, como mínimo, doscientas setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento setenta y cinco (175) milímetros.

En los edificios de viviendas en los que fuere obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 35511980 de 25 de Enero.

Artículo 148.6. Dotacion de Aparcamiento (INTERPRETACION PLENO 27/12/01)

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y en todo caso, por cada unidad residencial.

Artículo 149. Residencia Comunitaria

Se consideran como tal cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas qu: no configuran núcleo 'que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
Mayo-97

COMUNIDAD DE ... CONSEJERIA DE OBRAS ... 120

[1]Y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de, al menos, ciento diez (110).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 191 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE ... (Madrid)
Aprobado en sesión de PLENO
del día 10 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 149.1. Condiciones de Aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje descritas en el artículo nº .

3.2.2.C. SECCTON 21' - USO INDUSTRIAL

Artículo 150. Definición y Aolicación

Es uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, trasformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.

b) .Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado, de las funciones básicas de producción oficina o despacho al público.

COMUNIDAD DE MADRID
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO Mayo-97
FIRMA
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
aprobado en sesión de Pleno
del día 10 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar éstos-con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientosno senados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones de servicio, gasolineras, etc. En estos casos sería preciso la obtención de informe favorable de las SS.TT municipales respecto de la indicencia de la instalación en el tráfico..

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en o sucesivo sobre usos industriales, sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 193 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00477

AYUNTAMIENTO DE [illegible]
Aprobado en sesión de PLEN
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 151. Actividades Compatibles

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluídas en el uso industrial.

Artículo 152. Condiciones de la Industria en General

Se considera como tal cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Artículo 152.1. Dimensiones de los Locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividaaes; quedarán excluídas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
123

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0045

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en sesión de Pleno
de fecha 9 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Artículo 152.2. Servicios de Aseo

Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje ***o*** fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 152.3. Circulación Interior

Las escaleras tendrán una-anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo, de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

Ningún puso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 152.4. Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 152.5. Ordenación de la Carga y la Descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00479

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
día 16 DIC. 1997 de 19
El Secretario
Fdo.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilógramos y siempre dentro del local cerrado.

Artículo 152.6. Condiciones de Funcionamiento

A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, exposición, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 18 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.

b) En los límites de la línea de solar o parcelas o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones; deslumbramientos, olores o similares.

Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza al almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 3ª.

En, todo caso se debe cumplir lo establecido en la ordenanza de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda.

Artículo 153. Condiciones de la Industria Nido

Se denomina industria nido cuando la actividad se desarrolla en locales de pequeño tamaño organizados en edificio aislado preparado específicamente, y que comparten instalaciones y servicios. Pueden distinguirse:

1) Actuaciones de conjunto sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial.

COMUNIDAD DE MADRID
COMUNIDAD DE MADRID

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

004 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO.

2) Las industrias nido que se instalen en parcelas mediante obras de nueva edificación o en edificios existentes previamente acondicionados.

Artículo 153.1. Condiciones de Aplicación

No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los dos mil (2.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados, tampoco industrias nido en parcelas de menos de dos mil (2,000) metros cuadrados.

Para su ejecución, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunta como una unidad de producción y almacenaje.

Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalen para la zona en la que se encuentren.

La edificabilidad neta sobre parcela edificable no superará la cifra de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas de forma y de seguridad que se establezcan para la edificación en la zona de industria, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiere establecido para la zona en que se encuentre.

Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un sólo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN, COORDINACIÓN Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 198 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO
SECRETARIA - AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

La edificación deberá hacerse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluída la urbanización exterior e interior.

La superficie de producción o almacenaje de los locales no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados ni superior a trescientos (300) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación y segregación.

El Ayuntamiento, en función de la localización y de la previsión de que la concentración de vehículos y personas pudiera entorpecer el tránsito por la vía pública, podrá exigir la existencia de una superficie con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros por cinco (5) metros, en el espacio privado al nivel de la calle donde no podrá haber ningún obstáculo

Artículo 154. Condiciones de los Talleres Domésticos

Se consideran talleres domésticos cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
DOCUMENTO INFORMATIVO

COMUNIDAD DE MADRID
128
OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 199 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO - MAJADAHONDA (Madrid)
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Articulo 155. Definición y Aplicación

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Articulo 156. Condiciones de Hospedaje

Se considerará hospedaje cuando el servicio terciario se destine a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 156.1. Dimensiones

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo para las viviendas familiares.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas.

COMUNIDAD DE MADRID 129
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00484

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Artículo 156.2. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador o al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

Artículo 156.3. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados. se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 156.4. Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 157. Condiciones del Comercio

Se considera comercio cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

COMUNIDAD 130 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0048 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 de OCTUBRE de 1997
EL SECRETARIO
MAJADAHONDA (Madrid)

b) Mediana superficie: de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados hasta seis mil (6.000) metros cuadrados.

c) Grandes superficies comerciales cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seis metros (6.000) metros cuadrados de superficie de venta:

Artículo 157.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie Útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc. en cuanto a los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluídos bares y restaurantes si, existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 157.2. Circulacion Interior

En los lccales comerciales de la categoría a) definida en el artículo N.3 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro, los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampa; o escaleras.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL
221
DOCUMENTO INFORMADO

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
en sesión de PLENO
de 6 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

En los locales de categoría b) los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros, los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 157.3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 157.4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 157.5. **Altura** Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL
DOCUMENTO INFORMADO
COMUNIDAD DE MADRID
132

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 19 DIC. 19 de 19
EL SECRETARIO

Artículo 157.6. Aseos

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Artículo 157.7. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en la categoría a) definida en el artículo **N.3** salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (350) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Para los comercios de la categoría b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y veinticinco (25) por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

Artículo 157.8. Ordenacion de Carga y Descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimeiisiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas

COMUNIDAD 133 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

221
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0042 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO

de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Ar:ículo 157.9. Pasaies Comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 157.10. Almacenaie de Productos Alimentanos

Los locales en que se trafique con alimentos' dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres **(3)** metros cuadrados.

Artículo 157.11. Grandes Superficies Comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento establezca expresamente.

En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

COMUNIDAD DE MADRID
134
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
22 DIC
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00489

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
día 16 DIC. 1997 de 19...
EL SECRETARIO

Articulo 158. Condiciones de las Oficinas

Se consideran oficinas cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias, de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal como todas las asociadas de actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán.

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio

c) Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

COMUNIDAD DE MADRID
135
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00490

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 19 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 158.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 158.2. Accesos Interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 158.3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 158.4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dectro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUB. 136 VIVIENDA

COMUNIDAD DE MADRID
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

(PLENO 26/6/01)
INTERPRETACION ART 158.5 00491

...PLENO... del día ... de ... 1 DIC. 1997 ... de 19... EL SECRETARIO,

Artículo 158.5. Altura Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo, será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. en los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 158.6. Aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluídos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 158.7. Aparcamientos

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no hay?. de ser

utilizable por e público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN REGIONAL
22 [illegible]
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

COMUNIDAD DE MADRID 137 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Aprobado en sesión de PLENO del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 158.8. Condiciones de los Despachos Profesionales Domesticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 159. Condiciones de Salas de Reunión.

Se consideran salas de reunión cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Artículo 159.1. Condiciones de Aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 159.2. Condiciones para la Localización

Las condiciones para la localización de estos usos se remiten por lo establecido en el anexo 6.- Condiciones específicas para establecimientos hoteleros, hosteleros y de uso recreativo de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente, Ayuntamiento de Majadahonda.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

00492

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en sesión de Pleno
del día 19 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

3.2.2.E. SECCION 23ª - USO DOTACIONAL

Artículo 160. Definición y Aplicación

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares se estará a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que a tales efectos se representan en la docuinentación gráfica del Plan General.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y foriiia- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona de bloque abieno.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES 139
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO REGIONAL
22
DOCUMENTO APROBADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00494

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 9 DIC. 1997
EL SECRETARIO

Artículo 161. Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga

1) Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementados si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad. para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forina que permita las operaciones de carga y descarga simultaneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4) Los locales, destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
URBANISMO
DIRECCION GENERAL
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 211 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00495

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de fecha 18 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Artículo 162. Condiciones Particulares

Las condiciones particulares de aplicación para los usos dotacionales serán las establecidas en cada una de las normativas sectoriales que le afecten.

3.2.3. - CAPITULO III - CONDICIONES ZONALES

3.2.3.A SECCION 24ª - CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN CASCO

Artículo 163. Ambito y Uso Característico

- Area grafíada en el plano con el código **A.**
- La edificaicón corresponde a tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior.
- Uso característico el residencial.

Artículo 164. Definición

Zona en la que se permite la edificación continua a lo largo de las alineaciones exteriores, con posibilidad de adosamiento de las paredes medianeras, pudiendo conformarse mediante las aiineaciones intenores, manzanas con patios intenores de la parcela o manzanas cuajadas en el caso de no existir aquellas.

La edificabilidad máxima es la definida por aplicación de estas condiciones de la edificación en que el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación son coincidentes.

Artículo 165. Condiciones de aprovechamiento y volumetria sobre el suelo objeto de aplicación de estas ordenanzas

Alineaciones oficiales

COMUNIDAD DE MADRID

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0049

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO - MAJADAHONDA (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno de 16 DIC. 1997
EL SECRETARIO

Alineaciones extenores: Las señaladas en los planos de ordenación

Alineaciones interiores: Las señaladas en los planos de ordenación

Parcela edificable

Superficie mínima: 70 m²

a Frente mínimo: 5,00 m.

b Fondo mínimo: No se limita

Condiciones geométricas mínimas de las parcelas: Las exigidas en los ordenanzas generales.

Artículo 166. Condiciones sobre el aprovechamiento asionado al suelo

Edificabilidad neta de parcela calificada para usos principales: 1,70 m²/m²

La edificabilidad neta está calculada en base a la existencia en el ámbito de toda esta zona de ordenanza de un 44% de suelo destinado a viario, equipamiento y zonaos verdes, correspondiente al conjunto de la zona una edificabilidad bruta de 0,95 m²/m².

Con objeto de unificar las alturas de edificación con arreglo al ancho de las calles, se autoriza excepcionalmente, superar la edificabilidad tipo asignada, según el número de plantas, altura y retranqueos, expresadas en el apartado altura máxima sobre rasante (h).

Artículo 167. Condiciones sobre la forma de materializar el aprovechamiento

Parcelas edificatonas permitidas

Multifamiliar entre medianerías

COMUNIDAD DE MADRID

00497

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
de día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Altura máxima sobre rasante del volumen edificado

La altura máxima sobre rasante, así como el número de plantas y retranqueos se regulará en función del ancho de la calle, según la siguiente tabla:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura máxima sobre rasante
Menor de 6 m.	PB + 2 (1)	10 m.
Entre 6 y 9 m.	PB + 2 (2)	10 m.
Entre 9 y 12 m.	PB + 3 (1)	13 m.
Más de 12 m.	PB + 3 (2)	13 m.

(1) La última planta deberá retranquearse:

a) Respecto a la alineación exterior 2,50 m.
b) Respecto a la alineación interior (cuando ésta exista) 2,50 m., si en el patio interior al que da frente no puede inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a 10 m. para el caso de 4 plantas y de 7,00 m. para el de 3 plantas.

(2) La Última planta deberá cumplir el retranqueo expresado en el punto b) de la anterior nota.

Fondo máximo edificable

12,00 m., excepto las lógicas limitaciones derivadas de las profundidades efectivas de cada parcela en particular y de las dimensiones mínimas imprescindibles de cada patio interior de manzana, tal como se recoge en el plano 1:1.000 de Ordenación del Casco,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
221
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00498

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
El. SECRETARIO.

Artículo 168. Posicion de planta del volumen edificado

Superficie máxima ocupable de parcela para usos principales

La superficie definida entre las alineaciones exteriores e interiores.

Seoaración de planta del volumen edificado

A alineaciones exteriores: No se permite, salvo los retranqueos admitidos.

A linderos laterales de parcelas: Se exigirá pared medianera.

A edificaciones existentes o construibles según ordenanza:

Desde fachas con huecos a piezas habitables: 213 de la altura de la edificación más desfavorable.

Desde la fachadas ciegas: 112 de la altura de la edificación más desfavorable.

Retranqueos respecto a la alineaciones exteriores: Se permite hasta una profundidad mínima de 3 m.

Servidumbre de paso: Se permite construir por encima de ellas, según condiciones de las ordenanzas generales.

Artículo 169. Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales

Tipos permitidos

Se permiten aisladas o adosadas a las edificaciones yu línderes de paso, previo acuerdo entre particulares. En todo caso se separarán un mínimo de 3 m. de dichos elementos, salvo de la edificación principal cuando se haya dispuesto adosadas a la planta baja de la misma, y por constituir continuidad de usos.

COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 215 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00499
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Probada en sesión de Pleno
del día 10 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Ocupación máxima de la parcela resultante (parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación principal): No se limita.

Edificabilidad para usos complementarios:

La deducida a la aplicación concreta del resto de condiciones.

Altura máxima en cualquier caso

4,00 m., cuando se adosen a la edificación principal (uso local comercial, garaje).
3,00 m., cuando se separen de la edificación principal (uso garaje y trastero).
3,00 m., en bordes de linderos de parcela.

Altura máxima de cubierta

5,00 m. en todos los casos.

Cierre de la parcela

Se admiten en las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Aparcamiento

50% de las plazas cubiertas.

Artículo 170. Condiciones específicas de esta ordenanza

Excepcionalmente en estas zonas de ordenanza, y para parcelas edificables, menores de 200 m², y con frente de parcela menor de 12,00 m. se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 3 viviendas.

Cabrá conceder usos bajo cubierta, hasta un 50% de la ocupación de la planta, como compesación de cargas especiales.

A las promociones iguales o mayores de 10 vivienda:., incluso con licencia de edificación no unitaria, se exigirá una plaza de aparcamiento de vivienda.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 216 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Artículo 171. Condiciones de usos

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
día 16 DIC. 1997 de de 19
EL SECRETARIO
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

Usos principales

Vivienda
Garaje-aparcamiento
Comercial
Oficina
Industrial
Otros usos permitidos: Hotelero, Hostelero, alojamiento comunitario, recreativo, sanitario, social, cultural, religioso, deportivo, servicios públicos.

Usos complementarios

Garaje-aparcamiento
Industrial
Comercial
Otros usos permitidos: educativo y deportivo

3.2.3.B SECCION 25ª - CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 172. Ambito y Uso Característico

. Area grafiada en el plano con el código B
. La tipología edificactoria es de edificación aislada.
. Uso característico es el residencial

Artículo 173. Parcela Edificable en Nuevos Desarrollos y a Efectos de Segregación

Se entiende por parcela edificable la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 217 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLEN
16 DIC. 1997 de 19
MAJADAHONDA (Madrid)

- Superficie mínima igual o superior a 360 m2.
- Tanto el lindero frontal como el fondo de la parcela tendrá que tener una dimensión mayor o igual a 16 m.

Artículo 174 Posicion de la Edificación

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

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

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

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

Artículo 175. Ocupación

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 176. Edificabilidad

La edificabilidad será la definida en cada ficha de cada área de reparto.

Mayo 97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 218 de 409

FIRMAS

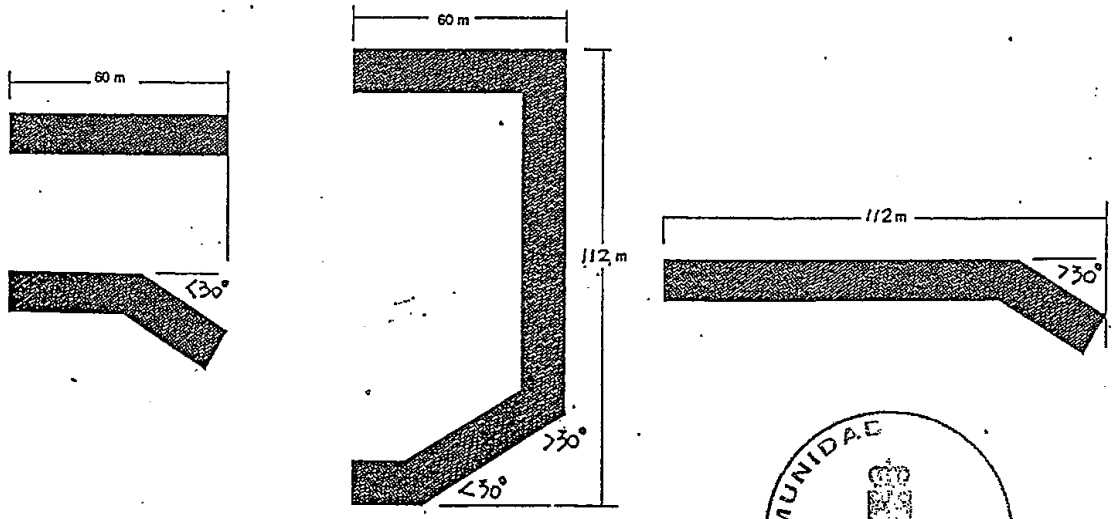
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en sesión de
de
de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 177. Dimensiones en Planta del Volumen Edificado

- Se establece una longitud mínima de 16 m. y una dimensión máxima de 40 m. no permitiéndose el adosamiento de bloques.

- LA DIMENSION MAXIMA DE FACHADA CONTINUA SERA DE 60 M.
- LA DIMENSION MAXIMA DE FACHADA DISCONTINUA SERA DE 120 M.
- SE PODRAN FORMAR EDIFICACIONES EN MANZANAS ABIERTAS O CERRADAS CUYAS DIMENSIONES MAXIMAS SERAN LAS ANTERIORES FIJADAS



COMUNIDAD
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

(PLENO 26/6/01)
INTERPRETACION ART 178

00502

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 178. Alturas de la Edificación

Se permitirá una edificación de 4 plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 13 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4.50 m. por encima de la altura máxima sobre rasante.

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

Artículo 179. Altura de Pisos

- La altura libre de las plantas son las que se señalan en el artículo E.5 de las condiciones generales de la edificación.

- No se permite la construcción de entreplantas.

Artículo 180. Condiciones Higiénicas de la Edificacion

Las piezas habitables así como locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el artículo 118.2.1 de las condiciones generales.

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ...
DIRECCION ...
DOCUMENTO ...

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00504

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 9 de DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 181. Condiciones Estéticas

1 - Los cuerpos salientes y entrantes son:

- En planta baja se permiten entrantes en forma de porticos y pasadizos teniendo ambos un ancho máximo de 4.00 m. y sin límite de longitud, o bien como planta baja libre sin limitación alguna.

- Por encima de planta baja se permitirán :

  · Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 m., una longitud mínima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3.00 m.

  · Entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de la planta y una longitud máxima del 75% de la longitud de la fachada.

- Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establelcido en el art. (3.2.1.) G.4.3 de las condiciones generales.

- Retranqueos en última planta:

  • Respecto a la alineación exterior será de 2.50 m. para anchos de calles menores de 6m y entre 9 y 12 m.

2 - Las cubiertas de la edificación:

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 221 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día 19 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)

- El saliente máximo de cornisas y aleros medido desde el plano de fachada no rebasará:

Ancho de calle	Saliente en m.
< 15m	45m
>= 15m	0,90m

Artículo 182. Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinadas a Usos Complementarios y no Residenciales

- Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 3 m. de las edificaciones y linderos de parcela, salvo:

- De la edificación principal, cuando se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por constituir continuidad de usos.

- Previo acuerdo entre particulares, que permita adosarse a dichos elementos.

- La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20 % de la parcela no ocupada por la principal.

- Altura de la edificación:

  Solo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 m.
  La altura máxima de coronación será de 6 m.

- Todas las edificaciones complementarias computarán edificabilidad.

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 222 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en sesión de Pleno
celebrada el 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 183. Compatibilidad y Localización de los usos no Característicos

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

Industrial: Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos en situación de planta baja y semisótano.

Servicios terciarios: Es uso admisible el comercio en su clase de local comercial situado en planta baja e inferior a la baja, oficinas en cualquiera de sus clases siempre que se sitúe en planta baja, inferiores a la baja o edificio exclusivo y hospedaje en edificio exclusivo.

Dotacional: El uso es admisible en todas sus clases

3.2.3.C SECCION 26ª - CONDICIONES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 184. Ambito y Uso Característico

- Area grafíada en el plano con el código C
- Tipología de edificaicón aislada.
- El uso característico de la zona es residencial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Artículo 185. Clasificación en Grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen cuatro grados que, corresponden, cada uno de ellos a las zonas señaladas en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º.

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 223 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

00567

...NTO DE MAJADAHONDA
...NTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en sesión de PLENO
16 DIC 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 186. Parcela Edificable en Nuevos Desarrollos a Efectos de Segregación

Se entiende por parcela edificable, la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela para cada grado:

Grado 1º - 1.500 m² Sup. mínima
Grado 2º - 1.000 m² " "
Grado 3º - 400 m² " "
Grado 4º - 140 m² " "

Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de la condición anterior, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

- El lindero frontal de parcela y el fondo de la misma, tendrán que tener una dimensión mayor o igual a los metros que a continuación se especifican según los grados.

Grado 1º. 1.500: 25 m. (lindero frontal y fondo de parcela mínimos)

Grado 2º. 1.000: 20 m. id.

Grado 3º. 400: 10 m. id.

Grado 4º. 140: 10 m para tipología de vivienda aislada y pareada y 5 m. para tipología de vivienda en hilera.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO
FIRMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 224 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO · MAJADAHONDA (Madrid)
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
de día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

Artículo 187. Separacion a Linderos

- La separación de la edificación a los linderos laterales de parcela será igual o superior a la mitad de su altura (1/2 H) y con los siguientes valores mínimos:

Grado 1º: mínimo 5 m.
Grado 2º: mínimo 5 m.
Grado 3º: mínimo 3 m.
grado 4º: mínimo 3 m.

H se tomará como la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

En el Grado 3º la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando sea una actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios.

En el Grado 4º podrá haber solución de chalets en hilera siempre que sea solución de proyecto unitario.

- La separación a testero será igual o superior a H y unos valores mínimos iguales a los establecidos para la separación a linderos laterales, según el correspondiente grado.

H se tomará como la mayor de las alturas de la construcción.

Artículo 188. Posición Respecto a la Alineacion Exterior

La separación entre el plano de fachada de la edificación y la alineación exterior será igual o mayor a 5 m. en todos los grados.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid) SECRETARIA
Aprobado en sesión de PLENO
de día 16 DIC. 1997 de
EL SECRETARIO.

En los grados 1º y 2º el espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción.

En los Grados 3º y 4º se permite la construcción de un cuerpo edificado destinado a uso de garaje que podrá situarse sobre la alineación exterior, con la condición de que sea su altura máxima de coronación sea inferior a 3.20 m.

Artículo 189. Ocupación y Edificabilidad

La superficie máxima ocupable de parcela será la que resulte de aplicar los siguientes coeficientes de ocupación a la superficie de parcela edificable:

Grado 1º - 25%
Grado 2º - 30%
Grado 3º - 40%
Grado 4º - 60%

La edificabilidad neta para cada grado será:

Grado 1º - 0,30 m²/m² (600 m²)
Grado 2º - 0,40 m²/m² (400 m²)
Grado 3º - 0,60 m²/m² (240 m²)
Grado 4º - 0,70 m²/m² (140 m²)

Artículo 190. Altura de Pisos

- La altura libre de pisos será igual o superior a 2.60 m.
- Se permite la construcción de sótano y semisótano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS
SERVICIO DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
de 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO - MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 191. Altura máxima sobre rasante

En todos los grados, la edificación no podrá superar una altura de 2 plantas. La altura máxima sobre rasante será de 6.50 m., pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los 8,50 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siendo la altura máxima de coronación de 4.50 m. por encima de la altura máxima sobre rasante.

- Tratamiento de Medianerías.
  En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetará lo establecido en el Art. 133 de las condiciones generales de las presentes normas, además de cumplir lo siguiente:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

- En paredes paralelas al muro medianero, se permitirá la apertura de huecos siempre que la distancia del paño a el lindero medianero sea al menos H/2, siendo H la altura de cornisa del plano de fachada, de la edificación colindante.

- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 350cm.

- Condiciones estéticas.

- Se permitirán cuerpos salientes por encima de la planta baja, con una distancia mínima a rasante del terreno de 3.00 m., la distancia mínima de estos elementos a línea de medianería en caso de edificaciones adosadas será de 0.60 m. pudiendo ser ésta de 6.00 en caso de existir acuerdo entre propietarios o bien por solución de proyecto unitario.

COMUNIDAD DE MADRID
156
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

00511

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en sesión de Pleno
del día 15 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

- Entrantes permitidos en línea de fachada.
- Cubiertas de la edificación.

Artículo 192. Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

Industria: El uso industrial es admisible en su clase de talleres domésticos y en situaciones de planta baja y semisótano.

Servicios Terciarios: En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales. En su clase de local comercial hasta llegar a ocupar una superficie edificada igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada total de la vivienda y en su clase de hospedaje, en régimen de edificio exclusivo.

Dotacional: Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Artículo 193. Condiciones para Edificación Pareada y en Hilera

Se podrán levantar edificaciones pareadas o en hilera en aquellos ámbitos expresamente determinados para tal fin por el planeamiento parcial o general cumpliendo las mismas determinaciones de aprovechamiento, volumen y forma que para el resto de las unifamiliares, excepción hecha de las referidas a tamaño mínimo de la parcela y de la fachada que se podrán minorar en un máximo del 20% de lo establecido para las anteriores.

Para estos desarrollos será obligatoria la presentación de un Estudio de Detalle en el caso de ser desarrollo de alguna antigua figura de aprobación anterior a este P.G.

COMUNIDAD DE MADRID
157
CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, URBANISMO, OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

00512

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO ... MAJADAHONDA (Madrid)

del día 15 de DIC. 1997 Pleno

EL SECRETARIO,

3.2.3.D. SECCION 27ª - CONDICIONES DE LOS POLIGONOS INDUSTRIALES

Artículo 194. Ambito y Características

Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en el Plano de Calificación del Suelo, donde aparecen grafiadas con con el código.

Los edificios responderán a la tipología edificatora de industria en edificio aislado.

Los usos característicos son el de industrial general e industria nido.

Artículo 195. Parcela Mínima y Condiciones de Parcelación

No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo ser edificables aquellas parcelas en las que pueda realizarse construcción cumpliendo las condiciones de la zona.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de mil (1.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

a) Frente mínimo: veinte (20) metros.

b) Forma de la parcela: será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

DOCUMENTO INFORMADO

COMUNIDAD DE MADRID

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

0051?
AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 16 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO,

Artículo 196. Separacion de Linderos

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente será mayor o igual a tres (3) m. y nunca menor de H/2 de la edificación proyectada.

Esta separación a lindero se entiende complementaria de las normas de seguridad y tratamiento de espacios libres, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

Artículo 197. Posición respecto a la Alineación Exterior

El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación exterior de cinco (5) m.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta por doscientos cincuenta (250 x 250) centímetros y altura de coronación interior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libre.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

Mayo-97

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 18 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.
SECRETARIA - MAJADAHONDA (Madrid)

Artículo 198. Separacion entre Edificios

Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación igual o superior a los siguientes valores:

Uso de local	Luces Rectas
Piezas habitables	H:3 > 4,00 m
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	H:4 > 3,00 m

Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.

Artículo 199. Coeficiente de Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad vendrá definido en el área de reparto, a través del PP. que desarrolle cada polígono.

No se considera incluído en el cálculo de la superficie edificable el espacio obligatorio destinado a carga y descarga, que se deducirá en la cuantía de la dotación mínima exigida en el Artículo 152.5 de las condiciones particulares de usos.

Artículo 200. Altura de los Edificios

Altura máxima de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas ni doce (12) metros a la línea de cornisa.

Por encima de la altura mercada son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

005 AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de PLENO
del día de 10 OCT. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

Artículo 201. Cota de Origen y Referencia

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

Artículo 202. Altura de Pisos

La altura mínima de pisos se fija en:

Planta baja: cuatro (4) metros.
Plantas de pisos: tres (3) metros.

En caso justificado por la actividad serán autorizables mayores alturas libres.

Artículo 203. Condiciones de Seguridad frente a Fuego

La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de cinco (5) metros de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

Este espacio deberá conectar directamente con la vía pública, a través de una embocadura de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima, que deberá ser de fácil apertura en caso de contar con elementos de cierre.

Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre.

La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: 107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: X5VH7-5TJG0-NYKDW
Fecha de emisión: 5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14
Página 232 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado en sesión de Pleno
del día 18 de DIC. 1997 de 19
SECRETARIO.

No será preceptivo que la banda de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por su posición y diseño cumpla suficientemente su tarea de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.

Artículo 204. Compatibilidad y localizacion de los Usos no Característicos

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeta a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial
- La proporción máxima será de una vivienda por industria, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construída.
- Cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones de los usos.

Servicios Terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la superficie edificable y como máximo 250 metros.

En el caso de industria nido se podrá incrementar la superficie de oficina previa aprobación de estudio de detalle por el Ayuntamiento.

Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Usos infraestructurales: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 233 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado en el Pleno de ...
del día ... de D.I.C. 1997
EL SECRETARIO.

3.2.3.E. SECCION 28ª - CONDICIONES DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

Artículo. 205. Ambito y Uso característico

Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de calificación del Suelo, donde aparecen grafiadas con el código E.

Su uso característico es el residencial.

Artículo 206. Obras Admisibles

Se admiten en esta zona los tipos de obras que a continuación se señalan:

1) Obras en los edificios. Son admisibles las de mantenimiento y rehabilitación.

2) Obras de demolición. Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso o fuera de ordenación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3) Obras de nueva edificación son admisibles:

a) Las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción deberá realizarse sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación. Deberá asímismo reconstruirse dentro de los límites de posición de la antigua edificación, no siendo obligado el respeto a la organización interior del edificio demolido.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 234 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado por el Pleno
de 19 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO.

b) La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterraneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos de infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso. Es también admisible la edificación de nueva planta, destinada a usos dotacionales de titularidad pública.

c) Las obras de ampliación en edificios de uso exclusivo industrial, destinados a mercados o centros básicos de comercio, y uso exclusivo dotacional de titularidad pública, siempre que las ampliaciones se destinen a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original.

Artículo 207. Condiciones Estéticas

Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, con respecto al tratamiento actual de la edificación existente sobre la que actúen.

Artículo 208. Condiciones de Ampliacion de los Edificios Exclusivos destinados a Industria

1. Se admite la intensificación de uso, y ampliación de edificios industriales.

2. En ampliaciones en altura, podrá aumentarse una planta, sobre las actuales existentes, siempre que el edificio sea construcción aislada, y la nueva planta no tenga una superficie construída superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
DOCUMENTO INCORPORADO AL EXPEDIENTE

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 235 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid) SECRETARIA
EXCMO
6 DIC. 1997
EL SECRETARIO

3. Cabrá así mismo, en construcciones aisladas cuyas plantas de piso ocupen superficies superiores o iguales al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

4. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una dimensión y superficie mayor o igual a la establecida para patios de luces en el Artículo 118.2.1.

5. No cabrán obras de ampliación en edificios ocupados por actividades molestas, nocivas, insalubres peligrosas, ni en industrias que incumplan los niveles máximos de impacto sobre el entorno, salvo que la ampliación se vincule a la instalación de medidas correctoras.

Artículo 209. Condiciones de Ampliacion de Edificios Exclusivos destinados a Mercados y Centros Basicos de Comercio

1. Se admite la intensificación de uso, y ampliación de edificios destinados a mercados y centros básicos de comercio.

2. En ampliaciones en altura de edificios aislados destinados a esos usos, cabrá el incremento de una planta, siempre que su superficie construída no exceda al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de la planta que la soporta.

3. En edificios aislados, cuyas plantas de piso ocupen superficies superiores o iguales al cincuenta por ciento (50%) de la planta baja, cabrá la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO INFORMATIVO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

4. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una dimensión y superficie mayor o superior a la establecida para patios de luces en el artículo 321G.4.2.1.

5. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares en lo que atañe a accesos, condiciones de seguridad frente a fuego, o niveles de impacto, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

Artículo 210. Condiciones de Ampliacion de los Edificios Exclusivos destinados a Usos Dotacionales

1. Se admite la intensificación de uso, ampliación y nueva planta de edificios de uso dotacional.

2. La edificación se ajustará a las siguientes condiciones.

   a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2:3) de la superficie de parcela edificable.

   b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.

   c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto en edificios objeto de ampliación si la construcción que se amplía se encuentra situada en línea de calle o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

166

Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 237 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Aprobado por el Pleno en sesión de PLENO
de fecha 10 DIC. 1997 de 19
EL SECRETARIO

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H/2, siendo H el valor ~~de la altura de~~ coronación correspondiente. como valor mínimo ~~de la separación~~ se tomará en todo caso, tres (3) metros.

e) Cuando en las parcelas colindantes existan edificaciones medianeras, la nueva construcción podrá adosarse al lindero común en una longitud igual a la de aquellas edificaciones, dimensión que podrá ser superada, si media acuerdo con el propietario de la finca colindante.

3) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

Artículo 211. Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos

Además de los usos existentes en edificio exclusivo, cuyas reglas de ampliación se definen en los artículos anteriores, son usos compatibles los que a continuación se señalan.

a) Servicios terciarios. El uso, de servicios terciarios, en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión, es compatible en situación de planta baja y semisótano. La clase de oficinas es compatible asímismo en planta primera. La categoría de hospedaje es compatible en planta primera y en edificio de uso exclusivo.

b) Dotacional: El uso dotacional, en todas sus categorías, es compatible en situación de planta baja, semisótano, primera planta y en régimen de edificio exclusivo.

c) Industrial: Es admisible el uso industrial en situación de planta baja y semisótano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO INFORMATIVO

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobado por el Pleno
del día 10 DIC. 1997 de 19

3.2.4 - CAPITULO IV - CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DEL MONTE DEL PILAR

3.2.3.F. SECCION 29ª - PLAN ESPECIAL MONTE DEL PILAR

Artículo 212. Criterio general

El espíritu de este plan es la conservación del Monte El Pilar con sus usos actuales, su carácter de espacio natural boscoso y todos los elementos y procesos ecológicos que determinan su estructura y funcionamiento. Por lo tanto, con carácter general, se considera contrario a esta normativa la realización de cualquier tipo de actividad que pueda dañar o alterar el estado de conservación del monte y en particular todo aquello no previsto en el programa de actuaciones. Cualquier uso y aprovechamiento social estará subordinado a este objetivo básico, tal como se detalla en las presentes normas así como en el programa de actuaciones y de conservación establecidos por el plan.

Todo lo anterior presidido por los principios establecidos en el Capítulo I.

Artículo 213. Ambito de aplicación

Las normas son aplicables al conjunto del ámbito del plan especial delimitado en el plano de ordenación.

Artículo 214. Categorías de ordenación

El Monte El Pilar se ordena en función de unos sectores territoriales a los que se denominan categorías de ordenación; son las siguientes:

- Reserva Natural.
- Parque fluvial.
- Parque forestal.
- Zona de disuasión.

COMUNIDAD DE MADRID
168
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 239 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Pleno
Acuerdo en sesión de 18 IC. 1997
el día de de 19
EL SECRETARIO.

- Zona didáctico-ambiental
- Zona educativo-cultural.
- Depuradora y entorno.

La zonificación establecida se considera abierta en el tiempo y en el espacio, de tal manera que pueda adaptarse tanto en los límites de las categorías como en el concepto, a una evolución en muchos casos impredecible. Tal adaptación se hará a propuesta del Ente Gestor y deberá contar con la aprobación del Patronato (ver epíl. 7.1 destinado a instrumentos de gestión).

Cada una de estas categorías queda sujeta a los usos principales y secundarios establecidos en la descripción que se hace de ellas en el punto 1.2. de este capítulo. Se entienden prohibidos los uso y actividades no mencionados en ellas.

Artículo 215. Régimen general del ámbito ordenado

El ámbito definido queda clasificado en el Plan General de Majadahonda como Sistema General -Suelo No Urbanizable Protegido-, a excepción de una pequeña zona clasificada como Urbanizable No Programado; esta clasificación, unido a la localización, a las características de la zona y a otros criterios de oportunidad, han llevado a localizar la depuradora, ordenando internamente la categoría de tal manera que permita una utilización pública.

Tan sólo podrán practicarse los usos del suelo y actividades explícitamente contemplados en las presentes normas y en el programa de actuaciones.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
CONSEJERIA DE
DIRECCION
22
Documentación especializada

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 DIC. 1997
SECRETARIO

Artículo 216. Aprovechamiento urbanístico

El ámbito ordenado carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón de la conservación, restauración o mejora de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos o científico culturales o de los aprovechamientos sociales establecidos en el programa de actuaciones; estos últimos subordinados a aquellos.

Artículo 217. Parcelación

Se prohíbe la parcelación del ámbito ordenado sea cual sea la finalidad de ésta.

Enclavados

Dentro del ámbito ordenado existen los siguientes enclavados:

- Depósito e instalaciones del CYII, situado en el paraje denominado cerro de las Norias. El Ente Gestor del plan negociará con el CYII la posible integración de este espacio en la utilización social y objetivos del monte. La ficha de determinaciones urbanísticas fija lo siguiente para este enclavado:

  1) *Localización*: Terrenos situados la este del Ensanche, de superficie 10,725 Has y que componen, tanto las propias instalaciones, como su camino de acceso desde la zona más cercana a la estación de ferrocarril.

  2) *Régimen actual del suelo*: Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 241 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
6 DIC. 1997
EL SECRETARIO

3) *Régimen del suelo que se propone en caso de desaparición de las actuales instalaciones*: Las 10,725 Has se incorporarán al Parque Forestal municipal, incrementando la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso y Dominio Público correspondiente. Las condiciones de protección y otras recomendaciones, referentes a los usos posibles del suelo, serán las que el Plan Especial del Monte del Pilar determine para las zonas colindantes.

- Empresa SAFITRA.

- Residencia de religiosos situada en el cerro del Coto.
  La ficha de determinaciones urbanísticas propone lo siguiente para estos dos enclavados:

  1) *Localización*: Terrenos situados al SE de las Instalaciones del Canal de Isabel II, con superficie de 8,0250 Has ocupadas por una residencia perteneciente a una congregación religiosa, así como un vivero de plantas con instalaciones anexas correspondiente a una empresa de jardinería.

  2) *Régimen actual del suelo*: No Urbanizable. Zona VI-F (masas forestales de pinos o repoblación forestal).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

1997

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 242 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

SECRETARIA DEL AYUNDAMIENTO DE MAJADAHONDA (Madrid)
El SECRETARIO.

3) *Condiciones actuales*:

	Congregación Religiosa		Empresa de jardinería	
De Uso	Residencial Cultural Religioso Docente Deportivo	Interés Social	Oficina Viv. de pers. Garaje Almacén Vivero	Ligado al uso agrícola
De Volumen	Edif Prin. Edif Secun.	1.500 m² (B+1) 140 m²	Oficina Vivienda Gar.alm.	80 m² (B) 200 m²(B+1) 381 m² (B)
		1.640 m²		661 m²
	Edificabil.	0,0245 m²/m²	Edificabil.	0,050 m²/m²
Suelo adscrito		6,7021 Has		1,3229 Has
Ocupación		1,70 %		4,24 %
Higiénicas	Fosas sépticas		Fosas sépticas	
Estéticas	Adaptadas al entorno natural		Adaptadas al entorno natural	

4) *Régimen de suelo que se propone*: Idéntico al actual.

5) *Condiciones urbanísticas que se proponen para la edificación*:

	Congregación Religiosa		Empresa de jardinería	
De Uso	Las existentes en la actualidad			
De Volumen (incluido cualquier tipo de edificación)				
	Edificabil.	0,050 m²/m²	Edificabil.	0,050 m²/m²
Suelo adscrito		6,7021 Has		1,3229 Has
Ocupación		3,50 %		4,24 %
Otras	Altura máxima (B+1) en altura a cumbreras de 9 m. Adaptación de las edificaciones al medio natural Fosa séptica de depuración integral			

Los enclavados, reflejados en el plano de ordenación, disponen del acceso rodado marcado en el plano de actuaciones. No están incluidos en el ámbito de ordenación, de modo que este plan no afecta a las actividades que actualmente se realizan en ellos. El Ente Gestor negociará con los usuarios de los enclavados la adecuación de sus actividades a los objetivos del espacio ordenado; en particular se evitará la

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

presencia de residuos e instalaciones que puedan perturbar la estética del monte o afectar a la fauna del mismo; vigilará el funcionamiento de las actuales fosas sépticas para controlar los posibles problemas que puedan surgir y en su caso, podrá proponer al Patronato, la conexión al sistema general de evacuación de aguas residuales.

Artículo 218. Edificaciones existentes

Tan sólo son aceptables en el ámbito ordenado las edificiones existentes, las cuales se rehabilitarán de acuerdo con las previsiones del programa de actuaciones, respetando, en la medida de lo posible el diseño, materiales, volúmenes y formas primitivos.

El proyecto de rehabilitación deberá prever el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos y suministro de energía eléctrica. Dicha rehabilitación estará sujeta a licencia municipal y necesitará la autorización previa del Patronato.

Otras instalaciones existentes de carácter histórico deberán ser consideradas por el Ente Gestor a efectos de su posible recuperación para los objetivos del monte.

Artículo 219. Nuevas edificaciones

Se prohíbe la realización de cualquier nueva edificación en el ámbito ordenado con excepción de las necesarias para la zona agropecuaria, las previstas para el área de la depuradora y los servicios vinculados al área de disuasión.

Artículo 220. Normativa concurrente

Las normas se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación nacional y autonómica sobre conservación de la naturaleza, aguas, patrimonio histórico-artístico, etc.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
MAJADAHONDA (Madrid)
16 DIC. 1997
Pleno

Artículo 221. Accesos

Los accesos son los establecidos en el modelo de ordenación; la realización de cualquier acceso no previsto deberá contar con la aprobación del Patronato. Los accesos establecidos permanecerán abiertos en el horario que, según las distintas estaciones, señale el Ente Gestor.

Artículo 222. Viario

El viario interno es el previsto en el programa de actuaciones; cuando la gestión diaria del plan aconseje modificaciones, éstas deberán contar con la aceptación escrita del Patronato, realizada sobre la correspondiente propuesta del Ente Gestor.

Se prohíbe la circulación de vehículos a motor excepto los necesarios para las actividades propias de la gestión del ámbito.

La circulación a pie o en bicicleta se restringirá estrictamente a la red de sendas y caminos, señaladas al efecto, prohibiéndose la penetración en los espacios boscosos.

Se prohíbe el acceso al espacio excepto por los lugares habilitados para ello.

Artículo 223. Conservación de la vegetación

La vegetación es el indicador fundamental del estado de los ecosistemas y del paisaje, de tal manera que su protección supone, implícitamente, la de otros numerosos factores y procesos ecológicos del ámbito ordenado.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
SECRETARIA GENERAL
Pleno
16 DIC. 1997
CERTIFICO

Con carácter general, y con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas, se conservarán estrictamente todas las masas arbóreas cualquiera que sea su tamaño, incluso ejemplares aislados, prohibiéndose taxativamente su roturación así como cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso.

Se procurará, con carácter general, la extensión superficial y mejora de la vegetación climácica existente mediante labores culturales de todo tipo. Esta idea tiene su mejor aplicación en las zonas donde se está reproduciendo la encina.

Se prohíbe la introducción de especies exóticas

Se prohíbe la recolección de especies aromáticas y medicinales, frutos silvestres, hongos y setas.

Se mantendrá el aprovechamiento tradicional de los pastos mediante pastores a diente, como factor de conservación y como forma de evitar masa vegetal combustible que pueda favorecer incendios forestales.

Se prohíbe la quema de pastos y de todo tipo de restos vegetales o ganaderos en la época estival. Durante el resto del año se podrán realizar las quemas de dichos restos en los lugares que marque el Ente Gestor.

Artículo 224. Protección del paisaje

La restauración de los edificios previstos en el programa de actuaciones respetará su estilo y se hará con materiales, formas, colores, alturas y volúmenes similares a los preexistentes.

Se prohíbe la instalación de elementos figurativos u ornamentales de cualquier naturaleza

COMUNIDAD DE MADRID
175
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Mayo-97

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)
PLENO
SECRETARIO

La instalación de carteles publicitarios en todo el recinto y en su cerramiento deberá contar con la aprobación del Ente Gestor. Son aceptables los carteles correspondientes a señalización e información de los usuarios.

Las nuevas conducciones de energia eléctrica, y cualesquiera otras, serán subterráneas; el Ente Gestor estudiará la posibilidad de enterrar las instalaciones aéreas existentes.

Artículo 225. Protección de la fauna

Con carácter general se prohíbe la caza en el ámbito ordenado. No obstante, el Ente Gestor podrá utilizar su práctica como elemento de conservación de poblaciones.

Los tratamientos fitosanitarios que puedan repercutir en la fauna deberán ser explícitamente reseñados en el programa de actividades anuales que el Ente Gestor presentará al Patronato. Los que deban realizarse con carácter de urgencia tendrán que contar con la aprobación del Ente Gestor.

Artículo 226. Régimen de sanciones

El ayuntamiento, a propuesta del Ente Gestor y previa consulta al Patronato, establecerá un régimen de sanciones para los distintos supuestos de incumplimiento de la normativa del plan.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DOCUMENTO MENCIONADO QUE SE REFIERE EL ACUERDO
DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8.1.98
MADRID 20.1.98
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolucion de 18-4-1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

b) Normas Urbanísticas Capítulo II. Estado Modificado

Nota: la modificación consiste únicamente en la adición del artículo 162 bis.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS:

TÍTULO I – RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 256
CAPÍTULO I – DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 256
SECCIÓN 1ª - PRELIMINARES 256
Artículo 1. Naturaleza del plan 256
Artículo 2. Ámbito de aplicación 256
Artículo 3. Objeto de las normas del plan 256
Artículo 4. Efectos del plan 256
Artículo 5. Criterios de interpretación de las normas 257
Artículo 6. Documentación del plan 257
Artículo 7. Vigencia del plan 258
Artículo 8. Elementos configuradores de la ordenación del territorio y elementos de planeamiento de desarrollo 258
Artículo 9. Modificación del Plan 259
Artículo 10. Revisión del plan 260
Artículo 11. Causas de Revisión del Plan General 260
Artículo 12. Revisión del Programa de Actuación 260
SECCIÓN 2ª – DISPOSICIONES GENERALES 260
Artículo 13. Órganos actuantes 260
Artículo 14. Prioridad en el desarrollo 261
Artículo 15. Régimen urbanístico del suelo 261
Artículo 16. Estructura del territorio 261
Artículo 17. Sistemas Generales 261
Artículo 18. Clasificación del suelo 261
Artículo 19. Calificación del suelo 262
Artículo 20. Edificios fuera de ordenación 262
SECCIÓN 3ª – DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN 263
Artículo 21. Instrumentos de planeamiento 263
Artículo 22. Ámbitos de desarrollo del Plan 263
Artículo 23. Programa de actuación 263
Artículo 24. Planes Especiales 264
Artículo 25. Planes Parciales 264
Artículo 26. Aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo del Plan General 264
Artículo 27. Catálogos 264

Artículo 28. Estudios de Detalle 265
Artículo 29. Colaboración de los particulares en el desarrollo del plan 265
Artículo 30. Delimitación de Áreas de Reparto 265
Artículo 31. Aprovechamiento tipo 265
SECCIÓN 4ª- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 265
Artículo 32. Presupuestos de Ejecución 265
Artículo 33. Concepto 266
Artículo 34. Delimitación de Unidades de Ejecución 266
Artículo 35. Aprovechamiento de los bienes de dominio público cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titlar de aquellos 267
Artículo 36. Sistemas de Actuación 267
Artículo 37. Gastos-Costes de urbanización 268
Artículo 38. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano 268
SECCIÓN 5ª – INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO 268
Artículo 39. Actos sujetos a licencia 268
Artículo 40. Actos promovidos por Administraciones Públicas 269
Artículo 41. Carácter reglado 269
Artículo 42. Procedimiento 269
Artículo 43. Silencio administrativo 269
Artículo 44. Contenido de la solicitud 269
Artículo 45. Contenido del acto de otorgamiento 270
Artículo 46. Caducidad de las licencias 270
Artículo 47. Plazos y suspensión del cómputo 271
Artículo 48. Licencias condicionadas a completar la urbanización 271
Artículo 49. Incumplimiento de los plazos: Efectos 272
Artículo 50. Deficiencias subsanables e insubsanables 272
Artículo 51. Licencia de Parcelación 273
Artículo 52. Licencia de Reparcelación 273
Artículo 53. Licencia de obras de urbanización 273
Artículo 54. Licencia para movimiento de tierras 274
Artículo 55. Licencia de obras 274
Artículo 56. Licencia de modificación de uso 276
Artículo 57. Licencia de demolición o derribo 277

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 58. Licencias de grúas torre 277
Artículo 59. Peculiaridades de las licencias de obras menores 278
Artículo 60. Calificación de actividades 279
Artículo 61. Licencia de apertura 279
Artículo 62. Licencia de primera ocupación 280
Artículo 63. Licencia de extracción de áridos 280
SECCIÓN 6ª – OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS 281
Artículo 64. Terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano 281
Artículo 65. Terrenos destinados a dotaciones públicas 281
Artículo 66. Terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbanizable 281
Artículo 67. Terrenos afectos a dotaciones públicas 281
SECCIÓN 7ª – RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD Y EL SUELO 281
Artículo 68. Régimen del suelo no urbanizable 281
Artículo 69. Áreas de especial protección 283
Artículo 70. Régimen del suelo urbano y urbanizable 283
Artículo 71. Facultades urbanísticas de la propiedad 284
Artículo 72. Adquisición del derecho a urbanizar 284
Artículo 73. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico 284
Artículo 74. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación 285
Artículo 75. Adquisición del derecho a edificar 285
Artículo 76. Adquisición del derecho a la edificación 285
SECCIÓN 8ª – PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSICA 285
Artículo 77. Protección de la legalidad urbanística 285
Artículo 78. Acción de oficio y pública 286
Artículo 79. Infracciones urbanísticas 286
Artículo 80. Clasificación de las infracciones urbanísticas 286
Artículo 81. Cuantificación de las multas 286
Artículo 82. Edificaciones existentes 286
TÍTULO II – REGÍMENES PARTICULARES 287
CAPÍTULO I- DETERMINACIONES GENERALES, PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO 287
SECCIÓN 9ª- CONDICIONES DE PARCELA 288
Artículo 83. Definición y aplicación 288
Artículo 84. Normas sobre parcelación 288
Artículo 85. Linderos laterales y frente de Parcela 288

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 86. Parcela Edificable 288
Artículo 87. Condiciones para la Edificación de una Parcela 288
Artículo 88. Solar 289
SECCIÓN 10ª – CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA 289
Artículo 89. Definición y Aplicación 289
Artículo 90. Alineación oficial interior y a calle 289
Artículo 91. Alineaciones Oficiales 290
Artículo 92. Rasantes Oficiales 290
SECCIÓN 11ª – CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN 290
Artículo 93. Definición y Aplicación 290
Artículo 94. Ocupación o Superficie Ocupada 290
Artículo 95. Posición de la planta del volumen edificado 290
Artículo 96. Retranqueos a la alineación exterior 291
Artículo 97. Servidumbre de paso 291
Artículo 98. Edificaciones auxiliares anejas a la edificación principal 292
SECCIÓN 12ª – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO 292
Artículo 99. Definición y Aplicación 292
Artículo 100. Cómputo de superficie edificada por planta 293
Artículo 101. Coeficiente de edificabilidad 293
SECCIÓN 13ª – CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 294
Artículo 102. Definición y Aplicación 294
Artículo 103. Volumen Edificado 294
Artículo 104. Altura del Edificio 294
Artículo 105. Construcciones por encima de la altura máxima sobre rasante 295
Artículo 106. Plantas. Tipos y Altura libre de Plantas 296
Artículo 107. Tipologías Edificatorias 297
SECCIÓN 14ª – CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS 297
Artículo 108. Definición y Aplicación 297
Artículo 109. Dotación de Agua 298
Artículo 110. Dotación de Energía 298
Artículo 111. Dotaciones de Comunicación 300
Artículo 112. Servicios de Evacuación 301
Artículo 113. Instalaciones 302
Artículo 114. Aparcamientos y Garajes en los Edificios 304
SECCIÓN 15ª – CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS 310

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 115. Definición y Aplicación 310
Artículo 116. Condiciones de Calidad 310
Artículo 117. Condiciones Higiénicas de las Estancias y Locales 310
Artículo 118. Condiciones higiénicas de los Edificios 311
SECCIÓN 16ª – CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS 313
Artículo 119. Definición y Aplicación 313
Artículo 120. Accesos a las Edificaciones 313
Artículo 121. Visibilidad en el exterior y señalización en los edificios 314
Artículo 122. Puerta de Acceso 314
Artículo 123. Circulación Interior 314
Artículo 124. Escaleras 315
Artículo 125. Rampas 316
Artículo 126. Prevención de Incendios 316
Artículo 127. Condiciones Especiales para Locales para Estancia de Automóviles 316
Artículo 128. Prevención contra el Rayo 319
Artículo 129. Prevención de las caídas 319
SECCION 17ª - CONDICIONES DE ESTÉTICA 320
Artículo 130. Definición y Aplicación 320
Artículo 131. Salvaguardia de la Estética Urbana 320
Artículo 132. Fachada del Edificio. Línea de Fachada 321
Artículo 133. Pared Medianera, Línea de Medianera 321
Artículo 134. Cuerpos salientes sobre la Línea de Fachada 322
Artículo 135. Elementos salientes 322
Artículo 136. Entrantes en la Línea de Fachada 323
Artículo 137. Cierres de parcela 323
Artículo 138. Cubiertas de la Edificación 323
SECCIÓN 18ª – CONDICIONES AMBIENTALES 323
Artículo 139. Definición y Aplicación 323
CAPÍTULO II – CONDICIONES DE LOS USOS 324
SECCIÓN 19ª – DETERMINACIONES GENERALES 324
Artículo 140. Definición y Aplicación 324
Artículo 141. Destino de los Usos 324
Artículo 142. Ventilación e Iluminación 324
Artículo 143. Locales en Sotano 325
Artículo 144. Accesos desde la Vía Pública 325

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 253 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Artículo 145. Diferentes usos de un mismo Edificio 325
Artículo 146. Actividades Permisibles 325
SECCIÓN 20ª – USO RESIDENCIAL 326
Artículo 147. Definición y Aplicación 326
Artículo 148. Vivienda 326
Artículo 149. Residencia Comunitaria 330
SECCIÓN 21ª – USO INDUSTRIAL 330
Artículo 150. Definición y Aplicación 330
Artículo 151. Actividades Compatibles 331
Artículo 152. Condiciones de la Industria en General 331
Artículo 153. Condiciones de la Industria Nido 333
Artículo 154. Condiciones de los Talleres Domésticos 335
SECCIÓN 22ª – USO DE SERVICIO TERCIARIO 335
Artículo 155. Definición y Aplicación 335
Artículo 156. Condiciones de Hospedaje 335
Artículo 157. Condiciones del Comercio 336
Artículo 158. Condiciones de las Oficinas 338
Artículo 159. Condiciones de Salas de Reunión 340
SECCIÓN 23ª – USO DOTACIONAL 341
Artículo 160. Definición y Aplicación 341
Artículo 161. Plazas de Aparcamiento. Carga y Descarga 341
Artículo 162. Condiciones Particulares 342
Artículo 162 bis. Usos Funerarios 342
CAPÍTULO III – CONDICIONES ZONALES 354
SECCIÓN 24ª – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CASCO 354
Artículo 163. Ámbito y Uso Característico 354
Artículo 164. Definición 354
Artículo 165. Condiciones de aprovechamiento y volumetría sobre el suelo objeto de aplicación de estas ordenanzas 354
Artículo 166. Condiciones sobre el aprovechamiento asignado al suelo 354
Artículo 167. Condiciones sobre la forma de materializar el aprovechamiento 355
Artículo 168. Posición de planta del volumen edificado 355
Artículo 169. Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales 356
Artículo 170. Condiciones específicas de esta ordenanza 357

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 171. Condiciones de usos 357
SECCIÓN 25ª – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO 357
Artículo 172. Ámbito y Uso Característico 357
Artículo 173. Parcela Edificable en Nuevos Desarrollos y a Efectos de Segregación 357
Artículo 174. Posición de la Edificación 358
Artículo 175. Ocupación 358
Artículo 176. Edificabilidad 358
Artículo 177. Dimensiones en Planta del Volumen Edificado 358
Artículo 178. Alturas de la Edificación 359
Artículo 179. Altura de Pisos 359
Artículo 180. Condiciones Higiénicas de la Edificación 359
Artículo 181. Condiciones Estéticas 359
Artículo 182. Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinada a Usos Complementarios y no Residenciales 360
Artículo 183. compatibilidad y localización de los usos no característicos 360
SECCIÓN 26ª – CONDICIONES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 361
Artículo 184. Ámbito y Uso Característico 361
Artículo 185. Clasificación en Grados 361
Artículo 186. Parcela Edificable en Nuevos Desarrollos a Efectos de Segregación 361
Artículo 187. Separación a Linderos 361
Artículo 188. Posición Respecto a la Alineación Exterior 362
Artículo 189. Ocupación y Edificabilidad 362
Artículo 190. Altura de Pisos 363
Artículo 191. Altura máxima sobre rasante 363
Artículo 192. Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos 363
Artículo 193. Condiciones para Edificación Pareada y en Hilera 364
SECCIÓN 27ª – CONDICIONES DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES 364
Artículo 194. Ámbito y Características 364
Artículo 195. Parcela Mínima y Condiciones de Parcelación 364
Artículo 196. Separación de Linderos 364
Artículo 197. Posición respecto a la Alineación Exterior 365
Artículo 198. Separación entre Edificios 365
Artículo 199. Coeficiente de Edificabilidad 365
Artículo 200. Altura de los Edificios 365

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 201. Cota de Origen y Referencia 366
Artículo 202. Altura de Pisos 366
Artículo 203. Condiciones de Seguridad frente a Fuego 366
Artículo 204. Compatibilidad y localización de los Usos no Característicos 366
SECCIÓN 28ª – CONDICIONES DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 367
Artículo 205. Ámbito y Uso característico 367
Artículo 206. Obras Admisibles 367
Artículo 207. Condiciones Estéticas 368
Artículo 208. Condiciones de Ampliación de los Edificios Exclusivos destinados a Industria 368
Artículo 209. Condiciones de Ampliación de Edificios Exclusivos destinados a Mercados y Centros Básicos de Comercio 368
Artículo 210. Condiciones de Ampliación de los Edificios Exclusivos destinados a Usos Dotacionales 369
Artículo 211. Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos 369
CAPÍTULO IV – CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DEL MONTE DEL PILAR 370
SECCIÓN 29ª – PLAN ESPECIAL MONTE DEL PILAR 370
Artículo 212. Criterio General 370
Artículo 213. Ámbito de aplicación 370
Artículo 214. Categorías de ordenación 370
Artículo 215. Régimen general del ámbito ordenado 371
Artículo 216. Aprovechamiento urbanístico 371
Artículo 217. Parcelación 371
Artículo 218. Edificaciones existentes 373
Artículo 219. Nuevas edificaciones 373
Artículo 220. Normativa concurrente 373
Artículo 221. Accesos 374
Artículo 222. Viario 374
Artículo 223. Conservación de la vegetación 374
Artículo 224. Protección del paisaje 375
Artículo 225. Protección de la fauna 375
Artículo 226. Régimen de sanciones 375

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

TÍTULO I – RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN 1ª - PRELIMINARES

Artículo 1. Naturaleza del plan

El presente Plan, y su revisión tienen carácter de Plan General Municipal de Ordenación, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente revisión es el territorio que comprende el término municipal de Majadahonda. Su alcance afecta al suelo no urbanizable, suelo urbanizable y a las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano. Quedan fuera del alcance de la presente revisión aquellas áreas de suelo urbano que se identifican con la letra E y un número de orden en el plano 2.2.2. La Calificación y regulación del suelo de éstas áreas se define, según el cuadro de planeamiento heredado anejo al plan en el que existe una remisión al planeamiento anterior y de conformidad con lo expuesto en el artículo 19.2 del Reglamento de Planeamiento, en el planeamiento aprobado definitivamente en su día y que, obviamente, mantiene su carácter vinculante, siendo completamente válidas para las citadas áreas las condiciones definidas en las figuras de planeamiento que les dieron origen.

Artículo 3. Objeto de las normas del plan

El contenido de las facultades dominicales de todos los terrenos incluidos en el ámbito territorial de este plan queda definido por estas normas, en base a lo preceptuado por la Legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Efectos del plan

1. El Plan, una vez haya cumplido los requisitos pertinentes para que adquiera plena eficacia, es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicación del plan conlleva el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente autentificado que, a tal efecto, estará a disposición del público en el Ayuntamiento.
3. La ejecutividad del plan implica la declaración de Utilidad Pública de las obras comprendidas en él y de la Necesidad de Ocupación de los terrenos afectos a la misma, en especial por lo que refiere a los que integran la infraestructura del territorio ordenado.
4. La obligatoriedad del plan determina el deber legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones y en especial de la normativa, tanto por la Administración pública como por los particulares.
5. Esta obligatoriedad afecta a cualquier actuación sea provisional o definitiva.

6. La obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del plan, para su desarrollo, de los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Estudios de Detalle, los Proyectos de Urbanización así como aquellos otros instrumentos de desarrollo de planeamiento que pueda fijar la legislación urbanística.

Artículo 5. Criterios de interpretación de las normas

1. Las normas de este plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellos.
2. Corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar las presentes normas. El acuerdo de interpretación tendrá carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes.
3. En caso de contradicción entre normas y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenida en las normas y ordenanzas; Cuando la contradicción resida en la calificación urbanística del suelo, deben predominar la grafía sobre las de los planos las normas. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, prevalecerá lo dispuesto en los de escala de menor denominador, por suponer mayor detalle.
4. No se estimará que exista modificación del plan cuando, al ser desarrollado en Planes Parciales y/o Planes Especiales, se interpreten las determinaciones de aquel mediante reajuste del trazado de redes viarias y de servicios para adaptaciones del terreno y en su caso de alineaciones y rasantes, localización de equipamientos y zonas verdes, cambios de tipo de ordenanzas de edificación que no altere sustantivamente el uso previsto ni suponga alteración del aprovechamiento del suelo.

   A los efectos de este plan, se entenderá que existe alteración o modificación sustancial cuando con ella se altere la estructura del Plan.
5. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

Artículo 6. Documentación del plan

1. Además de las presentes normas urbanísticas, documento específicamente normativo, el plan comprende los documentos cuya clase y contenido se expresan en los siguientes párrafos.
2. La memoria expresa los criterios para la adopción de la ordenación establecida por el plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y la documentación en la que se contiene y refleja dicha ordenación, prevalecerá esta última.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

3. Los planos de ordenación urbanística contienen y expresan gráficamente las determinaciones substantivas del presente plan, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y forman un todo con los preceptos integrados en estas normas. En caso de discrepancia se otorgará prioridad al texto sobre el dibujo. En el caso de que existiera contradicción entre las determinaciones en ellos contenidos, se estará a lo dispuesto en el artículo 5º de esta normativa.
4. El Programa de Actuación es el documento en cual queda previsto la actuación de la administración gestora del plan en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física del resto de las administraciones Públicas. Sus determinaciones vinculan a aquella Administración en el desarrollo y ejecución del plan.

Así mismo, en el Programa de Actuación se recogen los plazos para efectuar las cesiones, la equidistribución, la urbanización y la solicitud de las licencias de edificación en las actuaciones sistemáticas, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar las licencias de edificación en las actuaciones asistemáticas.

5. El Estudio Económico-Financiero es el documento en virtud del cual se obliga a la administración gestora del plan a afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del programa de actuación, a la ejecución de aquél.
6. Los demás documentos complementarios y estudios sectoriales, tendrán carácter informativo.

Artículo 7. <u>Vigencia del plan</u>

El Plan General mantendrá su vigencia de modo indefinido, sin perjuicio de las eventuales modificaciones, o su revisión.

Artículo 8. <u>Elementos configuradores de la ordenación del territorio y elementos de planeamiento de desarrollo</u>

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente, el presente Plan General señala los elementos que, por ser configuradores de la ordenación integral del municipio, son determinaciones de Plan General y conllevan la participación de los órganos competentes de la C.C.A.A. en la aprobación definitiva de la posible modificación de unas de estas determinaciones. A su vez, también se señalan las determinaciones que, por su carácter, son consustanciales al planeamiento de desarrollo y, por tanto, su procedimiento de modificación es exclusivamente municipal.

En consecuencia con lo anterior, son determinaciones del Plan General:

1. La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo, salvo en los ámbitos remitidos a PERI que constituyan un área de reparto independiente, donde el cálculo de éste se realizará conjuntamente con el Plan Especial.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

2. Todos los sistemas generales previstos o existentes, ya sea en suelo urbano, urbanizable, no urbanizables o sin clasificación urbanística concreta.
3. Delimitación del perímetro del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
4. Delimitación del sistema de espacios libres y zonas verdes.
5. Clasificación y calificación del suelo, salvo la que, razonada y aisladamente, se pueda producir en los planes especiales.
6. Las determinaciones que, integradas en la correspondiente ficha o que aisladamente aparezcan en el planeamiento general regulando la ordenación de una parcela, se señalan a continuación: Nº de viviendas, ocupación máxima de parcela, sistema de ordenación o tipología edificatoria, edificabilidad máxima y uso.
7. La modificación de la causa de revisión del Plan General.
8. Plazos para la aprobación del planeamiento parcial.
9. La asignación de intensidades y usos globales en las diferentes zonas en el suelo urbano y urbanizable.
10. Los usos permitidos y las zonas de protección en suelo no urbanizable, ya sea común o especialmente protegido.
11. Todas aquellas que, no estando relacionadas en este precepto, estén así determinadas en los distintos documentos del Plan General.

Artículo 9. <u>Modificación del Plan</u>

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él, que pueda realizarse sin contemplar la globalidad el Plan por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación, aun cuando dicha alteración lleve consigo cabios en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la necesidad de revisar la programación del Plan General.
2. La modificación de las determinaciones del planeamiento general, que a los efectos de lo establecido en el artículo 45 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid son las recogidas en los artículos 19 a 33 del Reglamento de Planeamiento (incluido los sistemas generales), se tramitará respetando, en todo caso, el procedimiento establecido en el apartado segundo y tercero del citado artículo 45.
3. La modificación de elementos encuentra como límite último de su capacidad de reforma del Plan, la necesidad de mantener la coherencia de las previsiones y la ordenación de aquel. A tal efecto, el proyecto de modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la reforma propuesta, así como el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos del Plan General que se modifica.
4. Modificación cualificada. Si la modificación del plan tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres

previstos por el plan, deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el art. 47.1.b) de la Ley LSCM.

Artículo 10. Revisión del plan

Se entiende por Revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. La revisión del Plan General implica necesariamente la de los planes de desarrollo de este.

Artículo 11. Causas de Revisión del Plan General

1. La vigencia del Plan General es en principio indefinida. Solamente si aparecen condiciones distintas de las que han sido tenidas en cuenta puede ser revisado en su totalidad. También lo será en los casos siguientes:
   a. Cuando se apruebe un plan de ámbito superior que afecta a su territorio de aplicación.
   b. Si las previsiones de espacios públicos del plan general resultasen insuficientes por la propia evolución social o por aparición de disposiciones de rango superior que así lo señalasen.
   c. Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas del plan y su evolución real, se haya o no agotado la capacidad del plan, aconsejan adoptar nuevos criterios respecto a la ordenación.
   d. Si se exigen modificaciones de las determinaciones del plan que tengan una incidencia sobre la estructura general del mismo que no sea posible aceptar la modificación aisladamente.
   e. Cuando su capacidad potencial de viviendas llegue a agotarse en un 80%.
   f. Cuando, como consecuencia de que otras circunstancias que así lo exigieran, así sea acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

Artículo 12. Revisión del Programa de Actuación

Agotado el suelo clasificado como urbanizable del primer cuatrienio, se procederá a la revisión del Programa de Actuación del Plan General. A los efectos de lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Medidas de la Comunidad de Madrid, las revisiones del programa serán aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 2ª – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13. Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de Majadahonda, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

la ley y en las presentes normas urbanísticas y de la cooperación de los demás organismos de la administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

Artículo 14. Prioridad en el desarrollo

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos de alcance normativo del presente Plan.

Artículo 15. Régimen urbanístico del suelo

1. El régimen urbanístico del suelo viene determinado por una serie de factores, que son:
   a. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, que deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establece la Ley y el presente Plan General, de conformidad con la clasificación y calificación de los predios.
   b. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones, que no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la ley define.
   c. La función social de la propiedad, que delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.
   d. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y de reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

Artículo 16. Estructura del territorio

A efectos de ordenación urbanística, el territorio del término municipal se estructura por medio de la definición de sus Sistemas Generales, la clasificación urbanística de su suelo y la división en zonas según sus calificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

Artículo 17. Sistemas Generales

Pertenecen a los Sistemas Generales los suelos que el Plan General afecta al Sistema General de comunicaciones, al Sistema General de Espacios libres y Equipamiento comunitario, o a la implantación de instalaciones y obras que puedan influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, para asegurar el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada. Son en definitiva, servicios de interés para el conjunto municipal.

Artículo 18. Clasificación del suelo

1. El suelo del término municipal se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. El suelo urbano es aquel que el planeamiento general incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía, debiendo tener estos servicios características adecuadas

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

3. Asimismo, constituirá suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización, del desarrollo urbano.
4. E suelo urbanizable es aquel que el plan destina a ser soporte, previa su urbanización, del desarrollo urbano.
5. El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que no se destina en el plan a ser soporte de la actividad urbanizadora sino a las actividades correspondientes al medio rural. En esta clase de suelo el plan establece las medidas de protección y utilización, así como las condiciones de la edificación de carácter rural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.
6. Asimismo constituirán suelo no urbanizable, los espacios que el plan determine para otorgarles una especial protección, en razón de su especial valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus recursos paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
7. La clasificación del suelo y los sistemas generales aparecen reflejados en los planos de ordenación y clasificación del suelo.

Artículo 19. Calificación del suelo

Dentro de cada clase de suelo el Plan General califica en función de la distribución de usos pormenorizados los distintos tipos de suelo a través de los instrumentos de desarrollo o de la asignación directa de normativas zonales.

Artículo 20. Edificios fuera de ordenación

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva (entrada en vigor) del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo.
2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.
3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con arreglo a dicho planeamiento.

5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán derecho de retorno en los términos previstos en la Ley del Suelo.

SECCIÓN 3ª – DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Sección primera. Instrumentos de desarrollo.

Artículo 21. Instrumentos de planeamiento

Para el desarrollo del Plan General se formularán aquellos instrumentos que, previstos en la legislación urbanística, sean adecuados para cada uno de los ámbitos de actuación, por ejemplo, mediante la redacción de Planes Especiales, Estudios de Detalle o Planes Parciales.

Artículo 22. Ámbitos de desarrollo del Plan

1. **Áreas de Reparto** es el ámbito territorial en que se divide el suelo urbano y urbanizable a efectos de fijación del aprovechamiento tipo que, en su caso, pudiera fijarse por el Ayuntamiento como técnica equidistributiva.
2. **Sector** es el ámbito de actuación urbanística en el suelo urbanizable delimitado por el plan general para su gestión y ordenación unitaria a través de un plan parcial.
3. **Unidad de Ejecución** es el ámbito territorial delimitado dentro de las áreas de reparto (en suelo urbano) y de los sectores (en suelo urbanizable) para permitir el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. En suelo urbano y urbanizable, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas. Dentro de cada Sector se podrán delimitar una o varias Unidades de Ejecución.

Artículo 23. Programa de actuación

1. El programa de actuación del Plan General es un documento de las presentes normas que contiene: La fijación de los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a largo plazo del plan, la determinación de las previsiones respecto a la realización de los sistemas generales, la señalización de las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse el suelo urbanizable y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones. Asimismo para el suelo urbano a desarrollar directamente sin necesidad de P.E.R.I., incluye la fijación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, tanto en las actuaciones sistemáticas como en las asistemáticas. Para el suelo urbano remitido a P.E.R.I. se establece el plazo para la aprobación de este.
2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General, estarán sujetas al orden de prioridad y términos establecidos en el Programa de Actuación.
3. El incumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación por parte de los propietarios de suelo, determina la posibilidad de que el Ayuntamiento, una vez declarado expresamente el incumplimiento, pueda expropiar los terrenos, sujetarlos al régimen de venta forzosa o bien imponer el sistema de Ejecución

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Forzosa, respetando en todo caso los derechos de los propietarios no incumplidores.

Sección segunda. Contenido de los instrumentos de desarrollo

Artículo 24. Planes Especiales

1. El plan Especial es el instrumento para el desarrollo de la ordenación urbanística desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia no necesariamente global sobre todos los aspectos urbanísticos que afectan al territorio, sin solamente sobre aquellos que se contemplan en sus objetivos.
2. En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan General, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las finalidades previstas en la Ley.
3. Los planes especiales habrán de contener las determinaciones que señala la legislación vigente.

Artículo 25. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales son el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de los Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores completos del suelo urbanizable delimitados por los planos de ordenación, señalando su ordenación detallada exhaustiva y globalmente desarrollando la ordenación previamente establecida por el Plan General de modo que sea posible la redacción de los correspondientes proyectos de Urbanización.
3. No podrán redactarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General, y en ningún caso podrán modificar las determinaciones de este.
4. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Artículo 26. Aprobación definitiva de los instrumentos de desarrollo del Plan General

1. La aprobación definitiva de los Planes especiales y parciales anteriormente citados serán realizada por el Ayuntamiento.

Artículo 27. Catálogos

Los catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los planes especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 28. Estudios de Detalle

1. Los estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los planes Parciales; pero han de mantener las determinaciones fundamentales del plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos, y en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 29. Colaboración de los particulares en el desarrollo del plan

1. Las entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a este Ayuntamiento, para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del Plan General con los requisitos establecidos en la legislación vigente.
2. Los propietarios, que en virtud de estas normas vengan obligados a redactar un plan de desarrollo del Plan General, deberán presentar dichos documentos con sujeción a los plazos previstos en el Plan General.
3. Los particulares, una vez obtenida la previa autorización del Ayuntamiento, recibirán de los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaran para llevar a cabo la redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del plan, de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.
4. Los Planes y proyectos redactados por particulares, deberán contener los documentos que para cada clase indica la legislación urbanística.

Artículo 30. Delimitación de Áreas de Reparto

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, podrá delimitar para todo el suelo urbano Áreas de Reparto con el fin de equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
2. En suelo urbanizable, los sectores cuyo planeamiento parcial deban aprobarse en un mismo cuatrienio y los Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquellos, integran una sola Área de Reparto, en caso de que por la corporación se acuerde la aplicación de esta técnica en el suelo urbanizable.

Artículo 31. Aprovechamiento tipo

1. Se define el Aprovechamiento tipo como aquella superficie construible, de uso y tipología edificatoria característica del Área de Reparto correspondiente, por metro cuadrado de suelo en dicha Área.
2. Para cada Área de Reparto el Plan General define el A.T. correspondiente, cuyo cálculo se ha realizado según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

SECCIÓN 4ª- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 32. Presupuestos de Ejecución

1. La ejecución del Plan requiere la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

2. En suelo urbano, será suficiente la aprobación del Plan General si este contuviera su ordenación detallada. En su defecto, precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.
3. En suelo urbanizable se requiere la previa aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente, sin perjuicio de las obras provisionales que no interfieran la ejecución ni los usos previstos por el Plan. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con el sector delimitado por el Plan General y su ejecución se realizará en una o varias unidades de ejecución.
4. En el suelo no urbanizable, se estará a los dispuesto en el artículo 43 a 60 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid.
5. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo directamente, bien por la ejecución del plan o bien mediante la aprobación de planes especiales.
6. La ejecución del Planeamiento se realizará mediante las Unidades de Ejecución, salvo en los supuestos de Actuaciones Asistemáticas en suelo Urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Sección primera Actuación Sistemática mediante unidades de ejecución.

Artículo 33. Concepto

Se denomina Actuación sistemática a toda ejecución del planeamiento que se lleve a cabo a través de unidades de ejecución.

Artículo 34. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
2. La delimitación de las unidades de Ejecución podrá llevarse a cabo en el propio Plan General, respecto del suelo urbano. En los Planes Parciales, respecto del suelo urbanizable, o bien en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, siguiendo el procedimiento legalmente previsto.
3. En la tramitación de los proyecto de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio, previstos en la legislación vigente.
4. Cuando, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, no sea posible la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en los números anteriores, la actuación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la delimitación, forzosa o voluntaria y acordada de oficio o a iniciativa de parte interesada, de unidades de ejecución continuas, que posibiliten la justa distribución de propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
5. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación

del aprovechamiento tipo/medio (en caso de existir), sobre su superficie, sea superior al 15% de esta última salvo que, en suelo urbano, el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.

Artículo 35. <u>Aprovechamiento de los bienes de dominio público cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquellos</u>

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueran iguales o inferiores a los que resulten como consecuencia de la ejecución del plan, se entenderán sustituidos unos por otros, Si tales superficies fueran superiores, la administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 36. <u>Sistemas de Actuación</u>

1. Las unidades de Ejecución delimitadas en cada Área de Reparto se ejecutarán por uno de los sistemas de Actuación siguientes:
   a. Sistema de Compensación, que tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas. El Ayuntamiento participará en proporción a sus derechos en la gestión urbanística de la unidad.
   b. Sistema de Cooperación, en el que los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de la urbanización.
   c. Sistema de Expropiación, en el cual la Administración adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución, que sus propietarios forzosamente deben enajenar, y ejecuta en ellas las acciones urbanísticas correspondientes.
   d. Sistema de Ejecución forzosa, en el cual la administración actúa en sustitución y por cuenta de los propietarios, realiza la urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.
   e. Sistema de ejecución mediante Convenio. En el convenio que se firme podrá determinarse la ejecución del plan mediante un sistema de ejecución distinto de los previstos en este plan, siempre y cuando quede salvaguardado el principio de justo reparto de beneficios y cargas del planeamiento y no se vulnere ningún precepto legal.
2. La elección del sistema de actuación, en los 4 primeros supuestos, se lleva a cabo con la delimitación de las unidades de ejecución y será la administración quien libremente lo designe, teniendo presentes los criterios señalados en los párrafos precedentes.
3. Las unidades de ejecución no definidas en este plan se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

4. La modificación del sistema de actuación elegido se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares.

Artículo 37. Gastos-Costes de urbanización

1. Los gastos-Costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios de suelo, comprenderán los siguientes conceptos:
   - El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, gas y recogida neumática de basura, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
   - Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
   - El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
2. El pago de estos gastos deberá realizarse, en la proporción que corresponda, en dinero o bien, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que el órgano que ejecute la urbanización, Ayuntamiento o Junta de Compensación, estime suficiente para compensarlos.
3. Los propietarios tienen derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las empresas que prestasen los servicios, en la parte que, según la reglamentación de esos servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios.

Artículo 38. Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

1. Se denomina actuación asistemática a toda ejecución del planeamiento, en suelo urbano, que no se lleve a cabo mediante unidades de ejecución, es decir, aquella que se ejecuta solar a asolar, de manera individualizada.
2. En suelo urbano, cuando no se actúe mediante Unidades de Ejecución, el ajuste de los aprovechamientos susceptibles da apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, se producirá de conformidad con lo establecido en la ordenanza que, a tal efecto, se redacte por el Ayuntamiento, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. No obstante, el pleno del Ayuntamiento podrá establecer que el ASA se establezca en referencia a los coeficientes de edificabilidad previstos en las ordenanzas de edificación recogidas en el Plan.

SECCIÓN 5ª – INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 39. Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y usos del suelo enumerados en el artículo 244 del T.R.L.S., artículo 1 del R.D.U., así como los previstos en el artículo 16 de la L.M.D.U. de la Comunidad de Madrid y

en estas normas. También estarán sometidos a dicha obligación, los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales, superficiales o no del terreno, tales como apertura de caminos y senderos, extracción de áridos y aquellos otros de análoga naturaleza.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de este plan, aunque sobre el acto de que se trate, se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la administración.

Artículo 40. Actos promovidos por Administraciones Públicas

1. Los actos relacionados con el artículo anterior, que se promueven por órganos de las administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquella, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.
2. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan, se estará a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 41. Carácter reglado

1. Las licencias se otorgan con sujeción a las determinaciones de este Plan General y con arreglo a las condiciones que se señalan en este capítulo.
2. Además, el otorgamiento de las licencias deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en cada momento, que afecten a la edificación y uso del suelo, tales como la normativa sobre prevención de incendios instaurada por R.D. 2059/81, de 10 de abril, así como las ordenanzas aprobadas y que, en desarrollo de este plan, se aprueben en su día.

Artículo 42. Procedimiento

1. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local, sin perjuicio de las especificaciones prevista en estas normas.
2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio o insuficiencia de contenido de las licencias. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de la obra podrá dirigirse a la administración concedente en demanda de información aclaratoria, que deberá facilitarse en el plazo de 15 días.

Artículo 43. Silencio administrativo

1. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
2. Para que opere el silencio administrativo habrá que estar a lo prevenido en la Legislación estatal de Procedimiento común y Régimen Local, de forma general, así como a las distintas normativas especiales que puedan afectar a cada tipo de licencia. (Impacto ambiental, Actividades clasificadas, etc.).

Artículo 44. Contenido de la solicitud

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:
   a. Nombre, apellidos, domicilio, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
   b. Nombre, apellidos, domicilio y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas, razón social, domicilio, datos de inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
   c. Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
   d. La demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establezcan en los artículos siguientes.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.
3. Además de todo lo anterior, el solicitante deberá aportar toda aquella documentación que, requerida por el Ayuntamiento, sea precisa para el otorgamiento de la licencia solicitada.

Artículo 45. Contenido del acto de otorgamiento

En el acto de otorgamiento, se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en estas normas. En el acto de otorgamiento, necesariamente habrán de señalarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa del plan.

Artículo 46. Caducidad de las licencias

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. Caducan igualmente, como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras y actividades por un período superior a tres meses, así como por la no finalización de éstas en el plazo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.
2. En el supuesto de caducidad de la licencia por falta de iniciación de las obras o actividades, se podrá conceder prórroga, por causa justificada, por un plazo de seis meses. En el supuesto de interrupción de las obras o actividad, se podrá solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.
3. También procederá la caducidad cuando requerido el propietario en alguno de los supuestos del artículo siguiente, no cumplimente en el plazo de seis meses, a partir de la notificación, el objeto del requerimiento.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

4. En todo caso, la caducidad habrá de declararse expresamente por el Ayuntamiento, mediante resolución y certificación expedida por este, en la que se exprese el incumplimiento cometido. La notificación de la iniciación del expediente de incumplimiento no supondrá la extinción de la licencia, quedando esta pendiente de la resolución final que se adopte.

Artículo 47. Plazos y suspensión del cómputo

1. Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en la legislación urbanística y de carácter local.
2. Los plazos para solicitar licencia de edificación, según la clase de suelo, serán los siguientes:
   a. En selo urbano, para terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el plazo será, salvo que motivadamente se acuerde otro mayor, de dos años desde la aprobación del instrumento de planeamiento preciso para la ejecución del Plan.
   b. En suelo urbano, para terrenos incluidos en unidades de ejecución, el plazo será, en iguales términos que en el párrafo anterior de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
   c. En suelo urbanizable el plazo será de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo que se acuerde razonadamente otro mayor.
3. El cómputo de los plazos para la concesión de la licencia quedará suspendido por alguno de los siguientes motivos:
   a. Durante el período de días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la administración para que complete datos o aporte documentos.
   b. Durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento hasta que el interesado subsane las deficiencias del proyecto.
   c. Durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas normas y su efectiva constitución.
   d. Durante los días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con el carácter de depósito previo según el artículo 12 de R.D. 3250/75 de 30 de diciembre y el pago de los mismos.

Artículo 48. Licencias condicionadas a completar la urbanización

Podrá concederse licencia en parcelas edificables clasificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. En estos casos la adquisición del

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar se adquirirá cuando se cumpla el deber de urbanizar.

Artículo 49. Incumplimiento de los plazos: Efectos

1. El incumplimiento de los plazos establecidos tanto para la petición de la licencia, la iniciación de las obras, la reanudación de éstas tras su paralización; así como los demás plazos establecidos en el acto de otorgamiento y en las presentes normas, provocará, en su caso, la extinción de la licencia y la imposibilidad de patrimonializar el derecho a edificar, con los efectos establecidos en la ley del suelo para estos supuestos.
2. El incumplimiento de los plazos por parte del interesado deberá ser imputable a este, y no a causas de fuerza mayor o inactividad de la Administración.

Artículo 50. Deficiencias subsanables e insubsanables

1. Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.
2. Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.
3. Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y, en todo caso las siguientes:
   a. Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.
   b. No respetar las determinaciones del plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso del suelo en contradicción con los usos admitidos, aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto de las medianerías, ocupando zonas verdes y espacios libres y cualquier otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.
   c. Incumplir las exigencias previstas sobre reservas de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.
   d. No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.
4. Si del examen de la petición resultare alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 3 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que, transcurrido el plazo de tres meses desde

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se producirá la caducidad de la solicitud de licencia.

Artículo 51. Licencia de Parcelación

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañaran como mínimo los documentos expresados en los artículos 27.2b de las presentes normas, que en el caso de la memoria y de los planos irá por triplicado.

Artículo 52. Licencia de Reparcelación

Con la solicitud de licencia de reparcelación se acompañará como mínimo los documentos expresados en las presentes normas, que en el caso de la memoria y los planos irá por triplicado.

Artículo 53. Licencia de obras de urbanización

1. Con la excepción de los proyectos de urbanización que lleven a la práctica los planes parciales, y cuyo contenido documental se expresa en estas normas, la solicitud de obras de urbanización se acompañará de los siguientes documentos:
   a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
   b. Cédula urbanística si la hubiere de la finca o fincas referidas.
   c. Proyecto técnico por triplicado.
2. Los conceptos a los que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:
   - Movimiento de tierras
   - Eliminación de elementos existentes
   - Obras de fábrica
   - Pavimentación
   - Abastecimiento de agua potable, bocas de riego y contra incendios
   - Evacuación de aguas y saneamiento
   - Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfono (los centros de transformación deberán ser subterráneos)
   - Red de distribución de gas
   - Plantaciones de arbolado y jardinería
3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

a. Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyectan, su disposición y condiciones.

b. Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el plan de ordenación en el que estén incluidas.

c. Plano topográfico a escala no menor a 1:500, con curvas de nivel con equidistancia de x metros en el que indique la edificación y arbolado existente.

d. Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.

e. Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f. Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.

g. Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas del plazo total.

Artículo 54. Licencia para movimiento de tierras

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, acompañarán los siguientes documentos:

a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala menor a 1:5.000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser efectuadas por el desmonte o terraplén.

c. Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación previa en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

e. Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras visado por el correspondiente colegio oficial.

Artículo 55. Licencia de obras

1. Con la solicitud de la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

   a. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo.

   b. Cédula urbanística, si estuviese implantada.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

c. En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.

d. Proyecto básico por duplicado, visado por el colegio correspondiente.

e. Si las obras para las cuales se solicita la licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes o desmontes o rebaja de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas normas.

f. Título de propiedad, en los casos en que justificadamente lo determine el Ayuntamiento.

g. Certificación acreditativa de haber cumplido los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

2. El proyecto técnico, como mínimo, estará integrado por los siguientes documentos:

a. Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la memoria urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

b. Planos de emplazamiento a escala 1:2.000 y 1:5.000, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1:5.000 cuando sea necesario figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse.

c. Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a los elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecta y edificaciones y arbolado existente.

d. Planos de planta y fachada, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables.

e. Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

f. Descripción, en su caso, de las galerías subterráneos, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallan abandonado, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.

g. Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

- Normas sobre prevención de incendios
- Reserva de espacios para aparcamiento y plazas de garaje
- Previsión de instalación de antena colectiva de televisión
- Previsión de dependencias para guardar los cubos de basura.

h. Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos según modelo oficial que se apruebe.

i. Presupuesto estimativo de las obras.

3. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo y que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre el estudio de las cargas existentes y resultantes y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

4. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que comprenderá los siguientes datos:

- Memoria resumen de datos básicos del proyecto, de los usos permitidos por el P.G. y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1:2.000.
- Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas o aparcamientos a escala 1:50.
- Proyecto de dotación de servicios.

5. Cuando la licencia de obra solicitada tenga como fin la implantación de una actividad calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, se acompañarán los documentos recogidos en los artículos ,, y ,, de estas normas, no pudiéndose otorgar la licencia de obras hasta que haya recaído resolución sobre la de apertura.

Artículo 56. <u>Licencia de modificación de uso</u>

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el planeamiento vigente.

b. Plano de emplazamiento de escala 1:5.000, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

c. Planos de planta y secciones necesarios para su completa inteligencia.

d. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 57. Licencia de demolición o derribo

1. La solicitud de licencia de demolición, deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.
2. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de las construcciones se presentarán acompañadas de los siguientes documentos:
   a. Plano de emplazamiento a escala 1:5.000, copia del plano oficial municipal.
   b. Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
   c. Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
   d. Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
   e. Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente colegio.

Artículo 58. Licencias de grúas torre

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:
   a. Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realiza la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

      Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, considerándose esta posible localización como excepcional.
   b. Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.
   c. Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el hundimiento de la grúa y su estancia en obra.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.
3. La licencia se entenderá otorgada junto con la licencia de obras cuando en el proyecto de obra, por imperativo legal, se contengan las medidas de seguridad y se contenga asimismo la implantación de dichas grúas.

Artículo 59. <u>Peculiaridades de las licencias de obras menores</u>

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión*
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos para la exposición y venta*
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetas a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas*
- Ejecución de obas interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas*
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- Colocación de persianas y puertas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales que sean interiores a la edificación*
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes*
- Reparación de elementos estructurales*
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes*
- Construcción o modificación de escaparates.
- Construcción de acometidas de servicios a edificaciones fuera de la edificación*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras *
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachada *
- Establecimiento de muros y vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

Los señalados con un asterisco, deberán presentar planos firmados por técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 60. Calificación de actividades

1. Se consideran inocuas y por lo tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente u ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.
2. Se consideran calificadas las siguientes actividades:
   a. Molestas: Las que constituyen incomodidad por ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, o sustancias que eliminen siempre que éstos no sean insalubres, nocivas o peligrosas, en cuyo caso quedarán comprendidas en el lugar que les corresponda.
   b. Insalubres: Las que den lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
   c. Nocivas: Las que por las mismas causas puedan causar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria y piscícola.
   d. Peligrosas: Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender, o almacenar productos susceptibles de ocasionar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes o que produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.

Artículo 61. Licencia de apertura

1. Para las actividades inocuas se precisará:
   a. Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.
   b. Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000, copia del plano oficial.
   c. Declaración de la potencia de los motores a instalar.
   d. Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

e. Fotocopia del alta en la contribución territorial y urbana.

2. Para las actividades clasificadas se precisará:

   a. Los documentos a que se refiere las letras a, b, c, y e del punto 1 del presente artículo.

   b. Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo, tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Artículo 62. Licencia de primera ocupación

La licencia de primera ocupación o utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que las licencias fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Artículo 63. Licencia de extracción de áridos

1. Definición.

   Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los que se realizan actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o se realizan movimientos de tierras. Estas actividades tienen carácter temporal y provisional y no pueden llevarse a cabo en los suelos clasificados como urbano y urbanizable por el Plan General.

2. Requisitos de la licencia.

   Las actividades extractivas de cualquier clase están sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras instancias administrativas que pudieran ser preceptivas.

   El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

   a) El respeto del paisaje

   b) La conservación de los bosques y arbolado

   c) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

3. Documentación de la solicitud de licencia. La solicitud de licencia cumplimentará los siguientes puntos:

   a) Memoria descriptiva sobre el ámbito de las operaciones que se pretenden desarrollar, especificando los desmontes y terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

   b) Estudio de afección al paisaje y medidas que se adoptarán para proteger su conformación.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

c) Título de propiedad o autorización del propietario del suelo.

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes y volumen de piedra y áridos que se han de remover o extraer.

e) Estudio geológico del terreno objeto de explotación con especial atención en las corrientes de agua.

f) Compromiso del peticionario de licencia de restituir terreno a su estado natural y descripción de medidas que se adoptarán a tal fin.

g) Garantías de tipo patrimonial respecto de las condiciones establecidas en los puntos anteriores.

SECCIÓN 6ª – OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES PÚBLICAS

Artículo 64. Terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano

Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o incluidos en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 65. Terrenos destinados a dotaciones públicas

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en Unidades de Ejecución se obtendrán por expropiación u ocupación directa.

Artículo 66. Terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbanizable

1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo urbanizable programado se obtendrán por expropiación u ocupación directa.
2. Asimismo, se podrá obtener mediante transferencia de los aprovechamientos que resulten excendentarios en una unidad de ejecución, a los propietarios de terreno afectados, dentro de la misma área de reparto.

Artículo 67. Terrenos afectos a dotaciones públicas

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en Unidades de Ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.
2. La cesión se producirá, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas.

SECCIÓN 7ª – RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD Y EL SUELO

Artículo 68. Régimen del suelo no urbanizable

1. Constituyen suelo no urbanizable:
   a) Los terrenos y los cursos o masas de agua, que tengan la condición de dominio público o que sean precisos para la policía o la protección de éste, de conformidad en uno u otro caso con la legislación reguladora de las aguas continentales.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de preservación, protección o mejora, incluido el referido a la flora y fauna, en virtud de una disposición, medida o plan públicos, que hayan sido adoptados en aplicación o de conformidad con la legislación en vigor.

c) Los terrenos que presenten un relevante valor agrícola, forestal o ganadero, o cuenten con algún otro recurso natural que deba preservarse o cuyo aprovechamiento o disfrute deba sujetarse a específicas limitaciones.

d) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiría el establecimiento de estos, bien para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación, o cualquier tipo de calamidad.

e) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización y, por tanto, no sean objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos siguientes:

3. En las transferencias de propiedad, divisiones, y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

4. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrán de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente.

5. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:

   a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a la normativa agraria o normas de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid. Dichas construcciones deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento.

   b. Excepcionalmente se podrá autorizar, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento, la construcción de edificios e instalaciones de interés general o utilidad pública, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarios para las explotaciones agrícolas y queden vinculados a las mismas, siempre que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

c. Las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo, para ser autorizadas deberán, en cualquier caso, vincularse a fincas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o en unidades superiores a aquella, cuando se establezca como parcela mínima en el plan.

d. Para autorizar e inscribir en el registro de la propiedad escrituras de declaración de obra nueva, se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 del T.T.L.S.

e. Las construcciones a que se refieren los números anteriores estarán sujetas a la obtención de licencia municipal.

f. Las facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable se regulan en la legislación urbanística vigente.

Artículo 69. <u>Áreas de especial protección</u>

En las áreas delimitadas con este fin por el plan general, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido.

Artículo 70. <u>Régimen del suelo urbano y urbanizable</u>

1. La aprobación del planeamiento preciso según a clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento.
2. La ejecución del plan garantiza la distribución equitativa de beneficios y cargas e implica el cumplimiento de los siguientes deberes:
   a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas
   b. Ceder, en los casos legalmente establecidos, los terrenos en que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma y por el valor establecido en este Plan.
   c. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
   d. Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos por el planeamiento.
   e. Edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.
3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se regulan y definen en el artículo siguiente.
4. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por este plan y mantenerlos en condiciones de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

seguridad salubridad y ornato público. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

5. La enajenación de las fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes, cargas y obligaciones que delimitan la propiedad urbanística.

Artículo 71. Facultades urbanísticas de la propiedad

El contenido de urbanizar de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el plan para que adquiera la condición de solar.

b. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la ley.

c. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada, siempre que esta fuera conforme con la ordenación urbanística.

Artículo 72. Adquisición del derecho a urbanizar

1. El derecho a urbanizar se adquirirá con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico de los previstos para cada clase de suelo. Por tanto:

   a. En suelo urbano se requerirá la aprobación definitiva del plan general y, en su caso, de un Plan Especial o Estudio de Detalle.

   b. En suelo urbanizable será preciso la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y, en su caso, de Estudio de Detalle.

      Si la unidad de ejecución no estuviese determinada en el plan, será precisa su delimitación.

Artículo 73. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en las actuaciones sistemáticas, por el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el plan, debiendo acreditar, mediante la correspondiente certificación, el cumplimiento de estos. En las actuaciones asistemáticas el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá con la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

2. No obstante lo anterior, para entender adquirido definitivamente el derecho al aprovechamiento urbanístico una vez aprobado el planeamiento preciso para su ejecución, la parcela/s situadas en suelo urbano, no incluidas en unidades de ejecución, deberán tener la calificación jurídica de solar, o bien haber garantizado la realización simultanea de la urbanización y la edificación, siendo el momento en que la parcela esté efectivamente urbanizada, cuando se entenderá adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 74. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno será, en suelo urbano de ejecución asistemática, el resultado de referir a su superficie el 100% del aprovechamiento permitido por la ordenanza de aplicación a su parcela. En suelo urbano de ejecución sistemática y en suelo urbanizable, el ASA será el resultado de referir a sus superficies el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto o del aprovechamiento medio de la unidad, polígono o sector en que se encuentre. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto o del aprovechamiento medio de la unidad, polígono o sector en que se encuentren.
2. En los casos de rehabilitación y sustitución de la edificación sin aumento de volumen, edificabilidad, altura o cualquier otra determinación urbanística, de contenido y carácter esencial, aunque la parcela esté incluida en una unidad de ejecución, el ASA será el resultado de referir a su parcela el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
3. Los desajustes entre los aprovechamientos apropiables y los resultantes de la aplicación directa del planeamiento se resolverán en la forma establecida en el presente plan.

Artículo 75. Adquisición del derecho a edificar

El otorgamiento de la licencia de edificación determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística vigente.

Artículo 76. Adquisición del derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere una vez concluida la edificación al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

SECCIÓN 8ª – PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSICA

Artículo 77. Protección de la legalidad urbanística

1. Es competencia del Ayuntamiento el control y la interpretación de la legalidad urbanística y la determinación y calificación de las infracciones, sin perjuicio de las que corresponda a los tribunales de justicia.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

2. En materia de la legalidad urbanística y sin perjuicio de lo previsto en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 78. Acción de oficio y pública

Las facultades municipales previstas en los artículos siguientes, deberá ejercitarlas el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano en mérito de la acción pública prevista en la L.S.

Artículo 79. Infracciones urbanísticas

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación vigente así como en los programas, normas y ordenanzas, sujetas a sanción y tipificadas en la Ley.

Artículo 80. Clasificación de las infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida de la superficie de las parcelas, tipología de las edificaciones, protección ambiental y conservación de las mismas.
2. Son infracciones urbanísticas leves las citadas en el apartado anterior, siempre que en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los interese generales y no produzcan beneficio económico alguno al interesado.

Artículo 81. Cuantificación de las multas

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montaje del mismo.
2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiese actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 82. Edificaciones existentes

Las edificaciones, situadas en suelo urbano o urbanizable, respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio del titular de la licencia. (Edificaciones anteriores a la L.R.R.U.)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

TÍTULO II – REGÍMENES PARTICULARES

CAPÍTULO I- DETERMINACIONES GENERALES, PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Son las condiciones a que han de sujetarse la edificación en sus propias características y su relación con el entorno.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a una licencia municipal.

CONDICIONES

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los apartados siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela
b) Condiciones de posición en la parcela
c) Condicione de ocupación de la parcela por la edificación
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
e) Condiciones de volumen y forma de los edificios
f) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios
g) Condiciones de calidad e higiene de los edificios
h) Condiciones de seguridad en los edificios
i) Condiciones de estética
j) Condiciones ambientales

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en las condiciones particulares de usos, según el uso a que se destine el edificio o los locales.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezcan el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECCIÓN 9ª- CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 83. Definición y aplicación

Se define como parcela toda porción de suelo urbano delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar su unidad mínima.

La medición de la superficie de la parcela, se realizará sobre la proyección vertical en un plano horizontal de referencia del suelo incluido dentro de los límites de la misma.

Artículo 84. Normas sobre parcelación

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en estas Normas o en los Planes Parciales o Especiales se establezca una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Se prohíben las divisiones que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 85. Linderos laterales y frente de Parcela

Se entiende por linderos laterales de parcela, los lados de la parcela que no sean coincidentes con la alineación exterior y que a su vez marcan los límites entre parcelas colindantes.

Se entiende por frente de parcela, al lado o lados de la parcela calificada que sean coincidentes con la alineación exterior.

El frente de parcela, se regulará por sus dimensiones mínimas.

Artículo 86. Parcela Edificable

Se entiende por parcela edificable, la que cumpla las dimensiones exigidas, de superficie, frente y fondo.

La parcela edificable será la delimitada entre las alineaciones oficiales.

Artículo 87. Condiciones para la Edificación de una Parcela

Superficie y Fondo de Parcelas

Las dimensiones exigidas para que la parcela pueda ser considerada como parcela edificable, podrán ser:

a) Un valor mínimo y excepcionalmente máximo para la superficie total de la parcela

b) Un valor mínimo para el frente de la parcela

c) Un valor mínimo para el fondo de la parcela

Se entiende por fondo de parcela, a l mayor distancia perpendicular medida desde un frente de la misma en su punto medio, hasta su límite interior.

De Urbanización

Para la edificación sobre solar, el Ayuntamiento exigirá que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

a) Que tenga acceso directo al viario que define el planeamiento

b) Que disponga de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, en conexión con las redes existentes o conforme se vayan realizando en el desarrollo del Plan.

Artículo 88. Solar

Se entiende por solar, toda parcela edificable, que encontrándose dentro de la delimitación del suelo urbano y reuniendo las condiciones de superficie geométricas y de urbanización, que se establecen en la Ley del Suelo y estas Normas, sea apta para ser edificada de forma inmediata.

SECCIÓN 10ª – CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 89. Definición y Aplicación

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General. Son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 90. Alineación oficial interior y a calle

Las alineaciones oficiales son las que el planeamiento fija como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos. De éstas, una parte se define como alineación a calle por suponer la parte por la que se pueden practicar los accesos desde el espacio público a la parcela.

Las alineaciones interiores son las que el plan establece al interior de las parcelas para delimitar el patio interior de manzana y deslindar las partes de las mismas que son edificables para usos complementarios en edificaciones auxiliares. En caso de existir ambas alineaciones, definen el fondo máximo edificable.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 91. Alineaciones Oficiales

Ambos tipos de alineaciones exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación y. definición puede hallarse bien en la normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo en caso de contradicción la norma sobre el plano.

Artículo 92. Rasantes Oficiales

Se definen como rasantes oficiales, las de los planos topográficos de mayor detalle existentes en el Ayuntamiento y en todo caso, las actuales existentes en el terreno.

A efectos de implantación de los edificios será la superficie reglada definida por las alineaciones exteriores de todas las parcelas que integran la manzana.

SECCIÓN 11ª – CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 93. Definición y Aplicación

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Son de aplicación para las obras que supongan nuevas ocupaciones del suelo, y si son las establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Artículo 94. Ocupación o Superficie Ocupada

Se entiende por tal la superficie contenida en la intersección del terreno con los planos en fachada.

Superficie máxima de ocupación de parcela edificable según usos viene definida por las Ordenanzas para cada zona, así como la superficie máxima de parcela edificable en la que es posible localizar el aprovechamiento correspondiente a los usos principales.

Respecto a los usos complementarios, la ocupación será de un tanto por ciento del resto de la parcela edificable no ocupada por los usos principales. En el caso de existir alineaciones interiores, y por tanto patios interiores de manzana, la parcela resultante incluirá dichos patios.

Artículo 95. Posición de la planta del volumen edificado

La planta del volumen edificado vendrá limitada en sus dimensiones, en función de las condiciones propias de cada ordenanza.

El volumen edificado deberá respetar en planta, las separaciones mínimas que se indiquen en la ordenanza correspondiente, a los siguientes elementos :

1) A las alineaciones exteriores
2) A los linderos laterales y fondos de la parcela

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

3) A edificaciones existentes o construibles según el Plan y sus ordenanzas y dependiendo que la fachada del edificio a construir sea ciega o tenga huecos de piezas habitables. Esta condición deberá cumplirse en cualquier caso, independientemente de los anteriores.

Su medición se realizará por las luces rectas de la pieza habitable más desfavorable en el caso de fachada con huecos y desde cualquier punto de la fachada cuando ésta sea ciega o con huecos de piezas no habitables. Cuando la separación se defina en función de la altura se buscará el mayor valor de dicha altura, ya sea del edificio que se construye o del situado frente al mismo o del construible en la parcela al que da frente.

En todas las zonas de ordenanza, excepto la del casco, la separación de las aristas del volumen edificado se realizará prolongando y girando sobre dicha arista la separación mínima de las fachadas hasta un ángulo de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales.

Artículo 96. Retranqueos a la alineación exterior

Se entiende por retranqueos, la separación de la edificación o parte de la misma respecto de la alineación exterior.

Cualquier paramento propio o ajeno que quedase al descubierto como resultado del retranqueo deberá ser tratado como fachada, con cargo al particular que origine tal situación.

Los retranqueos quedarán limitados por una profundidad mínima de tres metros, para aquellos casos en que se abran huecos en las fachadas laterales resultantes.

El ancho del retranqueo en dicho caso no será nunca inferior a dicha profundidad mínima.

En caso de ser considerado el retranqueo como patio de luces mixto deberá cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 118.2.1.

En las soluciones de edificación con retranqueos, no se podrá recuperar el volumen no edificado, más allá de la línea del fondo máximo edificable.

Artículo 97. Servidumbre de paso

La servidumbre de paso hacia instalaciones o edificaciones interiores existentes, deberá medir un ancho mínimo de tres (3) metros en toda su longitud. En el caso de que actualmente resultase inferior, los afectados vendrán obligados a retranquear la edificación a la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo si la servidumbre se encuentra en el linde de dos parcelas o solares de distinto propietario y la totalidad del ancho que falta si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar, en el momento que se sustituya la edificación.

En aquellas zonas de ordenanza donde se permita, y para servidumbres incluidas dentro de una sola parcela, se podrá construir por encima de la servidumbre,

dejando siempre una altura libre mínima de cuatro (4) metros. Para aplicar dicha solución constructiva, será necesario dar un ancho libre a la servidumbre de al menos cuatro (4) metros.

Para todas las zonas de ordenación y en aquellos casos en que, o bien la servidumbre sea divisoria entre dos parcelas distintas y la edificación se separa en toda su altura un mínimo de dos (2) metros al eje de la servidumbre, o bien, estando la servidumbre incluida en una misma parcela, se deja la edificación separada en toda su altura un mínimo de cuatro (4) metros, se permitirá la apertura de huecos de iluminación a piezas vivideras, en las fachadas que dan a dicha servidumbre, a partir de una altura libre de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 98. Edificaciones auxiliares anejas a la edificación principal

Se entiende como tales aquellos cuerpos edificados exteriores al volumen edificado de uso principal y que alberguen usos complementarios, (garajes, almacenes y similares). En cada zona la ordenanza define para las edificaciones auxiliares las siguientes condiciones:

a) Posibilidad de realizarse adosados a la edificación principal y a los cierres o linderos de parcelas.

b) Máximo porcentaje de ocupación de la parcela resultante, entendida ésta como la parte de parcela edificable, no ocupada por la edificación principal.

c) Superficie máxima construible en cualquier caso.

d) Altura máxima a respetar, en cualquier caso, medir según estas ordenanzas.

e) Altura máxima de cubierta, en cualquiera de sus puntos, igualmente a respetar, en cualquier caso.

f) Tipos de usos que se consideran auxiliares en cada zona de ordenanza.

Toda edificación auxiliar deberá situarse a una distancia mínima respecto a los huecos de piezas vivideras a los que dé frente. Dicha distancia se medirá en planta desde el eje del hueco con una circunferencia de radio igual a tres (3) metros.

SECCIÓN 12ª – CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 99. Definición y Aplicación

Se entiende por edificabilidad, la superficie máxima edificable o de aprovechamiento, que sea posible asignar al suelo.

No es un valor que las ordenanzas definan siempre directamente, sino que en general, deberá obtenerse en cada caso, ya sea a partir del conjunto de condiciones sobre la forma de concretar el aprovechamiento, ya sea a partir del índice de edificabilidad aplicado a la superficie.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 100. <u>Cómputo de superficie edificada por planta</u>

Cuerpos salientes sobre la línea de fachada:

a) La superficie construida en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará en su totalidad, a efectos del índice de edificabilidad.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará el 50% a efectos del índice de edificabilidad.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima en planta, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

A efecto de edificabilidad, contabilizarán el total de su superficie los entrantes por encima de la planta baja, permitiéndose que los pasadizos y porches de uso público, nunca las superficies de terrazas de uso privado, en planta baja no contabilicen edificabilidad cuando ocupen hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie de dicha planta baja. En este último caso, cuando la superficie de los entrantes supere dicho treinta por ciento (30%) la diferencia resultante contabilizará la totalidad de su superficie.

En tipología de bloque abierto se admitirá la construcción de la planta baja o semisótano porticada sin computar más edificabilidad que la construida en portales y otras de edificios cerrados.

A efectos de edificabilidad, contabilizarán el total de su superficie las plantas bajas, plantas tipos, entreplantas y semisótanos.

Los sótanos no computarán superficie a efectos de edificabilidad, debiendo utilizarse obligatoriamente como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones al servicio y como complemento de los usos de las plantas superiores.

En tipología bloque abierto no se permite asignar a las viviendas en planta baja el uso privativo el sótano en más de 30% de la superficie de la vivienda planta baja y solo para los usos antes señalados.

Todos los tipos de escaleras, contabilizarán a efectos de edificabilidad la totalidad de su superficie pisable excepto en plantas sótano y accesos caseta de ascensor.

Artículo 101. <u>Coeficiente de edificabilidad</u>

Se entiende por coeficiente de edificabilidad a la relación expresada en m^2c/m^2s, (metros cuadrados construidos/metros cuadrados de superficie suelo), como forma concreta de materializar la edificabilidad o aprovechamiento asignado al suelo.

Dicho índice de edificabilidad, podrá ser <u>bruto</u> o <u>neto</u>, en función de que se aplique sobre la superficie bruta de la zona, sector, unidad de actuación (superficie neta de parcela edificable, más cesiones) o sobre la superficie neta de parcela edificable exclusivamente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECCIÓN 13ª – CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 102. Definición y Aplicación

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se aplican a obras de nueva edificación y las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan.

Artículo 103. Volumen Edificado

Se entiende por volumen edificado o edificación, aquel que sea posible construir en cada caso, siempre que se respeten las condiciones propias de la tipología correspondiente.

Este volumen edificado nunca podrá ser mayor del resultante de la aplicación del índice de edificabilidad, o en su caso, si éste no viniera definido, sin rebasar la envolvente máxima edificable que resulte de aplicar sobre una parcela edificable concreta las determinaciones de las ordenanzas.

Artículo 104. Altura del Edificio

a) Altura del volumen edificado, es la dimensión vertical del mismo.

   Dicha altura se medirá por la distancia vertical desde la rasante del viario, o de la línea de fachada principal, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluido el bajo cubierta.

   A estos efectos se entenderá por línea de fachada principal, la intersección de la rasante definida en el artículo 92 con el plano de fachada del edificio.

   Esta altura se medirá en el punto medio de la línea de la fachada principal.

b) Altura máxima sobre rasante, ancho de calle.

   Se definirá como altura máxima sobre rasante el valor máximo permitido en cada zona de ordenanza para la altura del volumen edificado.

   Esta condición se complementará en las condiciones particulares en las zonas en el suelo urbano, con unan limitación adicional de “altura máxima en el punto más desfavorable” para aquellos edificios que se construyan en pendiente, de manera que los mismos no podrán rebasar en ninguno de sus puntos y aristas, ese valor límite.

   Si debido a la pendiente del terreno, no hubiese forma de evitarlo, la longitud de la fachada, o el ancho de la misma, habrá de dividirse en las partes necesarias, escalonando sus alturas convenientemente, para no incumplir lo dispuesto anteriormente.

   La altura máxima se definirá por su valor en metros, o en número de plantas contabilizando la planta baja (P.B.).

En los casos de edificios en esquina con fachadas a dos o más calles de distinto ancho, la altura máxima edificable será:

a) En la fachada con mayor altura se mantendrá esa misma altura a lo largo de toda la línea de fachada.

b) En la fachada o fachadas adyacentes con menos altura, se continuará con la altura mayor en un tramo de longitud equivalente a la máxima profundidad edificable contada a partir de la esquina o punto de intersección de las fachadas y a continuación, se continuará con la altura que corresponde a esa calle de menor ancho.

Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que define dicha calle. Cuando la altura o número de plantas de la edificación de una parcela venga regulada por el ancho de la calle, se tomarán como medida de ésta la existente en el punto medio de la alineación exterior que define la manzana de la que forma parte dicha parcela.

Artículo 105. Construcciones por encima de la altura máxima sobre rasante

Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las necesarias para agotar la edificabilidad o para compensar cargas con edificabilidad en los espacios de bajocubierta y con cumplimiento expreso del resto de condiciones de volumen e higiénicas.

b) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de la cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas, y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 106. Plantas. Tipos y Altura libre de Plantas

Se entiende por plantas de un edificio a los elementos constructivos que compartimentan horizontalmente el volumen edificado.

Se permitirán los siguientes tipos de plantas:

Sótano. Aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante del terreno o bien no supere la distancia de un metro por encima de la rasante.

Semisótano. Aquella planta que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante del terreno, siempre y cuando su techo se encuentre como máximo a ciento diez (110) centímetros por encima de su suelo a doscientos diez (210) centímetros por debajo de la rasante.

Planta baja. Es aquella que posee el mínimo desnivel respecto a la rasante del terreno.

Entreplanta. Aquella que resulta de intercalar una planta dentro de la altura libre de la planta abaja y siempre que dicha altura lo permita.

Planta de piso. Son aquellas plantas situadas por encima de la planta baja.

Bajo Cubierta. Planta obligatoriamente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Se entenderá por altura libre de planta a la distancia medida desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie interior del techo de la planta correspondiente.

La altura libre de las plantas son las que se señalan en el cuadro siguiente:

	Máxima	Mínima
1. Sótano	3,00	2,20
2. Semisótano	3,00	2,20
3. Planta baja	4,00	3,00
4. Entreplanta	2,20	2,00
5. Plana de piso	3,00	2,50
6. Bajo Cubierta	3,50	1,20

Siendo computable toda la superficie con altura libre superior a 1,60 m.

La altura señalada como máxima podrá sobrepasarse puntualmente, en forjados inclinados, dobles altura, etc., siempre que a juicio del Ayuntamiento sea por causa estéticamente justificada y sin variar los parámetros de altura total del edificio.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 107. Tipologías Edificatorias

Para cada zona de ordenanza se definen aquellas tipologías edificatorias que pueden utilizarse para materializar el aprovechamiento.

Estas tipologías tienen cada una de ellas su normativa donde se definen los parámetros y condiciones propios de cada modelo edificatorio.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de los planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianera, la que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada en edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de viviendas y número de parcelas es 1:1.

SECCIÓN 14ª – CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 108. Definición y Aplicación

Una vez concedida la licencia de obra mayor, se exigirá conjuntamente con las dirección facultativas de los técnicos competentes que garanticen la ejecución del proyecto de obras visado por el colegio oficial correspondiente, la presentación de la documentación necesaria que defina claramente las dotaciones de servicios.

Dicha documentación tendrá el carácter de acto comunicado y las obras se podrán iniciar en el plazo de 15 días salvo se produzca informe desfavorable por parte de los técnicos municipales de infraestructuras.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tiene previsto.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Artículo 109. Dotación de Agua

La dotación de agua deberá cumplir las siguientes condiciones:

Todo edificio deberá disponer en su interior, de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos ochenta (380) litros por habitante.

La red agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas a1 consumo humano de acuerdo con los dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.

Artículo 110. Dotación de Energía

Artículo 110.1 Energía Eléctrica

Todo edificio contará con instalación de energía interior eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 110.2 Instalaciones de Transformación

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. Y, en todo caso a la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Los centros de transformación no serán, en ningún caso, visibles desde la vía pública.

Artículo 110.3 Cuarto de Contadores y Controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 110.4 Puesta a Tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas, estructurales o de otro tipo.

Artículo 110.5 Gas Energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica y por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, así como las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 110.6 Combustibles líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo que establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 110.7 Combustibles Sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda (Art. 25 y siguientes).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 110.8 Energías Alternativas

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 110.9 Cuartos de Calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate. Y, en todo caso, lo establecido en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente sobre instalaciones de combustión.

Artículo 111. Dotaciones de Comunicación

Artículo 111.1 Telefonía

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta la vivienda.

Artículo 111.2 Radio y Televisión

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 111.3 Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 112. Servicios de Evacuación

Articulo 112.1 Evacuación de Aguas Pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre a la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

La urbanización de la parcela debe tener en cuenta la recogida de las aguas pluviales en un pozo filtrante (Sistema separativo de la urbanización u otro medio).

Articulo 112.2 Evacuación de Aguas Residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como en el Art. 170 y 55 la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente. En todo caso, la última arqueta o pozo de la red privada previa a la acometida ha de ser sifónica.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por medio de arqueta o pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Articulo 112.3 Evacuación de Humos

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación canalizada de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, respetando siempre lo establecido al efecto en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Articulo 112.4 Evacuación de Residuos Sólidos

Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente. Estará dotado de abastecimiento de evacuación.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios. En todo caso se tendrá en cuenta lo establecido al efecto en la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones que, para cada tipo de vertido de conformidad con lo establecido en el Art. 228 y 55.

Artículo 113. Instalaciones

Artículo 113.1 Instalación de Clima Artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura en fachada o portal del edificio de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

La salida del aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de-luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos y otras molestias sobre el espacio público. En todo caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el Art. 82 y 55 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Artículo 113.2 <u>Aparatos Elevadores</u>

Se incluyen bajo es concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de pisos, incluidas las plantas bajo rasante, deberá disponer de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos para los que en función de su destino sea manifiestamente innecesario.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor .tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera.

Se podrá instalar montacargas en aquellos casos en que así lo convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán la: condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Para cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

Artículo 114. <u>Aparcamientos y Garajes en los Edificios</u>

Artículo 114.1 <u>Dotación de Aparcamiento</u>

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, situándolas fuera de la misma con la consiguiente contribución al Ayuntamiento, quedando dichas plazas legalmente adscritas a la parcela.

Se podrá proceder a este mecanismo cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a estética urbana, así como en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias.

En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características singulares así lo aconsejen, en especial en vías de primera jerarquía así señaladas en los Planos de Estructura (EST), salvo

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 114.2 Soluciones para la Dotación de Aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 114.3 Plaza de Aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo para el que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 114.4 Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

c) En edificios exclusivos

Artículo 114.5 Accesos a los Garajes

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado, En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

   En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

b) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.

c) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para esta de sesenta (60) centímetros.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el carril exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

Se autoriza la mancomunidad de garajes.

Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se procurará emplazar los vados presentando los alcorques correspondientes.

Artículo 114.6 <u>Altura libre de Garajes</u>

La altura libre en los garajes será, como mínimo de dos (2) metros medidos en cualquier punto de la superficie.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 114.7 Escaleras en los Garajes

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

Artículo 114.8 Ventilación de Garajes

En los garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de incisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo. Para garantizar la correcta ventilación de toda la superficie del garaje, deberán ampliarse las distancias y parámetros establecidos en el Art. 72.3 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser repartido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de incisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada trescientos (300) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

En edificios exclusivos. para este uso, podrá autorizarse la ventilación de plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes no autorizándose en fachadas a patio de manzana, debiendo respetar siempre la distancia contenida en el Art. 72.2 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Artículo 114.9 <u>Aparcamiento en los Espacios Libres</u>

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquellos, teniendo en cuenta el cumplimiento del Art. 41 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán -más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Superficie de espacio libre

El Ayuntamiento podrá utilizar en los espacios libres un 30% de suelo para aparcamientos.

Debiéndose urbanizar este espacio con tecnologías adecuadas para la preservación de los espacios libres según el cuadro que sigue:

Hasta 1 Ha. =	30%
de 1 Ha. A 5 Ha. =	15%
más de 5 Ha. =	5%

Los garajes estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por encima de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones, o líneas de edificación, interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Artículo 114.10 <u>Utilización de los Garajes</u>

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 114.11 <u>Desagües</u>

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos, según lo dispuesto en el Art. 41 de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente.

Artículo 114.12 Prevención de Incendios

Los garajes de superficie superior a seiscientos-(600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en la normativa sectorial correspondiente.

SECCIÓN 15ª – CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 115. Definición y Aplicación

Son condiciones de Calidad e Higiene aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 116. Condiciones de Calidad

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respecto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 117. Condiciones Higiénicas de las Estancias y Locales

Las piezas habitables así como los locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán cumplir lo establecido en el artículo 118.2.1.

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 118. Condiciones higiénicas de los Edificios

Artículo 118.1 Patio de Manzana

Se entiende por patio de manzana, el espacio libre interior a la manzana, delimitado por las alineaciones interiores cuando estas existan. Se entiende por espacios libres, las superficies de suelo urbano que por condiciones urbanas especiales, son calificadas como tal por el Plan.

La superficie de patios de manzana y de los espacios libres podrá estar ocupada por las edificaciones auxiliares para usos complementarios, en las formas y magnitudes en cada zona de ordenanza.

Artículo 118.2 Patios de Parcelas

Artículo 118.2.1 Patios de Luces

1. Se define como patio de luces, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación de las dependencias que a él dan.
2. Los patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
3. Con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros para edificios de hasta PB + 2 y no siendo el patio mancomunado, y de cuatro (4) metros en los demás supuestos

Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del patio de luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m^2)
Hasta PB + 1	9
Hasta PB +2	12
Hasta PB +3	16

4. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la tabla del punto 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido dicho punto 3. La longitud de su fondo habrá de superar a su anchura media.

   Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán fachadas para todos los efectos.

5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de

estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

En todo lo referente a los parios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas.

a) Las luces rectas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento de patio de luces estará como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) La edificación de la planta baja, dando exclusivamente a patio de luces, no podrá dedicarse a vivienda.

e) Deberá pavimentarse los patios de luces, con materiales impermeables, estableciendo el pavimento con la inclinación necesaria para la escorrentía del agua de lluvia que deberá ser recogida por sumideros de sifón hidráulico en el punto más bajo.

Artículo 118.2.2 <u>Patios de Ventilación</u>

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.
2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.
3. Las dimensiones y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a dos (2) metros, que no se produzca en ningún punto de su planta estrangulamientos de menos de dos (2) metros y con una superficie mínima regulada por la tabla siguiente:

Altura del patio de luces (Nº de plantas)	Superficie mínima (m^2)
Hasta PB + 1	6
Hasta PB +2	8
Hasta PB +3	10

Los patios de ventilación mixtos, cumplirán las mismas condiciones que los patios de luces mixtos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

El resto de condiciones, serán iguales que las establecidas en el punto 5 de G.4.2.1 referente al patio de luces

Artículo 118.3 Patio Inglés

Se entiende por tal, los vaciados de terreno situados por debajo de la rasante del edificio por delante de la línea de fachada, que permite la iluminación, vistas y accesos a las plantas .sótano o semisótano situadas por debajo de dicha rasante adaptándose para ellos la denominación de patio inglés.

Se permiten en todas las tipologías edificatorias, con los parámetros que a continuación se definen:

- Una altura máxima bajo rasante de doscientos veinte (220) centímetros.

- Una anchura no superior a cuatro (4) metros ni inferior a H12, siendo la H la altura libre del semisótano, o sótano en el caso que corresponda.

SECCIÓN 16ª – CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 119. Definición y Aplicación

Las condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 120. Accesos a las Edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, con un mínimo de cinco (5) metros de ancho.

En cualquier edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de urgencia y equipos de bomberos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios con dicho uso principal.

Artículo 121. Visibilidad en el exterior y señalización en los edificios

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 122. Puerta de Acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 123. Circulación Interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integran la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

b) Los distribuidores de de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 123B DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE 1998 PARA ADAPTAR EL ANCHO DE LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA A LA OCUPACIÓN REAL DE LAS MISMAS (12.1.1)

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 124. Escaleras

La anchura útil de las escaleras de utilización por el ciento diez (110) público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario. En edificios de más de cinco (5) plantas sobre rasante el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener .más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de

escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos contravientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Artículo 125. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras. Su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Artículo 126. Prevención de Incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establezcan la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-91, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los, edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Los locales de uso no residencial, situado; en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 127. Condiciones Especiales para Locales para Estancia de Automóviles

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b. El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c. Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes al fuego durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

a. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando existiera ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejada quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión

b. Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que-garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C) En la instalación de calefacción:

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D) En los medios de iluminación:

a. La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) luz. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

E) Dotaciones de prevención:

a. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintos de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b. Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

c. Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d. Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

e. Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

   Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorio, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

f. No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Artículo 128. Prevención contra el Rayo

Cuando por la localización, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 129. Prevención de las caídas

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior; a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para altura sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estará constituida por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

SECCION 17ª - CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 130. Definición y Aplicación

Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de la incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 131. Salvaguardia de la Estética Urbana

La responsabilidad del conjunto estético del municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 TRLS. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias en obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, por estar comprendida en alguna zona con protección especial o por las Normas específicas de Edificación que corresponda a la Zona en que se encuentra, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicho Servicio, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición .

En los sectores ya edificados, las nuevas construcción deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que se hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 TRLS. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto, de las calles o plazas a que aquéllas dieren frente.

En los sectores de nueva ordenación y a través de los oportunos Planes Parciales o Estudio de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de análisis del sitio en que se identifique sus límites visuales desde los punto de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, punto focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías), como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios de peatón).

b) Establecimientos de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimientos de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en plantas o alzado a escalas de 1:500 a 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 132. Fachada del Edificio. Línea de Fachada

Se entiende por fachada de del edificio coma los parámetros que cierran y delimitan el edificio verticalmente, y que han de permanecer siempre al descubierto.

Se llama línea de fachada, a la proyección vertical sobre el terreno de dichas fachadas.

Las fachadas podrán tener huecos de piezas habitables (fachadas con huecos), o bien no tener ninguno de ellos (fachadas ciegas o testeros).

Todos los tipos de fachadas, deberán tratarse con materiales propios de cerramiento de fachadas.

Artículo 133. Pared Medianera, Línea de Medianera

Se entiende por pared medianera, el paramento que cerrando y delimitando verticalmente la edificación, puede, según las ordenanzas generales, quedar cubierto al adosársele otra pared medianera de la edificación colindante.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared medianera.

Las paredes medianeras que quedan al descubierto en el momento de realizarse la edificación, deberán tratarse con materiales de cerramiento, cuya textura y color estén en relación con los empleados en fachada. En cualquier caso, se exigirá mínimamente que vayan enfoscadas y pintadas.

Esta condición será de aplicación en aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan, corriendo los gastos a cargo del propietario que deje al descubierto la pared medianera.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 134. Cuerpos salientes sobre la Línea de Fachada

Se llaman cuerpos salientes sobre la línea de fachada a los elementos y volúmenes, que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Los cuerpos salientes permitidos por estas Normas podrán ser de dos tipos: cerrados y abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados lo que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos o móviles, tales como muros, petos de fábrica u otro material, celosías, mamparas de vidrio y análogos. Pertenecen a este concepto los miradores o cierres de galerías y similares.

Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto.

Pertenecen a este concepto los balcones y análogos.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta bajas y la fachada da a la vía pública.

En las vías de anchura menor de 6 m no se permiten cuerpos salientes cerrados.

En las condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano se definirá, para estos cuerpos salientes, su ancho y longitud máximas, la distancia mínima a la línea de medianería, que será la separación a respetar en el plano de fachada entre el saliente y la medianería colindante, y la altura mínima en cualquier punto, medida desde la rasante del terreno a la cara inferior del saliente.

Artículo 135. Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, o de las alineaciones de la edificación.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las zonas de ordenanza.

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos que podrán sobresalir un máximo de tres (3) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: 1º) den frente a la calle de más de seis (6) metros de ancho; 2º) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3º) cumplan la condición (c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual

al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros, y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondiente a la calle.

Artículo 136. Entrantes en la Línea de Fachada

Se entiende por entrantes en línea de fachada los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a cada fachada, y que quedan abiertos total o parcialmente al exterior, pudiendo estar cubiertos o no.

Se permitirán solo los cuerpos entrantes por encima de la planta baja en forma de terrazas cubiertas o descubiertas.

Artículo 137. Cierres de parcela

Se entiende por cierres de parcela los elementos constructivos que sirven para delimitar y cerrar las propiedades particulares.

En parcelas no edificadas dichos cierres tendrán una altura de dos (2) metros, realizados con materiales opacos en toda su altura y longitud.

En las parcelas edificadas se cumplirá la anterior condición para los cierres laterales de la parcela, ejecutándose los cierres frontales con elementos translúcidos al menos en la mitad de su altura, que no excederá igualmente de dos (2) metros.

Artículo 138. Cubiertas de la Edificación

Se entiende por cubierta de edificación los elementos constructivos que cierran el volumen edificado, por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En los edificios con cubierta inclinada, en los que el espacio bajo cubierta no se utilice, se ejecutará ésta con tabiquillos palomeros y sin ningún elemento estructural en el plano inclinado.

SECCIÓN 18ª – CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 139. Definición y Aplicación

Será de aplicación en todos sus extremos la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

CAPÍTULO II – CONDICIONES DE LOS USOS

SECCIÓN 19ª – DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 140. Definición y Aplicación

Las condiciones de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Las condiciones de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para los minipolígonos industriales y ciertos usos dotaciones.

No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación

Dentro de cada una de las zonas de ordenanza cabe significar los usos permitidos como:

- Uso característico, el que predomina normativamente en la zona.
- Usos compatibles, aquellos permitidos en coexistencia con el característico.

Artículo 141. Destino de los Usos

Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

a) Residencial

b) Industrial

c) Servicios Terciarios

d) Dotacional

Artículo 142. Ventilación e Iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huevos

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Artículo 143. Locales en Sotano

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

Artículo 144. Accesos desde la Vía Pública

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos, a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudieran dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera, por tanto, del espacio público pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.

Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

Artículo 145. Diferentes usos de un mismo Edificio

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que corresponderán al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Artículo 146. Actividades Permisibles

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280999 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECCIÓN 20ª – USO RESIDENCIAL

Artículo 147. Definición y Aplicación

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguirán dos clases: Vivienda y Residencia comunitaria.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las viviendas con algún tipo de Protección estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 148. Vivienda

Se condirá vivienda cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familiar, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pidiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

1) Vivienda con algún tipo de Protección Pública cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

2) Vivienda libre, cuando no esté sometida a ninguno de estos.

Artículo 148.1 Vivienda Exterior

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran al espacio abierto o al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en las distintas normas zonales.

La distancia máxima desde cualquier punto de una pieza habitable al hueco que la sirve no superará los 7,5 m.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna -con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Artículo 148.2 <u>Programa de la Vivienda</u>

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apanamer.tos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros, su forma será tal que pueda inscribirse un circulo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que dieciocho (18) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores' 4 6 más dormitorios veinte (20) metros cuadrados.

c) Estancia-comedor-cocina: (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con disponibilidad de tener la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) metros.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

i) Cuarto de Baño: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados, dispondrá, a menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de baño, y no haber aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j) Aseo: tendrá una superficie no menor de ciento diez (110) decímetros cuadrados. Dispondrá al menos de un lavabo y un inodoro. El acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio.

k) Armario Ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro.

Nº máximo de personas	Longitud en m.
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 o más	3,5

l) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros

m) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda la vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres (3) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

n) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 148.3 Altura de los Techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 148.4 Dimensiones de los Huecos de Paso

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 148.5 Accesos Comunes a las Viviendas

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva siendo su ancho mínimo ciento diez (110) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido -habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux. al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Los desniveles se salvarán mediante rampas de seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos ciento diez (110) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10)[1] viviendas; treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una cola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de doce (12) peldaños, que tendrán una huella de anchura, como mínimo, doscientas setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento setenta y cinco (175) milímetros.

En los edificios de viviendas en los que fuere obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de Enero.

[1] Y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de, al menos, ciento diez (110).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 148.6 Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y en todo caso, por cada unidad residencial.

Artículo 149. Residencia Comunitaria

Se consideran como tal cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Artículo 149.1 Condiciones de Aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, le serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje descritas en el artículo nº

SECCIÓN 21ª – USO INDUSTRIAL

Artículo 150. Definición y Aplicación

Es uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, trasformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. Pero sin venta directa aį público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar éstos con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones de servicio, gasolineras, etc. En estos casos sería preciso, la obtención de informe favorable de los SS.TT. municipales respecto de la incidencia de la instalación en el tráfico

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 151. <u>Actividades Compatibles</u>

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Artículo 152. <u>Condiciones de la Industria en General</u>

Se considera como tal cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Artículo 152.1 <u>Dimensiones de los Locales</u>

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 152.2 Servicios de Aseo

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 152.3 Circulación Interior

Las escaleras tendrán una-anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo, de ciento diez (10) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 152.4 Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 152.5 Ordenación de la Carga y Descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con una bandas perimetrales de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

Artículo 152.6 Condiciones de Funcionamiento

A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de

otro tipo, peligros especiales de fuego, exposición, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el c.aso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcelas o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Rodas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipos como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

   La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

   En ningún caso se autoriza al almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 3ª.

   En todo caso se debe cumplir lo establecido en la ordenanza de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda.

Artículo 153. <u>Condiciones de la Industria Nido</u>

Se denomina industria nido cuando la actividad se desarrolla en locales de pequeño tamaño organizados en edificio aislado preparado específicamente, y que comparten instalaciones y servicios. Pueden distinguirse:

1) Actuaciones de conjunto sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

2) Las industrias nido que se instalen en parcelas mediante obras de nueva edificación o en edificios existentes previamente acondicionado.

Artículo 153.1 <u>Condiciones de Aplicación</u>

No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los dos mil (2.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados, tampoco industrias nido en parcelas de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados.

Para su ejecución, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunta como una unidad de producción y almacenaje.

Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalen para la zona en la que se encuentren.

La edificabilidad neta sobre parcela edificable no superará la cifra de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas de forma y de seguridad que se establezcan para la edificación en la zona de industria, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiere establecido para la zona en que se encuentre.

Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un solo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.

La edificación deberá hacerse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

La superficie de producción o almacenaje de los locales no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados ni superior a trescientos (300) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación y segregación.

El Ayuntamiento, en función de la localización y de la previsión de que la concentración de vehículos y personas pudiera entorpecer el tránsito por la vía pública, podrá exigir la existencia de una superficie con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros por cinco (5) metros, en el espacio privado al nivel de la calle donde no podrá haber ningún obstáculo

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 154. Condiciones de los Talleres Domésticos

Se consideran talleres domésticos cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SECCIÓN 22ª – USO DE SERVICIO TERCIARIO

Artículo 155. Definición y Aplicación

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 156. Condiciones de Hospedaje

Se considerará hospedaje cuando el servicio terciario se destine proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 156.1 Dimensiones

Ningún dormitorio tendrá dimensiones. menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo para las viviendas familiares.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas.

Artículo 156.2 Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador o al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos 8500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

Artículo 156.3 Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de

superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 156.4 Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 157. Condiciones del Comercio

Se considera comercio cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

b) Mediana superficie: de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados hasta seis mil (6.000) metros cuadrados.

c) Grandes superficies comerciales cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seis metros (6.000) metros cuadrados de superficie de venta.

Artículo 157.1 Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie Útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc. en cuanto a los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si., existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 157.2 Circulación Interior

En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo N.3 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro, los

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de categoría b) los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros, los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 157.3 Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 157.4 Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 157.5 Altura Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 157.6 Aseos

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Artículo 157.7 Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en la categoría a) definida en el artículo N.3 salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (350) metros

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Para los comercios de la categoría b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y veinticinco (25) por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

Artículo 157.8 Ordenación de Carga y Descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan la operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 157.9 Pasajes Comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 157.10 Almacenaje de Productos Alimentarios

Los locales en que se trafique con alimentos' dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

Artículo 157.11 Grandes Superficies Comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento establezca expresamente.

En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Artículo 158. Condiciones de las Oficinas

Se consideran oficinas cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias, de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal como todas las asociadas de actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán.

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio

c) Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Artículo 158.1 Dimensiones

A efectos de la aplicación de las dimensiones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 158.2 Accesos Interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 158.3 Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 158.4 Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 158.5 Altura Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo, será en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo, en los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 158.6 Aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones &n referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 158.7 Aparcamientos

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 158.8 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 159. Condiciones de Salas de Reunión

Se consideran salas de reunión cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Artículo 159.1 Condiciones de Aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 159.2 Condiciones para la Localización

Las condiciones para la localización de estos usos se remiten por lo establecido en el anexo 6.- Condiciones específicas pata establecimientos hoteleros, hosteleros y de uso recreativo de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente, Ayuntamiento de Majadahonda.

SECCIÓN 23ª – USO DOTACIONAL

Artículo 160. Definición y Aplicación

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares se estará a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona de bloque abierto.

Artículo 161. Plazas de Aparcamiento. Carga y Descarga

1) Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementados si así resultase de las siguientes condiciones:
   a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
   b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensiones mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4) Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

Artículo 162. Condiciones Particulares

Las condiciones particulares de aplicación para los usos dotacionales serán las establecidas en cada una de las normativas sectoriales que le afecten.

Artículo 162 bis. Usos Funerarios

1) Defini ción

Este Artículo regula los suelos en que se sitúan las infraestructuras sociales destinadas al uso principal de cementerio y los complementarios de tanatorio, velatorio y crematorio, en su caso.

2) Ámbitos de aplicación

Únicamente se admitirá la implantación de cementerios, es decir, de actividades que incorporen elementos funerarios que alberguen restos humanos (tales como sepulturas, nichos, columbarios, etc.), en las ubicaciones perteneciente al sistema de redes públicas generales, que el Ayuntamiento establezca como aptas para dicho uso en el planeamiento general, con calificación específica para dicho uso. Podrán incluir o no, los usos complementarios de crematorio, tanatorio y velatorio. (con independencia de la posible implantación de estos usos complementarios también como uso característico, tal como se establece a continuación).

La implantación específica de los usos tales como crematorios, tanatorios y velatorios, tienen carácter de uso dotacional y por ello constituyen uso característico, en cualquier parcela calificada con uso dotacional. Podrá llevarse a cabo, únicamente en aquellas parcelas calificadas como equipamientos o dotacionales, debiendo guardar una distancia suficiente de cualquier parcela de uso residencial, a fin de garantizar la adecuada compatibilidad de usos en el municipio.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

En el caso de instalaciones que dispongan de crematorio, dicha distancia no podrá ser en ningún caso inferior a 500 m.

3) Normas generales

Las siguientes normas tendrán prevalencia respecto de las que, en su caso, con igual determinación, se señalen en las normas urbanísticas del PGOU.

3.1) De Urbanización:

Comprenderán las relativas a accesos, saneamiento, distribución de agua, energía eléctrica y alumbrado, telecomunicaciones, así como jardinería, riego y mobiliario urbano.

3.2) Edificación

Edificabilidad: Excluyendo elementos específicos de enterramiento (sepulturas, nichos, criptas, columbarios, etc.) las edificaciones necesarias no sobrepasarán un coeficiente de 0,10 m2c/m2. El número máximo de plantas será de 2 (B+1) sobre

rasante y 1 bajo rasante, siendo la altura máxima a cornisa de 7 m. Puntualmente se admitirán elementos ornamentales de mayor altura.

Ocupación máxima: 10% (excluyendo elementos ya reseñados en la edificabilidad)

Cerramiento de la parcela: Altura máxima de 3,00 m.

Otras condiciones: se reservará plazas de aparcamiento suficientes en función de las instalaciones funerarias a implantar, debiendo justificarse la dotación adecuada en el proyecto de actividad de la instalación, con el mínimo de 1 plaza por cada 10 personas de aforo. En todo caso la dotación no será inferior a 1,5 plazas por cada 100 m^2 construidos.

3.3) Otras condiciones

- Los espacios libres serán ajardinados.

- Los materiales y acabados serán acordes con el medio natural o urbano en que se ubiquen.

3.4) De protección medio ambiental

El emplazamiento seleccionado para los enterramientos debe considerar lo siguiente:

- La cubierta del suelo por encima del ataúd o cubierta no debe ser inferior a 1 m.
- La base del entierro no debe estar a menos de 1m del nivel freático estacional.
- No debe situarse a menos de 250 metros de cualquier captación de agua subterránea destinada a suministro de agua potable, o de 50 metros de pozos, con independencia de su naturaleza.
- Situarse a más de 50 metros de cualquier curso fluvial
- Las pendientes deberían ser superiores a 2 grados, e inferiores a 10.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

El proyecto de definición y ejecución del nuevo cementerio, determinará de forma específica las condiciones pormenorizadas de la solución técnica y ambientalmente más adecuada. Para ello se elaborará una memoria ambiental del proyecto en el que se aborden todas las cuestiones ambientales que pueda implicar el proyecto y al menos, las siguientes:

Caracterización hidrogeológica:

En relación con este punto hay que señalar que con fecha 6 de julio de 2022 el Ayuntamiento remite informe favorable elaborado por técnicos del Instituto Geológico y Minero de España relativo a "IDONEIDAD DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE PROYECTA LLEVAR A ACABO LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CEMENTERIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (MADRID) en el que se describen las características geológicas e hidrogeológicas de los terrenos donde se pretende ubicar el nuevo cementerio.

Condiciones sobre cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

El horno crematorio está incluido en el grupo B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera. con el código 09 09 01 QO, de acuerdo con el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadores de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. Por tanto, se deberá obtener la autorización contemplada en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y cumplir las obligaciones establecidas en dicha legislación

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, en la memoria ambiental se deberán contemplar medidas de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero.

Iluminación exterior

En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Concretamente:

Disposición adicional cuarta Contaminación lumínica
Las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, promoverán la prevención y reducción de la contaminación lumínica, con la finalidad de conseguir los siguientes objetivos:
a) Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades.
b) Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.
c) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la contaminación lumínica en el cielo nocturno, y, en particular en el entorno de los observatorios astronómicos que trabajan dentro del espectro visible.
d) Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

En este sentido se podrán tomar en consideración las propuestas de la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía.

Ahorro y eficiencia energética.
Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Ahorro de agua y saneamiento de aguas residuales.
Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.
Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadasse realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.

Integración Paisajística.
Se prestará especial atención al diseño de los edificios de manera que los materiales y acabados sean acordes con el medio natural de la zona

Gestión de residuos.
Todos los residuos generados, tanto en la fase de ejecución, como en la explotación, se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

De acuerdo con el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 1 de febrero de 2022, ante el desarrollo de actividades extractivas históricas y de la posible existencia de acumulaciones de material, se procederá, en el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y con el fin de asegurar su carácter o tipología, a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) con el objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo. Asimismo, se deberá garantizar la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

Condiciones para la prevención de riesgos forestales
Dado que la actuación propuesta se realiza sobre suelo forestal, con un riesgo muy alto de incendio forestal, deberán tenerse en cuenta las medias preventivas incluidas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFORMA), fundamentalmente las medidas contenidas en su Anexo II.

Condiciones de protección de la infraestructura viaria
Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

Condiciones de protección del dominio público hidráulico
Se llevará a cabo un estudio de las aguas subterráneas para valorar que el nivel freático en ningún caso va a entrar en contacto con las capas del terreno en el cual tienen lugar los enterramientos, para evitar filtraciones y posibles contaminaciones de las aguas subterráneas.

En relación con este punto hay que señalar que, según el informe elaborado por técnicos del Instituto Geológico y Minero de España, recibido el 6 de julio de 2022 la realización de las obras de construcción del cementerio no presentan ningún problema desde el punto de vista de la posible afección a las aguas subterráneas utilizadas para abastecimiento urbano,
… si se presentaran niveles de agua subterránea subsuperficiales durante las obras de construcción, debe tenerse en cuenta que la solera de las fosas deberá de situarse siempre por encima del nivel del agua subterránea en época de lluvias altas.

Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

Si se prevé un vertido de aguas residuales y éste se va a realizar a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos.

Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Condiciones respecto del sistema de transporte público

Debería considerarse la futura conexión del nuevo cementerio-tanatorio-crematorio mediante servicios de transporte público con el área urbana del municipio de Majadahonda y el Hospital Puerta de Hierro. La implantación de las instalaciones contemplará la localización del punto o puntos de paradas apropiados para este ámbito, previendo la conectividad viaria necesaria para dotarle de un servicio de autobús adecuado.

Esta actuación se llevará a cabo de forma coordinada con el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid.

Igualmente, se procurará la integración del ámbito con el tejido urbano con unas condiciones básicas de seguridad y accesibilidad que favorezca los desplazamientos en bicicleta y a pie y contribuya al reparto modal más equilibrado que se persigue.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Condiciones sanitarias

De acuerdo con el informe del Área de Sanidad Ambiental de 7 de octubre de 2021 se deberá identificar y cartografiar en un área de influencia de 500 m de las instalaciones objeto del presente expediente, las viviendas o lugares de permanencia habitual de personas, principalmente establecimientos con población vulnerable: centros médico-asistenciales, centros escolares y centros de mayores. También se deberán identificar infraestructuras y establecimientos de uso público como son: instalaciones deportivas, establecimientos de uso público, establecimientos alimentarios, granjas escuela, hoteles rurales, zonas de esparcimiento y recreo, parques y centros comerciales… Además, el proyecto propuesto deberá asegurar en todo momento, la incorporación de las más eficaces Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) frente a los impactos identificados y/o aquellas que surjan fruto de los avances tecnológicos.

En relación con la presencia de plagas, las peculiaridades propias de la actividad tanto en la fase de ejecución de las obras como en el de funcionamiento cotidiano, favorecen la proliferación y dispersión de éstas (principalmente mosquitos y roedores). Tanto la cuenca del Arroyo el Plantío como el Barranco de Valdelosos son puntos críticos. Respecto a esto el mantenimiento de los cauces naturales, así como cualquier alteración en el dominio público hidráulico, ya sean artificiales (proyectos de obra) o por fenómenos naturales (inundaciones, avenidas, etc.), deberán tener en cuenta los citados impactos con objeto de realizar el seguimiento y control de la eficacia de las medidas protectoras y correctoras aplicables en cada caso.

La Memoria Ambiental del proyecto deberá contemplar este aspecto a través del Plan de Gestión de Plagas (PGP) tanto en la fase de obras como en funcionamiento, que integre medidas de prevención y control para minimizar el impacto. La empresa responsable deberá estar inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB) y llevar a cabo un Diagnóstico de Situación previo, conforme a la normativa vigente.

Respecto a la red de abastecimiento de agua los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano. Además, deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución de longitud mayor de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción/remodelación y posteriormente, el segundo a la puesta en funcionamiento.

Con el fin de aminorar los impactos para la población y el medio ambiente que puedan derivarse de la actividad de incineración de cadáveres humanos (hornos

multicombustibles), el titular de la instalación deberá contar con la preceptiva autorización administrativa según la Ley 34/2007 sobre calidad del aire y protección de la atmósfera, y cumplir con el condicionado de funcionalidad de los hornos conforme al Real Decreto 100/2011, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. En cualquier caso, se deberán tomar las medidas necesarias para asegurar el control de las emisiones atmosféricas de: dióxido de azufre, óxidos de nitrógeno, partículas totales, monóxido de carbono, ácido clorhídrico, compuestos orgánicos volátiles, mercurio, dioxinas y furanos, principalmente. Asimismo, se aplicarán las MTDs disponibles para el sector.

Se llevarán a cabo los Planes de control necesarios para minimizar los impactos atribuidos a la contaminación atmosférica en los edificios vulnerables y las zonas sensibles, identificados en la cartografía, teniendo en cuenta la topografía y dirección dominante de los vientos.

Desde el punto de vista de protección de la población a la exposición a campos electromagnéticos, se tendrá en cuenta las medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Además, cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 337/2014, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, cuyo primer objetivo es la protección de las personas y la integridad y funcionalidad de los bienes que pueden resultar afectados por estas instalaciones.

Desde el ámbito competencial de la Sanidad Mortuoria, en relación con la documentación aportada se exponen los siguientes condicionantes:
Los cementerios precisan, para su funcionamiento, de un informe sanitario previo y vinculante. Dicho informe se emitirá sobre el proyecto final del Parque-Cementerio en base a los requisitos que el Decreto 124/1997 establece en su TITULO V Normas Sanitarias de los Cementerios.

Las condiciones de permeabilidad, la profundidad de la capa freática, las características de los acuíferos y las demás condiciones hidrogeológicas deberán ser presentadas mediante informe hidrogeológico específico del área en que se ubique el Parque- Cementerio, con especial énfasis en acreditar la ausencia de riesgo de contaminación de captaciones de agua para abastecimiento u otros riesgos que hagan inviable el proyecto del cementerio.

Según las características hidrogeológicas del terreno deberán definirse la profundidad y características constructivas de las diferentes unidades de enterramiento.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Respecto a esto último, como ya se ha señalado anteriormente, según el informe del Instituto Geológico y Minero de España, la realización de las obras de construcción del cementerio no presentan ningún problema desde el punto de vista de la posible afección a las aguas subterráneas utilizadas para abastecimiento urbano,
… si se presentaran niveles de agua subterránea subsuperficiales durante las obras de construcción, debe tenerse en cuenta que la solera de las fosas deberá de situarse siempre por encima del nivel del agua subterránea en época de lluvias altas.

Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
Respecto a la depuración de aguas residuales:
El vertido generado por el Parque-cementerio podrá ser tratado en la EDAR de Arroyo El Plantío.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento:
En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior podrán incorporarse a la red de aguas negras. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada edificación: una para aguas negras y otra para pluviales.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación.

El vertido de las aguas residuales generadas por el nuevo Parque-cementerio podrá conectarse al Sistema de Saneamiento y Depuración gestionado por Canal de Isabel II, S.A. de la siguiente forma:

Bien a alguno de los siguientes dos colectores: colectores B1 o D3, al sur de la actuación, al otro lado de la carretera M-509.
O bien al emisario A5 que discurre al oeste de la actuación.

Cualquier conexión a cualquiera de los Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

Condiciones respecto de la red de abastecimiento de agua
Según el informe del Canal de Isabel II de fecha 8 de marzo de 2022 la conexión a la red de abastecimiento de agua para el Parque-cementerio se deberá realizar en la tubería de fundición dúctil y 150 mm de diámetro que discurre por la calle de los Geólogos, al norte de la actuación.

En el punto de conexión se instalará un conjunto de medida. A partir de este punto la tubería hasta las instalaciones del Parque-cementerio será de titularidad y gestión privada.

Para la definición y contratación de las acometidas necesarias de abastecimiento, el promotor deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A. para la tramitación administrativa correspondiente.

Condiciones respecto del riego de zonas verdes y espacios libres públicos

Según el informe del Canal de Isabel II de fecha 8 de marzo de 2022 y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

En cuanto al suministro de agua regenerada para las zonas verdes públicas de Majadahonda, el ayuntamiento de Majadahonda y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Majadahonda.

En el caso de que se desee suministro con agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas del Parque-cementerio se deberá solicitar a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II, S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

En la actualidad, la red de agua regenerada más próxima se encuentra al sur de la actuación, al otro lado de la carretera M-509, por lo que habría que realizar una conexión en la tubería de 250 mm y fundición dúctil procedente de la EDAR de Arroyo El Plantío y que discurre en paralelo con los colectores B1 y D3.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Condiciones de protección de la Biodiversidad y los Recursos Naturales

Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones a fin de evitar efectos significativos sobre el Parque Regional del Curso Medio de río Guadarrama y su entorno:

1.- En relación con las infraestructuras:

- La construcción de nuevas infraestructuras o la ampliación de las existentes deberán ser compatibles con la conservación y mejora de los valores naturales presentes en el término municipal. En su caso, se deberán corregir o minimizar los impactos producidos por dichas infraestructuras.

- Adoptar las medidas necesarias de depuración para evitar vertidos, en especial a cauces, que contaminen o degraden los recursos naturales.

- Realizar un mantenimiento adecuado de las infraestructuras para que no se produzcan accidentes que provoquen daños ambientales, en particular a la avifauna.

- Para prevenir y minimizar los impactos por la construcción de infraestructuras de distribución, saneamiento y depuración, el trazado de dichas infraestructuras deberá realizarse preferentemente evitando zonas de protección y usando sistemas que garanticen la ausencia de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

- Minimizar el impacto de las vías de comunicación compatibilizando las necesidades de circulación con la conservación de valores naturales.

- En las instalaciones de tendidos eléctricos se debería considerar la integración paisajística siguiendo otras infraestructuras lineales existentes y la posibilidad de realizar el tendido de forma subterránea.

- Se debería prever una red de saneamiento integral y separativa, así mismo se deberá garantizar la adecuada depuración de todas las aguas residuales producidas por las nuevas instalaciones.

- La red de saneamiento de aguas pluviales debe contar con elementos necesarios para evitar la contaminación de cauces naturales como erosión, sedimentación, contaminación, etc., y estar adecuadamente dimensionada para cumplir dichas funciones.

2.- En relación con la fauna:

- Se debería tener en cuenta la presencia de especies protegidas en la zona, a fin de que no se vean afectadas durante el proceso de construcción del cementerio y crematorio proyectado.

En este sentido, se considera que debería realizarse un estudio más detallado de la presencia de especies protegidas en las zonas de actuación propuestas y tener en

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

cuenta las medidas de conservación y prevención del hábitat natural de las distintas especies de fauna presentes en la zona.

3.- En relación con los cauces:

- Se deberá realizar un estudio en profundidad de las características edáficas y geológicas del terreno a fin de evitar el riesgo de filtraciones que puedan afectar a los cauces cercanos.

En todo caso, la actuación deberá desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.

En relación con este punto hay que destacar una vez más el informe elaborado por técnicos del Instituto Geológico y Minero de España, recibido el 6 de julio de 2022.
Se considera conveniente la realización del deslinde del Dominio Público Hidráulico.

4.- Protección frente a la contaminación atmosférica:

- Es fundamental que se mantenga la calidad del aire, por cuanto se entiende que se deben definir, concretar e incorporar las condiciones técnicas que permitan que las emisiones generadas por la actividad de crematorio se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la legislación vigente.

5.- Protección frente a la contaminación lumínica:

- Se considera necesario plantear medidas adecuadas para reducir los efectos de contaminación lumínica producidos tanto por el alumbrado público como el privado.

Condiciones de protección acústica

El desarrollo de la modificación garantizará, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, correspondientes a un tipo de área acústica “d” disminuidos en 5 dB, de conformidad con el artículo 14.2 del Real Decreto.

Medidas de seguimiento ambiental

La única medida prevista para el seguimiento ambiental de la modificación puntual será la comprobación de que el proyecto de definición y ejecución del nuevo cementerio define con precisión, las medidas necesarias para la integración y el seguimiento ambiental del nuevo equipamiento antes de su aprobación.
Asimismo, en caso de que el proyecto incluya la instalación de uno o más hornos crematorios, deberá contar con la autorización de emisiones a la atmósfera que concederá la Consejería de Medio Ambiente, como órgano sustantivo para ello.

4) Normativa particular

Será de aplicación, en especial el Decreto 124/1997 de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

CAPÍTULO III – CONDICIONES ZONALES

SECCIÓN 24ª – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN CASCO

Artículo 163. Ámbito y Uso Característico

- Área grafiada en el plano con el código A.
- La edificación corresponde a tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior.
- Uso característico el residencial.

Artículo 164. Definición

Zona en la que se permite la edificación continua a lo largo de las alineaciones exteriores, con posibilidad de adosamiento de las paredes medianeras, pudiendo conformarse mediante las alineaciones interiores, manzanas con patios interiores de la parcela o manzanas cuajadas en el caso de no existir aquellas.

La edificabilidad máxima es la definida por aplicación de estas condiciones de la edificación en que el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación son coincidentes.

Artículo 165. Condiciones de aprovechamiento y volumetría sobre el suelo objeto de aplicación de estas ordenanzas

Alineaciones oficiales

Alineaciones exteriores: Las señaladas en los planos de ordenación

Alineaciones interiores: Las señaladas en los planos de ordenación

Parcela edificable

Superficie mínima: 70 m2

a. Frente mínimo: 5,00 m
b. Fondo mínimo: No se limita

Condiciones geométricas mínimas de las parcelas: las exigidas en las ordenanzas generales.

Artículo 166. Condiciones sobre el aprovechamiento asignado al suelo

Edificabilidad neta de parcela calificada para usos principales: 1,70 m^2/m^2

La edificabilidad neta está calculada en base a la existencia en el ámbito de toda esta zona de ordenanza de un 44% de suelo destinado a viario, equipamiento y

zonas verdes, correspondiente al conjunto de la zona una edificabilidad bruta de 0,95 m^2/m^2.

Con objeto de unificar las alturas de edificación con arreglo al ancho de las calles, se autoriza excepcionalmente, superar la edificabilidad tipo asignada, según el número de plantas, altura y retranqueos, expresadas en el apartado altura máxima sobre rasante (h).

Artículo 167. Condiciones sobre la forma de materializar el aprovechamiento

Parcelas edificatorias permitidas

Multifamiliar entre medianerías.

Altura máxima sobre rasante del volumen edificado.

La altura máxima sobre rasante, así como el no sé número de plantas y retranqueos se regulará en función del ancho de la calle, según la siguiente tabla:

Ancho de la calle	Nº de plantas	Altura máxima Sobre rasante
Menor de 6 m	PB +2 (1)	10 m
Entre 6 y 9 m	PB +2 (2)	10 m
Entre 9 y 12 m	PB +3 (1)	13 m
Más de 12 m	PB +3 (2)	13 m

(1) Última plana deberá retranquearse:

a) Respecto a la alineación exterior 2,50 m

b) Respecto a la alineación interior (cuando ésta exista) 2,50 m, si en el patio interior al que da frente no puede inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a 10 m para el caso de 4 plantas y de 7,00 m para el de 3 plantas.

(2) La última planta deberá cumplir el retranqueo expresado en el punto b) de la anterior nota.

Fondo máximo edificable

12 m, excepto las lógicas limitaciones derivadas de las profundidades efectivas de cada parcela en particular y de las dimensiones mínimas imprescindibles de cada patio interior de manzana, tal como se recoge en el plano 1:1.000 de Ordenación del Casco.

Artículo 168. Posición de planta del volumen edificado

Superficie máxima o culpable de parcela para usos principales.

La superficie definida entre las alineaciones exteriores e interiores.

Separación de planta del volumen edificado

A alineaciones exteriores: No se permite, salvo los retranqueos admitidos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

A linderos laterales de parcelas: Se exigirá pared medianera.

A edificaciones existentes o construibles según ordenanza:

Desde fachas con huecos a piezas habitables: 2/3 de la altura de la edificación más desfavorable.

Desde las fachadas ciegas: 1/2 de la altura de la edificación más desfavorable.

Retranqueos respecto a las alineaciones exteriores: Se permite hasta una profundidad mínima de 3 m.

Servidumbre de paso: Se permite construir por encima de ellas, según condiciones de las ordenanzas generales.

Artículo 169. Edificaciones auxiliares para usos complementarios y no residenciales

Tipos permitidos

Se permiten aisladas o adosadas a las edificaciones yu línderes de paso, previo acuerdo entre particulares. En todo caso se separarán un mínimo de 3 m. de dichos elementos, salvo de la edificación principal cuando se haya dispuesto adosadas a la planta baja de la misma, y por constituir continuidad de usos.

Ocupación máxima de la parcela resultante (parte de la parcela edificable ocupada por la edificación principal): No sé limita.

Edificabilidad para usos complementarios:

La deducida a la aplicación concreta del resto de condiciones.

Altura máxima en cualquier caso

4,00 m., cuando se adosen a la edificación principal (uso local comercial, garaje).

3,00 m., cuando se separen de la edificación principal (uso garaje y trastero).

3,00 m., en bordes de linderos de parcela.

Altura máxima de cubierta

5,00 m. en todos los casos.

Cierre de la parcela

Se admiten en las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Aparcamiento

50% de las plazas cubiertas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 170. Condiciones específicas de esta ordenanza

Excepcionalmente en estas zonas de ordenanza, y para parcelas edificables, menores de 200 m^2, y con frente de parcela menor de 12,00 m. se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 3 viviendas.

Cabrá conceder usos bajo cubierta, hasta un 50% de la ocupación de la planta, como compensación de cargas especiales.

A las promociones iguales o mayores de 10 vivienda, incluso con licencia de edificación no unitaria, se exigirá una plaza de aparcamiento de vivienda.

Artículo 171. Condiciones de usos

Usos principales

Vivienda
Garaje-aparcamiento
Comercial
Oficina
Industrial

Otros usos permitidos: Hotelero, Hostelero, alojamiento comunitario, recreativo, sanitario, social, cultural, religioso, deportivo, servicios públicos.

Usos complementarios

Garaje-aparcamiento
Industrial
Comercial
Otros usos permitidos: educativo y deportivo

SECCIÓN 25ª – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

Artículo 172. Ámbito y Uso Característico

- Área grafiada en el plano con el código B
- La tipología edificatoria es de edificación aislada.
- Uso característico es el residencial.

Artículo 173. Parcela Edificable en Nuevos Desarrollos y a Efectos de Segregación

Se entiende por parcela edificable la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima igual o superior a 360 m^2
- Tanto el lindero frontal como el fondo de la parcela tendrá que tener una dimensión mayor o igual a 16 m.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 174. Posición de la Edificación

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

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

- La separación entre planos de fachadas a edificios colindantes existentes o construibles según ordenanzas, será igual a la edificación de mayor altura entre fachadas con huecos habitables, o igual a 1/2 de la altura de la edificación más desfavorable entre fachadas ciegas.
- A linderos laterales de parcela se exigirá una separación mínima igual a 1/2 la edificación.

Artículo 175. Ocupación

La edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente de ocupación del 40% de la parcela edificable.

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

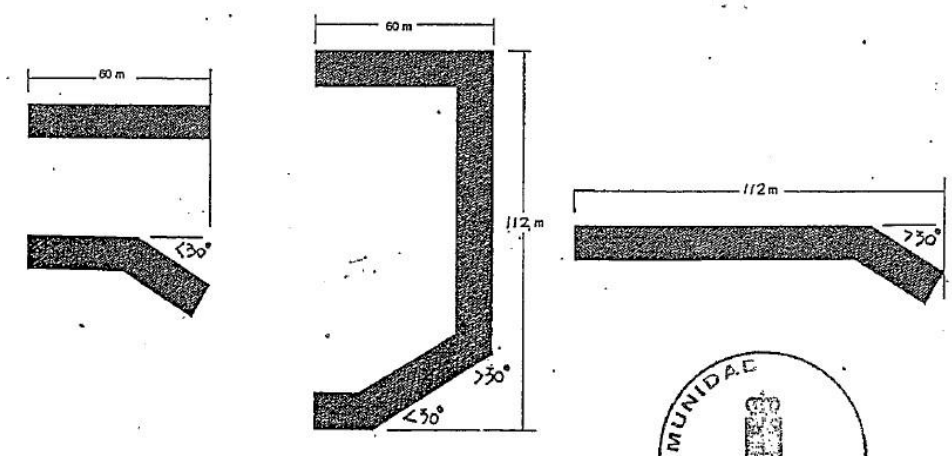
Artículo 176. Edificabilidad

La edificabilidad será la definida en cada ficha de cada área de reparto.

Artículo 177. Dimensiones en Planta del Volumen Edificado

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

- LA DIMENSIÓN MÁXIMA DE FACHADA CONTÍNUA SERÁ DE 60 M.
- LA DIMENSIÓN MÁXIMA DE FACHADA DISCONTÍNUA SERÁ DE 120 M.
- SE PODRÁN FORMAR EDIFICACIONES EN MANZANAS ABIERTAS O CERRADAS CUYAS DIMENSIONES MÁXIMAS SERÁN LAS ANTERIORES FIJADAS.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 178. Alturas de la Edificación

Se permitirá una edificación de 4 plantas, con una altura máxima de la edificación sobre rasante de 13 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de 4.50 m. por encima de la altura máxima sobre rasante.

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

Artículo 179. Altura de Pisos

- La altura libre de las plantas son las que se señalan en el artículo E.5 de las condiciones generales de la edificación.
- No se permite la construcción de entreplantas.

Artículo 180. Condiciones Higiénicas de la Edificación

Las piezas habitables así como locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas, deberán ser exteriores admitiéndose la ventilación e iluminación a través de patios de luces que deberán- cumplir lo establecido en el artículo 118.2.1 de las condiciones generales.

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

Artículo 181. Condiciones Estéticas

1- Los cuerpos salientes y entrantes son:

- En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos teniendo ambos un ancho máximo de 4.00 m. y sin límite de longitud, o bien como planta baja libre sin limitación alguna.
- Por encima de planta baja se permitirán:
    - Salientes sobre la vía pública con un vuelo máximo de 1,75 m., una longitud mínima de 1/3 de la longitud de la fachada y una distancia mínima a rasante del terreno en cualquier punto de 3.00 m.
    - Entrantes o terrazas con un ancho máximo igual a la altura libre de la planta y una longitud máxima del 75% de la longitud de la fachada.
- Por debajo de rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del 20% y una altura máxima de un 30% de la altura máxima sobre rasante y una longitud máxima no limitada, según lo establecido en el ar. (3.2.1) G.4.3 de las condiciones generales.
- Retranqueos en última planta:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

- Respecto a la alineación exterior será de 2.50 m. para anchos de calles menores de 6 m y entre 9 y 12 m.

2- Las cubiertas de la edificación:

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

Ancho de calle	Saliente en m.
< 15m	0,45m
>=15m	0,90m

Artículo 182. <u>Condiciones Particulares de Edificaciones Auxiliares destinada a Usos Complementarios y no Residenciales</u>

- Las edificaciones auxiliares se separarán un mínimo de 3 m de las edificaciones y linderos de parcela salvo:
- De la edificación principal cuando se hayan dispuesto adosadas a la planta baja de la misma y por construir continuidad de usos
- Previo acuerdo entre particulares, que permita adosarse a dichos elementos.
- La ocupación máxima de parcela por edificaciones distintas a la principal es de un 20% de la parcela no ocupada por la principal.
- Altura de la edificación:

  Solo se permite una planta con una altura libre máxima de 4 m salta de línea La altura máxima de coronación será de 6 m

- Todas las edificaciones complementarias computarán edificabilidad.

Artículo 183. <u>compatibilidad y localización de los usos no característicos</u>

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

<u>Industrial</u>: Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos en situación de planta baja y semisótano.

<u>Servicios terciarios</u>: Es uso admisible el comercio en su clase de local comercial situado en planta baja e inferior a la baja, oficinas en cualquiera de sus clases siempre que se sitúe en planta baja, inferiores a la baja o edificio exclusivo y hospedaje en edificio exclusivo.

<u>Dotacional</u>: El uso es admisible en todas sus clases

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

SECCIÓN 26ª – CONDICIONES DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 184. Ámbito y Uso Característico

- Área grafiada en el plano con el código C
- Tipología de edificación aislada
- El uso característico de la zona es residencial

Artículo 185. Clasificación en Grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen cuadro grados que, corresponden, cada uno de ellos a las zonas señaladas en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º.

Artículo 186. Parcela Edificable en Nuevos Desarrollos a Efectos de Segregación

Se entiende por parcela edificable, la parcela calificada que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela para cada grado:

  Grado 1º- 1.500 m^2 superficie mínima

  Grado 2º- 1000 m^2 superficie mínima

  Grado 3º- 400 m^2 superficie mínima

  Grado 4º- 140 m^2 superficie mínima

Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de la condición anterior, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

- El lindero frontal de parcela y el fondo de la misma, tendrán que tener una dimensión mayor o igual a los metros que a continuación se especifican según los grados.

  Grado 1º. 1.500:25 m. (lindero frontal y fondo de parcela mínimos)

  Grado 2º. 1.000:20 m. id.

  Grado 3º. 400:10 m. id.

  Grado 4º. 140:10 m para tipología de vivienda aislada y pareada y 5 m. para tipología de vivienda en hilera.

Artículo 187. Separación a Linderos

- La separación de la edificación a los linderos laterales de parcela ser igual o superior a la mitad de su altura (1/2H) y con los siguientes valores mínimos:

  Grado 1º: mínimo 5 m.

Grado 2º: mínimo 5 m.

Grado 3º: mínimo 3 m.

Grado 4º: mínimo 3 m.

H se tomará como la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

En el Grado 3º la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando sea una actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios.

En el Grado 4º podrá haber solución de chalets en hilera siempre que sea solución de proyecto unitario.

- La separación a testero será igual o superior a H y unos valores mínimos iguales a los establecidos para la separación a linderos laterales, según el correspondiente grado.

H se tomará como la mayor de las alturas de la construcción.

Artículo 188. <u>Posición Respecto a la Alineación Exterior</u>

La separación entre el plano de fachada de la edificación y la alineación exterior será igual o mayor a 5 m. en todos los grados.

En los grados 1º y 2º el espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción.

En los Grados 3º y 4º se permite la construcción de un cuerpo edificado destinado a uso de garaje que podrá situarse sobre la alineación exterior, con la condición de que sea su altura máxima de coronación sea inferior a 3.20 m.

Artículo 189. <u>Ocupación y Edificabilidad</u>

La superficie máxima ocupable de parcela será la que resulte de aplicar los siguientes coeficientes de ocupación a la superficie de parcela edificable:

Grado 1º - 25%

Grado 2º- 30%

Grado 3º - 40%

Grado 4º - 60%

La edificabilidad neta para cada grado será:

Grado 1º - 0,30 m^2/m^2 (600 m^2)

Grado 2º - 0,40 m^2/m^2 (400 m^2)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Grado 3º - 0,60 m^2/m^2 (240 m2)

Grado 4º - 0,70 m^2/m^2 (140 m^2)

Artículo 190. Altura de Pisos

- La altura libre de pisos será igual o superior a 2.60 m.
- Se permite la construcción de sótano y semisótano.

Artículo 191. Altura máxima sobre rasante

En todos los grados, la edificación no podrá superar una altura de 2 plantas.

La altura máxima sobre rasante será de 6.50 m., pudiendo superarse ésta en el punto más favorable hasta los 8,50 m.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta siendo la altura máxima de coronación de 4.5 m. por encima de la altura máxima sobre rasante.

- Tratamiento de Medianerías.

  En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetará lo establecido en el Art. 133 de las condiciones generales de las presentes normas, además de cumplir los siguiente:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- En paredes paralelas al muro medianero, se permitirá la apertura de huecos siempre que la distancia del paño a el lindero medianero sea al menos H/2, siendo H la altura de cornisa del plano de fachada de la edificación colindante.
- La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 350 cm.
- Condiciones estéticas.
- Se permitirán cuerpos salientes por encima de la planta baja, con una distancia mínima a rasante del terreno de 3.00 m., la distancia mínima de estos elementos a línea de medianería en caso de edificaciones adosadas será de 0.60 m. pudiendo ser ésta de 6.00 en caso de existir acuerdo entre propietarios o bien por solución de proyecto unitario.
- Entrantes permitidos en línea de fachada.
- Cubiertas de la edificación.

Artículo 192. Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

Industria: El uso industrial es admisible en su clase de talleres domésticos y en situaciones de planta baja y semisótano.

Servicios Terciarios: En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales. En su clase de local comercial hasta llegar a ocupar una superficie edificada igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada total de la vivienda y en su clase de hospedaje, en régimen de edificio exclusivo.

Dotacional: Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Artículo 193. Condiciones para Edificación Pareada y en Hilera

Se podrán levantar edificaciones pareadas o en hilera en aquellos ámbitos expresamente determinados para tal fin por el planeamiento parcial o general cumpliendo las mismas determinaciones de aprovechamiento, volumen y forma que para el resto de las unifamiliares, excepción hecha de las referidas a tamaño mínimo de la parcela y de la fachada que se podrán minorar en un máximo del 20% de lo establecido para las anteriores.

Para estos desarrollos será obligatoria la presentación de un Estudio de Detalle en el caso de ser desarrollo de alguna antigua figura de aprobación anterior a este P.G.

SECCIÓN 27ª – CONDICIONES DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES

Artículo 194. Ámbito y Características

Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en el Plano de Calificación del Suelo, donde aparecen grafiadas con el código.

Los edificios responderán a la tipología edificatora de industria en edificio aislado.

Los usos característicos son el de industrial general e industria nido.

Artículo 195. Parcela Mínima y Condiciones de Parcelación

No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo ser edificables aquellas parcelas en las que pueda realizarse construcción cumpliendo las condiciones de la zona.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de mil (1.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

a) Frente mínimo: veinte (20) metros.

b) Forma de la parcela: será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en dotacionales e infraestructurales.

Artículo 196. Separación de Linderos

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente será mayor o igual a tres (3) m. y nunca menor de H/2 de la edificación proyectada.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 365 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

Esta separación a lindero se entiende complementaria de las normas de seguridad y tratamiento de espacios libres, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

Artículo 197. Posición respecto a la Alineación Exterior

El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación exterior de cinco (5) m.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta por doscientos cincuenta (250 x 250) centímetros y altura de coronación interior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

Artículo 198. Separación entre Edificios

Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación igual o superior a los siguientes valores:

Uso de local	Luces Rectas
Piezas habitables	H:3 > 4,00 m
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	H:4> 3,00 m

Cono valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.

Artículo 199. Coeficiente de Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad vendrá definido en el área de reparto, a través del P.P. que desarrolle cada polígono.

No se considera incluido en el cálculo de la superficie edificable el espacio obligatorio destinado a carga y descarga, que se deducirá en la cuantía de la dotación mínima exigida en el Artículo 152.5 de las condiciones particulares de usos.

Artículo 200. Altura de los Edificios

Altura máxima de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas ni doce (12) metros a la línea de cornisa.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Por encima de la altura mercada son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

Artículo 201. Cota de Origen y Referencia

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

Artículo 202. Altura de Pisos

La altura mínima de pisos se fija en:

Planta baja: cuatro (4) metros.

Plantas de pisos: tres (3) metros.

En caso justificado por la actividad serán autorizables mayores alturas libres.

Artículo 203. Condiciones de Seguridad frente a Fuego

La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de cinco (5) metros de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

Este espacio deberá conectar directamente con la vía pública, a través de una embocadura de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima, que deberá ser de fácil apertura en caso de contar con elementos de cierre.

Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre.

La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

No será preceptivo que la banda de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por su posición y diseño cumpla suficientemente su tarea de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.

Artículo 204. Compatibilidad y localización de los Usos no Característicos

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeta a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial

- La proporción máxima será de una vivienda por industria, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida.

- Cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones de los usos.

Servicios Terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la superficie edificable y como máximo 250 metros.

En el caso de industria nido se podrá incrementar la superficie de oficina previa aprobación de estudio de detalle por el Ayuntamiento.

Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Usos infraestructurales: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

SECCIÓN 28ª – CONDICIONES DE MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 205. Ámbito y Uso característico

Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de calificación del Suelo, donde aparecen grafiadas con el código E.

Su uso característico es el residencial.

Artículo 206. Obras Admisibles

Se admiten en esta zona los tipos de obras que a continuación se señalan:

1) Obras en los edificios. Son admisibles las de mantenimiento y rehabilitación.
2) Obras de demolición. Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso o fuera de ordenación.
3) Obras de nueva edificación son admisibles:
    a) Las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción deberá realizarse sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación. Deberá asimismo reconstruirse dentro de los límites de posición de la antigua edificación, no siendo obligado el respeto a la organización interior del edificio demolido.
    b) La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos de infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso. Es también admisible la edificación de nueva planta, destinada a usos dotacionales de titularidad pública.
    c) Las obras de ampliación en edificios de uso exclusivo industrial, destinados a mercados o centros básicos de comercio, y uso exclusivo dotacional de

titularidad pública, siempre que las ampliaciones se destinen a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original.

Artículo 207. Condiciones Estéticas

Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, con respecto al tratamiento actual de la edificación existente sobre la que actúen.

Artículo 208. Condiciones de Ampliación de los Edificios Exclusivos destinados a Industria

1. Se admite la intensificación de uso, y ampliación de edificios industriales.
2. En ampliaciones en altura, podrá aumentarse una planta, sobre las actuales existentes, siempre que el edificio sea construcción aislada, y la nueva planta no tenga una superficie construida superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa.
3. Cabrá así mismo, en construcciones aisladas cuyas plantas de piso ocupen superficie de la planta baja, la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.
4. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una dimensión y superficie mayor o igual a la establecida para patios de luces en el Artículo 118.2.1.
5. No cabrán obras de ampliación en edificios ocupados por actividades molestas, nocivas, insalubres peligrosas, ni en industrias que incumplan los niveles máximos de impacto sobre el entorno, salvo que la ampliación se vincule a la instalación de medidas correctoras.

Artículo 209. Condiciones de Ampliación de Edificios Exclusivos destinados a Mercados y Centros Básicos de Comercio

1. Se admite la intensificación de uso, y ampliación de edificios destinados a mercados y centros básicos de comercio.
2. En ampliaciones en altura de edificios aislados destinados a esos usos, cabrá el incremento de una planta, siempre que su superficie construida no exceda al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de la planta que la soporta.
3. En edificios aislados, cuyas plantas de piso ocupen superficies superiores o iguales al cincuenta por ciento (50%) de la planta baja, cabrá la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.
4. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una dimensión y superficie mayor o superior a la establecida para patios de luces en el artículo 321G.4.2.1.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

5. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares en lo que atañe a accesos, condiciones de seguridad frente a fuego, o niveles de impacto, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

Artículo 210. <u>Condiciones de Ampliación de los Edificios Exclusivos destinados a Usos Dotacionales</u>

1. Se admite la intensificación de uso, ampliación y nueva planta de edificios de uso dotacional.
2. La edificación se ajustará a las siguientes condiciones.
   a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2:3) de la superficie de parcela edificable.
   b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.
   c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto en edificios objeto de ampliación si la construcción que se amplía se encuentra situada en línea de calle o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.
   d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H 2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente, como valor mínimo de la separación se tomará en todo caso, tres (3) metros.
   e) Cuando en las parcelas colindantes existan edificaciones medianeras, la nueva construcción podrá adosarse al lindero común en una longitud igual a la de aquellas edificaciones, dimensión que podrá ser superada, si media acuerdo con el propietario de la finca colindante.
3. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

Artículo 211. <u>Compatibilidad y Localización de los Usos no Característicos</u>

Además de los usos existentes en edificio exclusivo, cuyas reglas de ampliación se definen en los artículos anteriores, son usos compatibles los que a continuación se señalan.

a) Servicios terciarios. El uso, de servicios terciarios, en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión, es compatible en situación de planta baja y semisótano. La clase de oficinas es compatible asimismo en planta primera. La categoría de hospedaje es compatible en planta primera y en edificio de uso exclusivo.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

b) Dotacional: El uso dotacional, en todas sus categorías, es compatible en situación de planta baja, semisótano, primera planta y en régimen de edificio exclusivo.

c) Industrial: Es admisible el uso industrial en situación de planta baja y semisótano.

CAPÍTULO IV – CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DEL MONTE DEL PILAR

SECCIÓN 29ª – PLAN ESPECIAL MONTE DEL PILAR

Artículo 212. Criterio General

El espíritu de este plan es la conservación del Monte El Pilar con sus usos actuales, su carácter de espacio natural boscoso y todos los elementos y procesos ecológicos que determinan su estructura y funcionamiento. Por lo tanto, con carácter general, se considera contrario a esta normativa la realización de cualquier tipo de actividad que pueda dañar o alterar el estado de conservación del monte y en particular todo aquello no previsto en el programa de actuaciones. Cualquier uso y aprovechamiento social estará subordinado a ese objetivo básico, tal como se detalla en las presentes normas así como en el programa de actuaciones y de conservación establecidos por el plan.

Todo lo anterior presidido por los principios establecidos en el Capítulo I.

Artículo 213. Ámbito de aplicación

Las normas son aplicables al conjunto del ámbito del plan especial delimitado en el plano de ordenación.

Artículo 214. Categorías de ordenación

El Monte El Pilar se ordena en función de unos sectores territoriales a los que se denominan categorías de ordenación; son las siguientes:

- Reserva Natural.
- Parque fluvial.
- Parque forestal.
- Zona de disuasión.
- Zona didáctico-ambiental.
- Zona educativo-cultural
- Depuradora y entorno.

La zonificación establecida se considera abierta en el tiempo y en el espacio, de tal manera que pueda adaptarse tanto en los límites de las categorías como en el concepto, a una evolución en muchos casos impredecible. Tal adaptación se hará a

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

propuesta del Ente Gestor y deberá contar con la aprobación del Patronato (ver epíl. 7.1 destinado a instrumentos de gestión).

Cada una de estas categorías queda sujeta a los usos principales y secundarios establecidos en la descripción que se hace de ellas en el punto 1.2 de este capítulo. Se entienden prohibidos los usos y actividades no mencionados en ellas.

Artículo 215. Régimen general del ámbito ordenado

El ámbito definido queda clasificado en el Plan General de Majadahonda como Sistema General -Suelo No Urbanizable Protegido-, a excepción de una pequeña zona clasificada como Urbanizable No Programado; esta clasificación, unido a la localización, a las características de la zona y a otros criterios de oportunidad, han llevado a localizar la depuradora, ordenando internamente la categoría de tal manera que permita una utilización pública.

Tan solo podrán practicarse los usos del suelo y actividades explícitamente contemplados en las presentes normas y en el programa de actuaciones.

Artículo 216. Aprovechamiento urbanístico

El ámbito ordenado carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón de la conservación, restauración o mejora de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos o científico culturales o de los aprovechamientos sociales establecidos en el programa de actuaciones; estos últimos subordinados a aquellos.

Artículo 217. Parcelación

Se prohíbe la parcelación del ámbito ordenado sea cual sea la finalidad de ésta.

Enclavados.

Dentro del ámbito ordenado existen los siguientes enclavados:

- Depósito e instalaciones del CYII, situado en el paraje denominado cerro de las Norias. El Entre Gestor del plan negociará con el CYII la posible integración de este espacio en la utilización social y objetivos del monte. La ficha de determinaciones urbanísticas fija lo siguiente para este enclavado:

  1) Localización: Terrenos situados al este del Ensanche, de superficie 10,725 Has y que componen, tanto las propias instalaciones, como su camino de acceso desde la zona más cercana a la estación de ferrocarril.

  2) Régimen actual del suelo: Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.

  3) Régimen del suelo que se propone en caso de desaparición de las actuales instalaciones: Las 10,725 Has se incorporarán al Parque Forestal municipal, incrementando la superficie de Sistemas Generales de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Espacios Libres de Uso y Dominio Público correspondiente. Las condiciones de protección y otras recomendaciones, referentes a los usos posibles del suelo, serán las que el Plan Especial del Monte del Pilar determine para las zonas colindantes.

- Empresa SAFITRA.
- Residencia de religiosos situada en el cerro del coto.

La ficha de determinaciones urbanísticas propone lo siguiente para estos dos enclavados:

1) Localización: Terrenos situados al SE de las instalaciones del Canal de Isabel II, con superficie de 8,0250 Has ocupadas por una residencia perteneciente a una congregación religiosa, así como un vivero de plantas con instalaciones anexas correspondiente a una empresa de jardinería.

2) Régimen actual del suelo: No Urbanizable. Zona VI-F (masas forestales de pinos o repoblación forestal).

3) Condiciones actuales

	Congregación Religiosa		Empresa de jardinería	
De Uso	Residencial Cultural Religioso Docente Deportivo	Interés Social	Oficina Viv. De pers. Garaje Almacén Vivero	Ligado al uso agrícola
De Volumen	Edif. Prin- Edif. Secun. Edificabil.	1.500 m^2 (B+1) 140 m^2 1.640 m^2 0,0245 m^2/m^2	Oficina Vivienda Gar. Alm. Edificabil.	80 m^2 (B) 200 m^2 (B+1) 381 m^2 (B) 661 m^2 0,050 m^2/m^2
Suelo adscrito		6,7021 Has		1,3229 Has
Ocupación		1,70 %		4,24%
Higiénicas	Fosas sépticas		Fosas sépticas	
Estéticas	Adaptadas al entorno natural		Adaptadas al entorno natural	

4) Régimen de suelo que se propone: Idéntico al actual.

5) Condiciones urbanísticas que se proponen para la edificación:

	Congregación Religiosa		Empresa de jardinería	
De Uso	Las existentes en la actualidad			
De Volumen (incluido cualquier tipo de edificación)				
	Edificabil.	0,050 m^2/m^2	Edificabil.	0,050 m^2/m^2

Suelo adscrito	6,7021 Has	1,3229 Has
Ocupación	3,50%	4,24%
Otras	Altura máxima (B+1) en altura a cumbreras de 9 m. Adaptación d las edificaciones al medio natural. Fosa séptica de depuración integral.	

Los enclavados, reflejados en el plano de ordenación, disponen del acceso rodado marcado en el plano de actuaciones. No están incluidos en el ámbito de ordenación, de modo que este plan no afecta a las actividades que actualmente se realizan en ellos. El Entre Gestor negociará con los usuarios de los enclavados la adecuación de sus actividades a los objetivos del espacio ordenado; en particular se evitará la presencia de residuos e instalaciones que pudieran perturbar la estética del monte o afectar a la fauna del mismo; vigilará el funcionamiento de las actuales fosas sépticas para controlar los posibles problemas que puedan surgir y en su caso, podrá proponer al Patronato, la conexión al sistema general de evacuación de aguas residuales.

Artículo 218. Edificaciones existentes

Tan solo son aceptables en el ámbito ordenado las edificaciones existentes, las cuales se rehabilitarán de acuerdo con las previsiones del programa de actuaciones, respetando, en la medida de lo posible el diseño, materiales, volúmenes y formas primitivos.

El proyecto de rehabilitación deberá prever el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos y suministro de energía eléctrica. Dicha rehabilitación estará sujeta a licencia municipal y necesitará la autorización previa del Patronato.

Otras instalaciones existentes de carácter histórico deberán ser consideradas por el Ente Gestor a efectos de su posible recuperación para los objetivos del monte.

Artículo 219. Nuevas edificaciones

Se prohíbe la realización de cualquier nueva edificación en el ámbito ordenado con excepción de las necesarias para la zona agropecuaria, las previstas para el área de la depuradora y los servicios vinculados al área de disuasión.

Artículo 220. Normativa concurrente

Las normas se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación nacional y autonómica sobre conservación de la naturaleza, aguas, patrimonio histórico-artístico, etc.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 221. Accesos

Los accesos son los establecidos en el modelo de ordenación; la realización de cualquier acceso no previsto deberá contar con la aprobación del Patronato. Los accesos establecidos permanecerán abiertos en el horario que, según las distintas estaciones, señale el Ente Gestor.

Artículo 222. Viario

El viario interno es el previsto en el programa de actuaciones; cuando la gestión diaria del plan aconseje modificaciones, éstas deberán contar con la aceptación escrita del Patronato, realizada sobre la correspondiente propuesta del Ente Gestor.

Se prohíbe la circulación de vehículos a motor excepto los necesarios para las actividades propias de la gestión del ámbito.

La circulación a pie o en bicicleta se restringirá estrictamente a la red de sendas y caminos, señaladas al efecto, prohibiéndose la penetración en los espacios boscosos.

Se prohíbe el acceso al espacio excepto por los lugares habilitados para ello.

Artículo 223. Conservación de la vegetación

La vegetación es el indicador fundamental del estado de los ecosistemas y del paisaje, de tal manera que su protección supone, implícitamente, la de otros numerosos factores y procesos ecológicos del ámbito ordenado.

Con carácter general, y con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas, se conservarán estrictamente todas las masas arbóreas cualquiera que sea su tamaño, incluso ejemplares aislados, prohibiéndose taxativamente su roturación así como cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso.

Se procurará, con carácter general, la extensión superficial y mejora de la vegetación climácica existente mediante labores culturales de todo tipo. Esta idea tiene su mejor aplicación en las zonas donde se está reproduciendo la encina.

Se prohíbe la introducción de especies exóticas.

Se prohíbe la recolección de especies aromáticas y medicinales, frutos silvestres, hongos y setas.

Se mantendrá el aprovechamiento tradicional de los pastos mediante pastores a diente, como factor de conservación y como forma de evitar masa vegetal combustible que pueda favorecer incendios forestales.

Se prohíbe la quema de pastos y de todo tipo de restos vegetales o ganaderos en la época estival. Durante el resto del año se podrán realizar las quemas de dichos restos en los lugares que marque el Ente Gestor.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Artículo 224. Protección del paisaje

La restauración de los edificios previstos en el programa de actuaciones respetará su estilo y se hará con materiales, formas, colores, alturas y volúmenes similares a los preexistentes.

Se prohíbe la instalación de elementos figurativos u ornamentales de cualquier naturaleza.

La instalación de carteles publicitarios en todo el recinto y en su cerramiento deberá contar con la aprobación del Ente Gestor. Son aceptables los carteles correspondientes a señalización e información de los usuarios.

Las nuevas conducciones de energía eléctrica, y cualesquiera otras, serán subterráneas; el Ente Gestor estudiará la posibilidad de enterrar las instalaciones aéreas existentes.

Artículo 225. Protección de la fauna

Con carácter general se prohíbe la caza en el ámbito ordenado. No obstante, el Ente Gestor podrá utilizar su práctica como elemento de conservación de poblaciones.

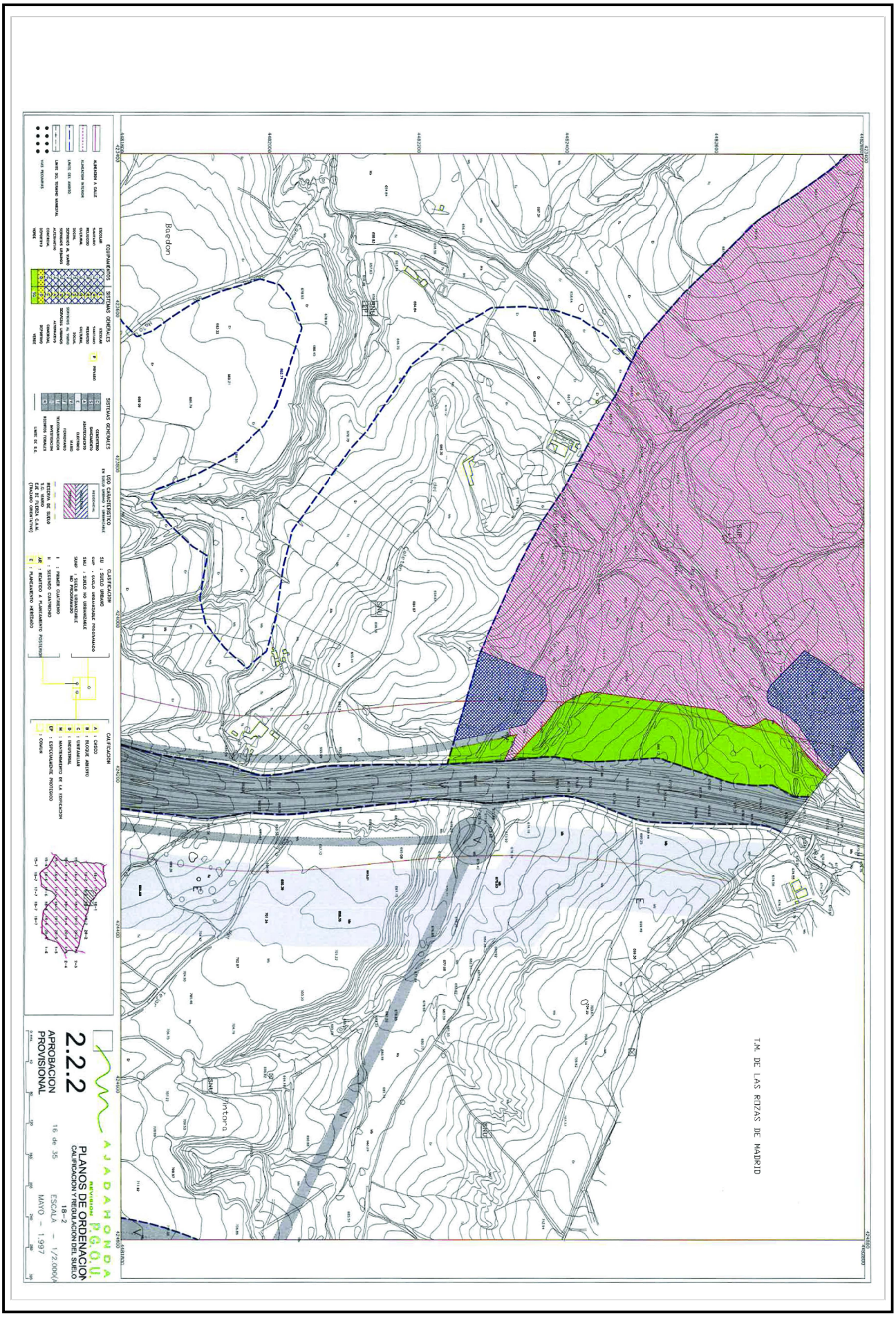
Los tratamientos fitosanitarios que puedan repercutir en la fauna deberán ser explícitamente reseñados en el programa de actividades anuales que el Ente Gestor presentará al Patronato. Los que deban realizarse con carácter de urgencia tendrán que contar con la aprobación del Ente Gestor.

Artículo 226. Régimen de sanciones

El ayuntamiento, a propuesta del Ente Gestor y previa consulta al Patronato, establecerá un régimen de sanciones para los distintos supuestos de incumplimiento de la normativa del plan.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

c) Planos (18-2) y (18-3). Estado Inicial


AJALVIR
AJALVIR
Boadilla del Monte
Boadilla del Monte
Boadilla del Monte

DOCUMENTO

DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

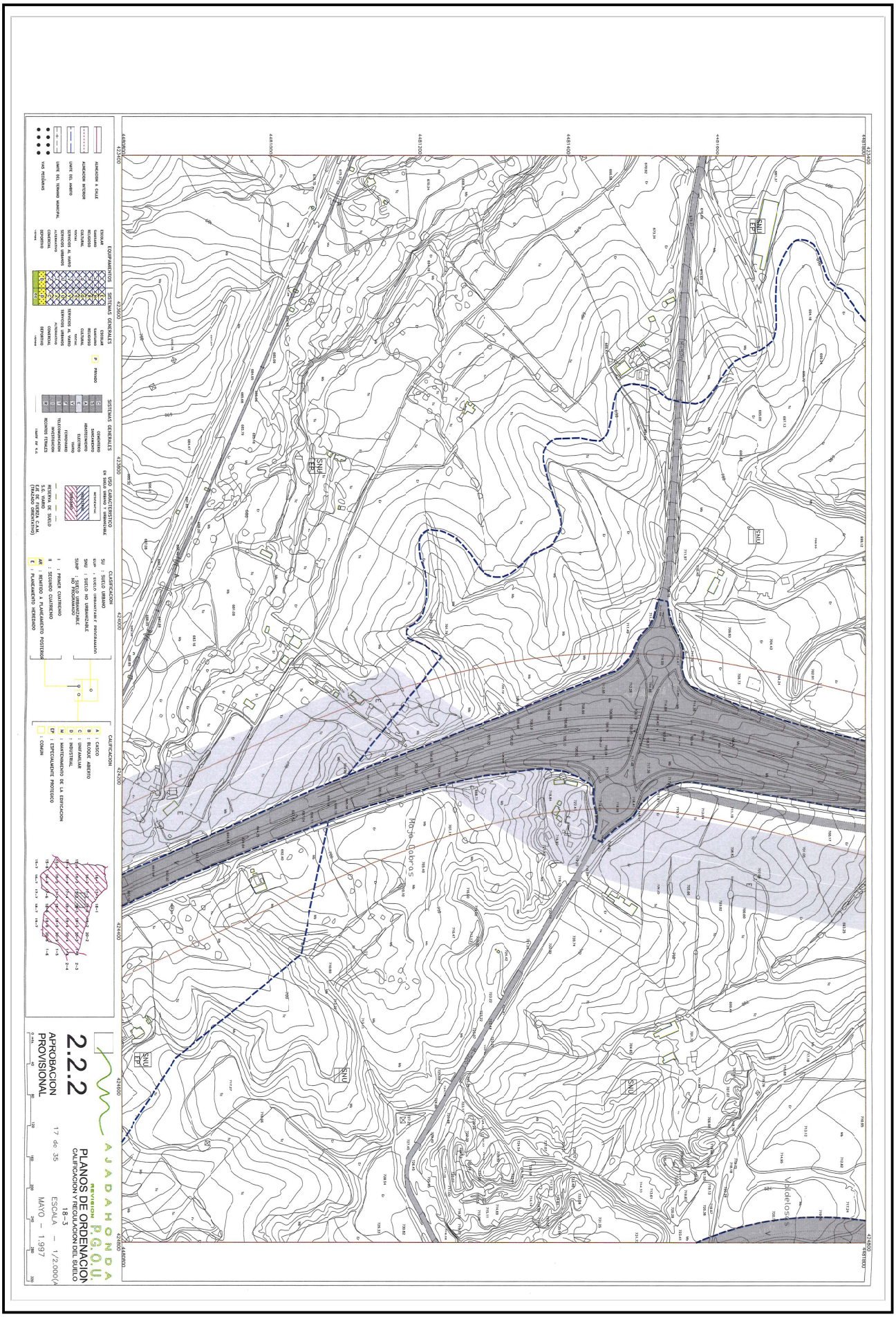
IDENTIFICADORES

OTROS DATOS

Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 378 de 409

FIRMAS

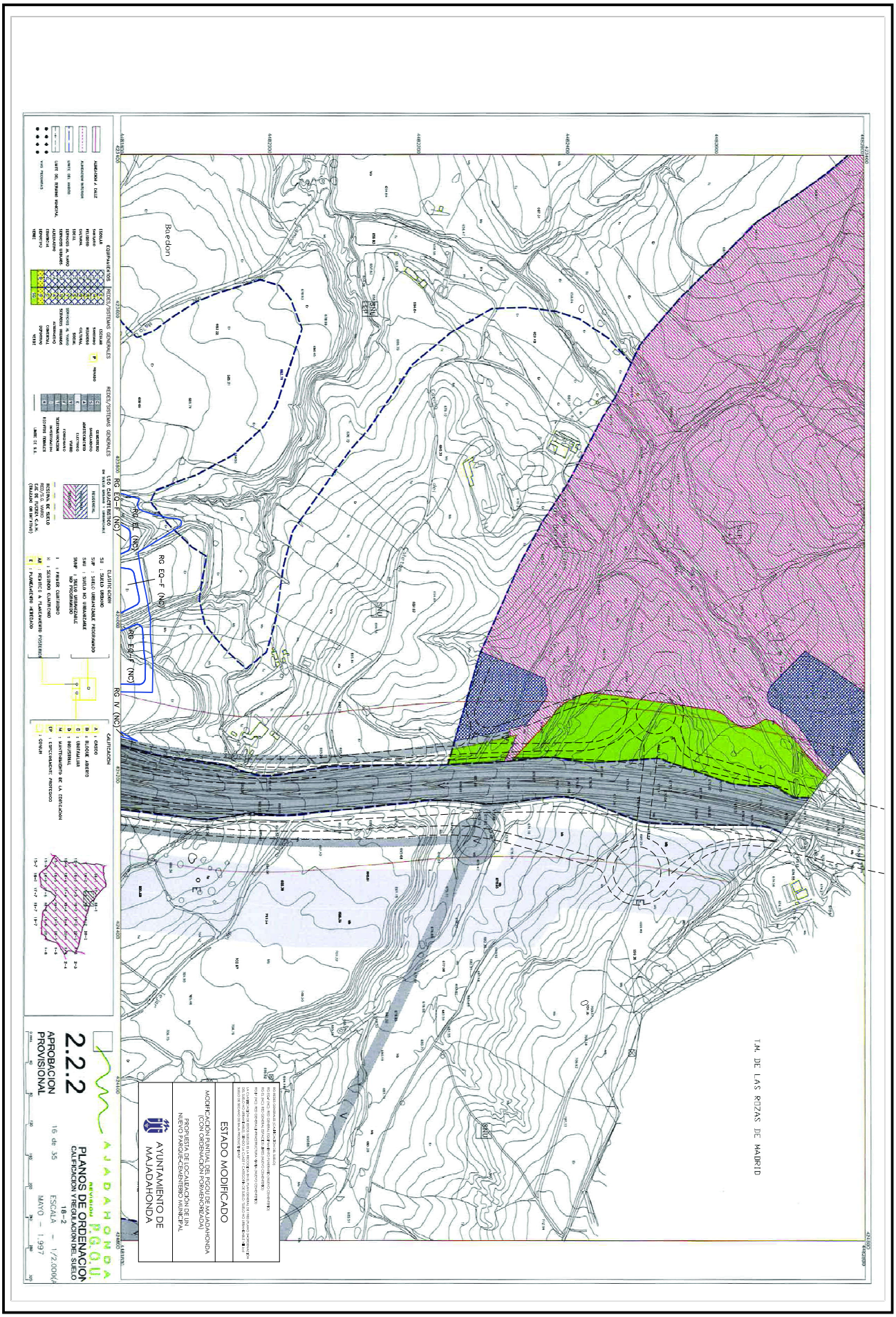
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



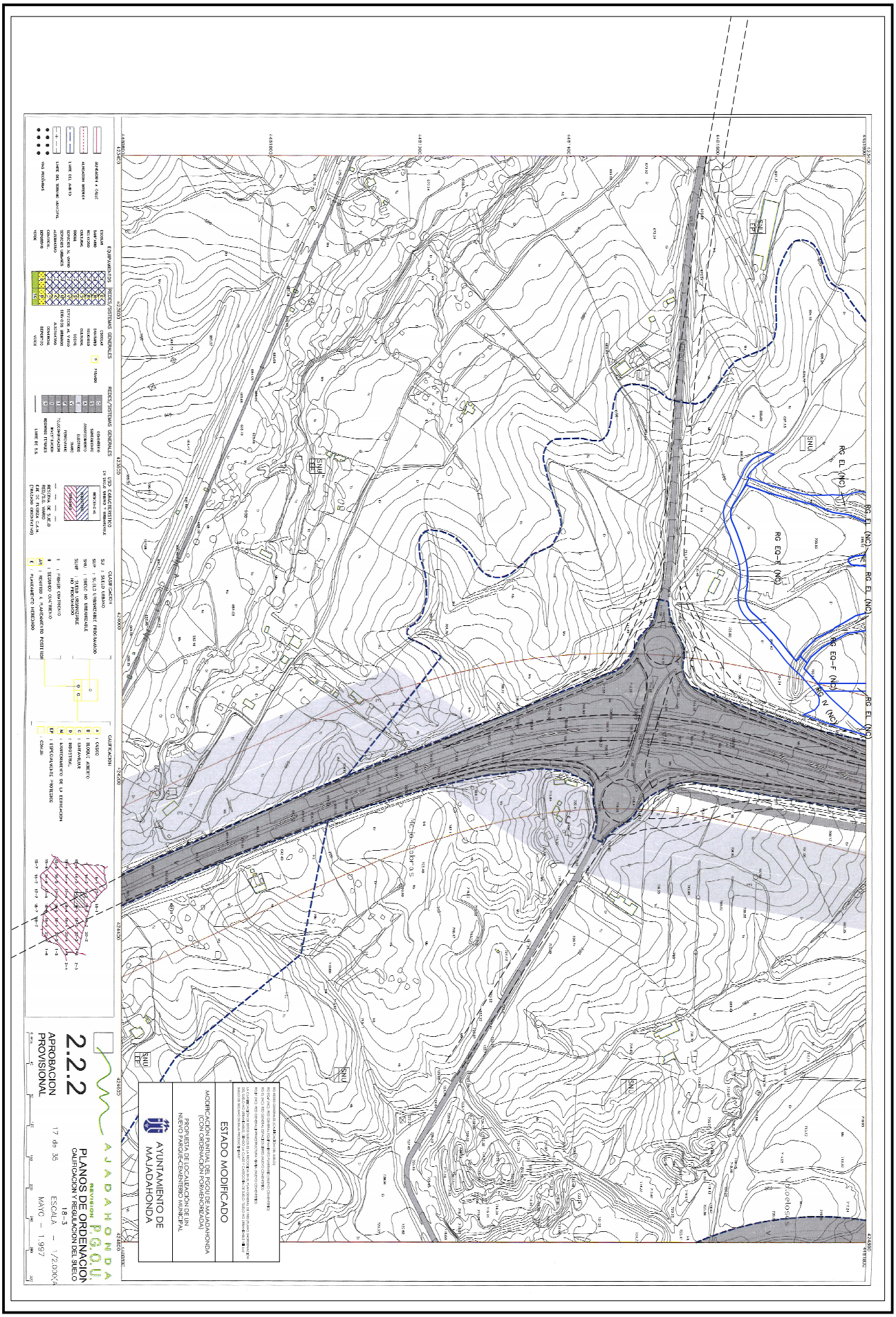
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

d) Planos (18-2) y (18-3). Estado Modificado



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXO 3: PLANOS DE ALTERNATIVAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXO 4: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**
IDENTIFICADORES
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 385 de 409
FIRMAS
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

ÍNDICE

1. MEMORIA 386
1.1. ÁMBITO 386
1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 386
1.3. CALIFICACIÓN 386
1.4. SERVICIOS URBANOS 387
1.4.1. ACCESO VIARIO 387
1.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA 387
1.4.3. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES 387
1.4.4. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES 387
1.4.5. ENERGÍA ELÉCTRICA 388
1.4.6. ALUMBRADO PÚBLICO 388
1.4.7. TELECOMUNICACIONES 388
1.4.8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN 388
1.4.9. JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES 388
2. NORMAS URBANÍSTICAS 389
2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 389
2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN 389
2.3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 389
2.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN 390
2.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 390
2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN, LOS USOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL 390
2.7. NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN 390
2.7.1. RED GENERAL EQUIPAMIENTO FUNERARIO. RG F (NC). 390
2.7.2. RED GENERAL ESPACIOS LIBRES. RG EL (NC). 391
2.7.3. RED GENERAL INFRAESTRUCTURA VIARIA. RG IV (NC). 392
3. PLANOS : 393

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO

La superficie del ámbito de las redes públicas afectadas por la ordenación pormenorizada es de **53.179,36 m^2**.

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas catastrales, públicas y privadas, incluidas total o parcialmente en el ámbito de la modificación puntual, son las siguientes:

Nº parcela	Referencia catastral	Superficie incluida en la MP (m^2)
A	Camino Finca Valdelosas 28080A003090030000LW	3.464,22
B	Arroyo Barranco de Valdelosas 28080A003090010000LU	369,15
	Total suelo público existente	***3.833,37***
1	28080A003004260000LA	1.350,40
2	28080A003004250000LW	8.522,82
3	28080A003002290000LU	2.572,75
4	28080A003002300000LS	4.030,06
5	28080A003002240000LI	11.044,80
6	28080A003002310000LZ	21.825,16
	Total fincas privadas	***49.345,99***
	Total delimitación modificación puntual	**53.179,36**

1.3. CALIFICACIÓN

La calificación por clases de redes públicas definidas en la ordenación pormenorizada, así como la cuantificación de las mismas, es la siguiente:

CALIFICACIÓN	
Clase de red pública	**Superficie**
RG EQ-F (NC) Red General Equipamiento Funerario (Nuevo Cementerio)	35.915,08
RG EL (NC) Red General Espacios Libres (Nuevo Cementerio)	11.644,13
RG IV (NC) Red General Infraestructura Viaria (Nuevo Cementerio)	5.620,15
Total delimitación modificación puntual	***53.179,36***

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Los espacios libres se ubican en las zonas de vaguada natural y de cabeceras de arroyos, de forma que se garantice la adecuada recarga de los acuíferos de forma natural. También se localiza una franja de zona verde en las zonas este y oeste de la parcela, a fin de establecer un elemento de transición entre el ámbito y el medio natural, como medida de protección del paisaje.

1.4. SERVICIOS URBANOS

Los diferentes servicios urbanos necesarios para la implantación del uso principal se materializan de acuerdo con el siguiente detalle:

1.4.1. ACCESO VIARIO

Como ya se ha señalado, el acceso rodado y peatonal se produce mediante el viario de trazado sensiblemente paralelo a la M-50 que discurre en sentido norte sur, desde el ámbito de El Carril de El Tejar, situado a unos 500 metros de distancia. Desde este viario se reserva el suelo necesario para posibilitar un nuevo viario a ejecutar sobre el camino del Maño, que se dota de aceras y calzada para su adecuada funcionalidad y accesibilidad.

1.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

En Majadahonda la gestión de la redes de agua corresponde al Canal de Isabel II, por lo que será este organismo el que establezca las condiciones de conexión de la red que se precise para dar servicio a la nueva dotación. En todo caso, en el Carril del Tejar existe una red completa de distribución de agua, a la que poder conectar la red del nuevo cementerio que discurriría por el nuevo vial de acceso.

1.4.3. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Las redes de saneamiento son gestionadas por Canal de Isabel II. Los vertidos de aguas residuales generados por el nuevo cementerio se conducirían al emisario existente de la EDAR de El Plantío, ubicado a unos 500m de la parcela, al otro lado de la carretera M-509. Esta conducción discurriría por suelo público, concretamente por el camino que comunica la M-509 con el camino de la Grajera.

1.4.4. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

Tanto las aguas de los espacios libres, tanto públicos como privados, del viario proyectado como de las cubiertas de las edificaciones, se recogerán en la propia parcela, bien mediante filtración natural al terreno o bien mediante técnicas de

drenaje sostenible o de reutilización para riego. Por tanto no se incorporarán a la red de aguas residuales, a fin de procurar la mayor sostenibilidad en el sistema de saneamiento.

1.4.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

Las infraestructuras de energía eléctrica se someterán a las condiciones de la compañía Iberdrola. Por el extremo oeste de la parcela discurre una línea aérea, desde la que se prevé la conexión de la red de baja tensión que se precisa, tanto para el nuevo vial como para la parcela dotacional.

1.4.6. ALUMBRADO PÚBLICO

El nuevo vial de acceso será dotado de alumbrado público, en las debidas condiciones de eficiencia energética y minimización de la contaminación lumínica.

1.4.7. TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones que precisa la nueva parcela dotacional discurrirá por el nuevo vial y se conectará con la red de telecomunicaciones existente en el Carril de El Tejar.

1.4.8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La ejecución de las redes ordenadas pormenorizadamente se llevará a cabo mediante una actuación aislada por su finalidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.3.a) de la ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada habilita el inicio del expediente de expropiación, para la obtención de los terrenos donde se va a ubicar las redes públicas de infraestructura viaria, espacios libres y equipamiento sanitario, de acuerdo con lo señalado en el artículo 90.c) de la ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Una vez finalizada la obtención del suelo, se procederá a la agrupación de las fincas expropiadas en una única y a la parcelación de la misma en parcelas diferenciadas por cada clase de red.

1.4.9. JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

La ordenación pormenorizada no altera las determinaciones estructurantes, que son las siguientes:

- Clasificación de suelo. Se mantiene la clase y categoría del suelo que es la establecida por el PGOU83 como “Suelo No Urbanizable VIII Jcd suelo de secano de baja productividad”.
- Calificación del suelo. Las redes públicas se ajustan a las definidas por la modificación puntual, en su clase y categoría, ubicación y superficie.
- Régimen de usos. En las condiciones del suelo no urbanizable del PGOU83 se establece que se admiten las edificaciones y usos de utilidad pública e interés social. Al calificarse suelos pertenecientes todos ellos a redes generales y en concreto a un uso de carácter social, para la implantación de un nuevo cementerio, e la ordenación pormenorizada se ajusta a las condiciones de uso del planeamiento general.

Por tanto, la presente ordenación pormenorizada desarrolla, sin contradecirla, la ordenación general.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

El objeto de la presente ordenación pormenorizada es la definición y regulación de las redes públicas necesarias para implantar el nuevo parque-cementerio en el municipio. Complementariamente se definen las infraestructuras viaria y de servicios urbanos, de conexión entre las redes generales y las precisadas por el nuevo equipamiento. Se redacta en desarrollo de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, de la que la presente ordenación pormenorizada forma parte inseparable.

2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenación pormenorizada es de aplicación exclusiva sobre el ámbito de redes públicas delimitado y definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información. Complementariamente establece determinaciones sobre las redes de infraestructuras necesarias para la dotación de servicios y acceso a la parcela dotacional resultante.

2.3. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa pública mediante la modalidad de una actuación aislada, cuyo proceso de ejecución comprende:

- Obtención de los suelos destinados a redes públicas mediante expropiación.
- Ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios.
- Ejecución de las obras de edificación e implantación de la actividad.
- Conservación de las obras de urbanización.

2.4. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización, habida cuenta de la ejecución pública de la actuación, será con cargo al Ayuntamiento de Majadahonda, salvo que la actuación se lleve a cabo mediante el sistema de concesión administrativa y el concesionario asuma tal obligación.

2.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La ordenación pormenorizada define suelos de redes públicas generales, sin alterar la clasificación del suelo, que es la de suelo no urbanizable.

El régimen de los suelos incluidos en el ámbito de la presente ordenación pormenorizada es el definido con carácter general en la normativa urbanística y municipal.

Se califica el suelo de la siguiente forma:

- RED GENERAL EQUIPAMIENTO FUNERARIO. RG F (NC)
- RED GENERAL ESPACIOS LIBRES. RG EL (NC)
- RED GENERAL INFRAESTRUCTURA VIARIA. RG IV (NC)

La totalidad de los suelos definidos por la ordenación pormenorizada son suelos sin aprovechamiento lucrativo, destinados a redes públicas.

2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN, LOS USOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la presente modificación puntual y la ordenación pormenorizada. Complementariamente será de aplicación lo regulado en la normativa urbanística supramunicipal y en las Normas Urbanísticas del PGOU.

2.7. NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

2.7.1. RED GENERAL EQUIPAMIENTO FUNERARIO. RG F (NC).

a) Definición:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Suelos calificados para la implantación de usos funerarios, para la implantación de un cementerio de tipología extensiva (parque cementerio) con edificaciones complementarias destinadas a tanatorio, velatorio, crematorio y otros usos necesarios para el funcionamiento de la actividad funeraria.

b) Ámbito:
Zonas señaladas en planos de ordenación con las siglas RG F (NC).

c) Parámetros urbanísticos y de uso:
Será de aplicación el artículo 162 bis "Usos Funerarios" de las NN.UU. del PGOU, en el que se definen todas las condiciones y parámetros para la ejecución de las obras y de protección ambiental.

d) Otras condiciones:
Será de aplicación la normativa particular y sectorial específica de los usos funerarios, en especial el Decreto 124/1997 de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

2.7.2. RED GENERAL ESPACIOS LIBRES. RG EL (NC).

a) Definición:
Suelos destinados a espacios libres con función principalmente paisajística y de protección de cauces, admitiéndose actuaciones de plantación de arbolado y arbustivas, acordes con los cauces existentes, por lo que se respetará en la mayor medida posible la topografía existente.

b) Ámbito:
Zonas señaladas en planos de ordenación con las siglas RG EL (NC).

c) Parámetros urbanísticos y de uso:
No se permiten edificaciones en estas zonas, pudiendo albergar únicamente las infraestructuras que en su caso, deban implantarse en estas áreas.

Será de aplicación el apartado 3.4) del artículo 162 bis "Usos Funerarios" de las NN.UU. del PGOU, sobre condiciones de protección medio ambiental, en lo que sea de aplicación a los espacios libres y zonas verdes.

d) Otras condiciones:
Sus características precisas serán las que se definan en el oportuno proyecto técnico a redactar, que deberá cumplir la normativa técnica y sectorial aplicable.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

2.7.3. RED GENERAL INFRAESTRUCTURA VIARIA. RG IV (NC).

a) Definición:
Suelos destinados a red viaria rodada y peatonal, incluyendo las infraestructuras que por estos suelos discurran, de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones, etc.

b) Ámbito:
Zonas señaladas en planos de ordenación con las siglas RG IV (NC).

c) Parámetros urbanísticos y de uso:
No se permiten edificaciones en estas zonas, pudiendo albergar infraestructuras de los distintos servicios urbanos. También se admiten elementos de mobiliario urbano tales como marquesinas de autobús, señalización vertical, bancos, papeleras, contenedores de residuos, alcorques y otros similares que se precisen.

Se admite el uso de aparcamiento público, debiendo contar las zonas de aparcamiento con arbolado de sombra.

Los centros de transformación serán subterráneos, de acuerdo con lo señalado en el artículo 110.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Será de aplicación el apartado 3.4) del artículo 162 bis “Usos Funerarios” de las NN.UU. del PGOU, sobre condiciones de protección medio ambiental, en lo que sea de aplicación a la infraestructura viaria.

d) Otras condiciones:
Sus características precisas serán las que se definan en el oportuno proyecto técnico a redactar, que deberá cumplir la normativa técnica y sectorial aplicable, en especial en materia de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

3. PLANOS :

OP.1- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ALTERNATIVA NÚMERO 2

OP.2- ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES. ALTERNATIVA NÚMERO 2

OP.3- VIARIO. ALTERNATIVA NÚMERO 2

OP.4- INFRAESTRUCTURAS. ALTERNATIVA NÚMERO 2

OP.5- IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE). ALTERNATIVA NÚMERO 2

CA- PLANO DE DETALLE DE LA ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

DOCUMENTO

DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

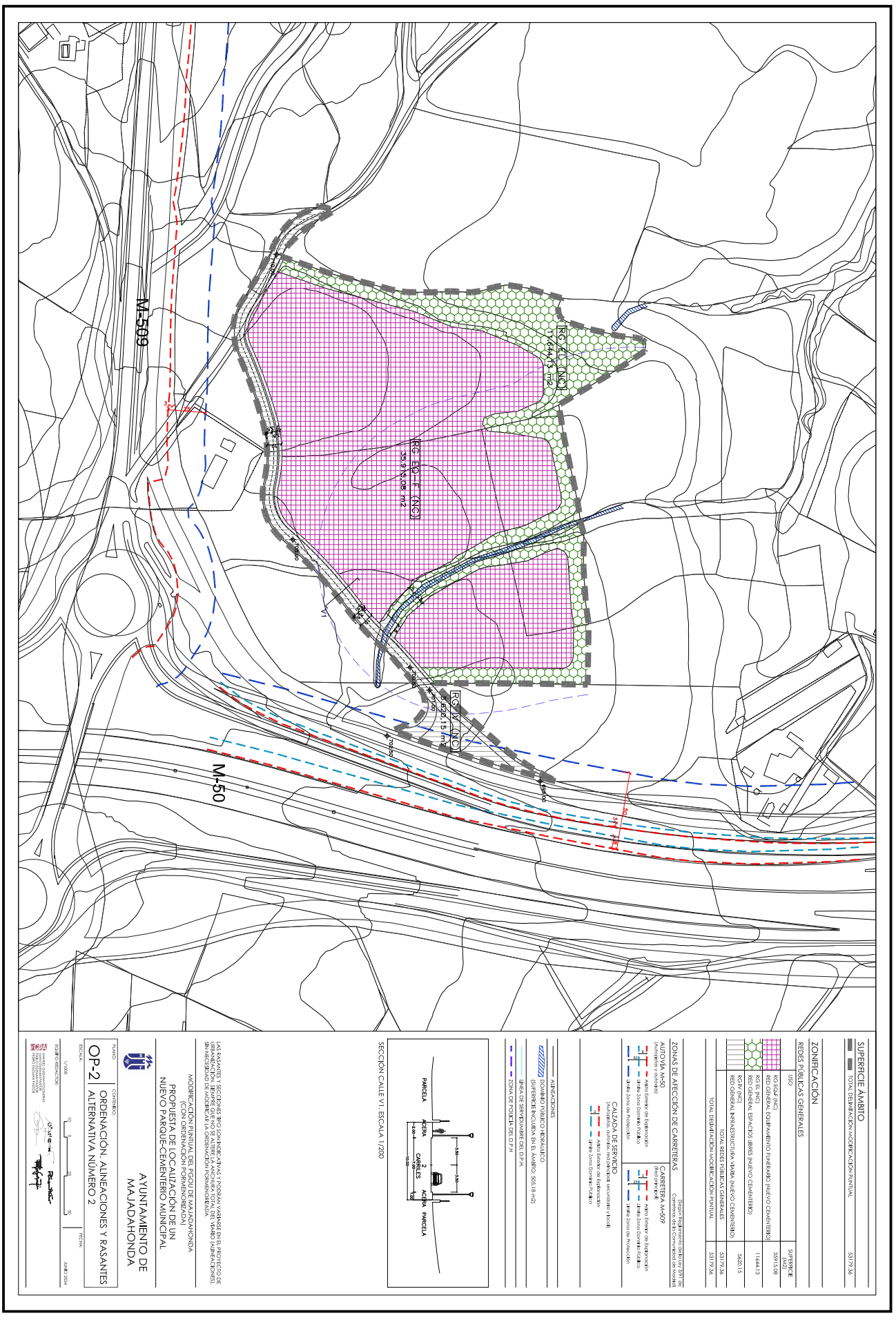
OTROS DATOS

Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 395 de 409

FIRMAS

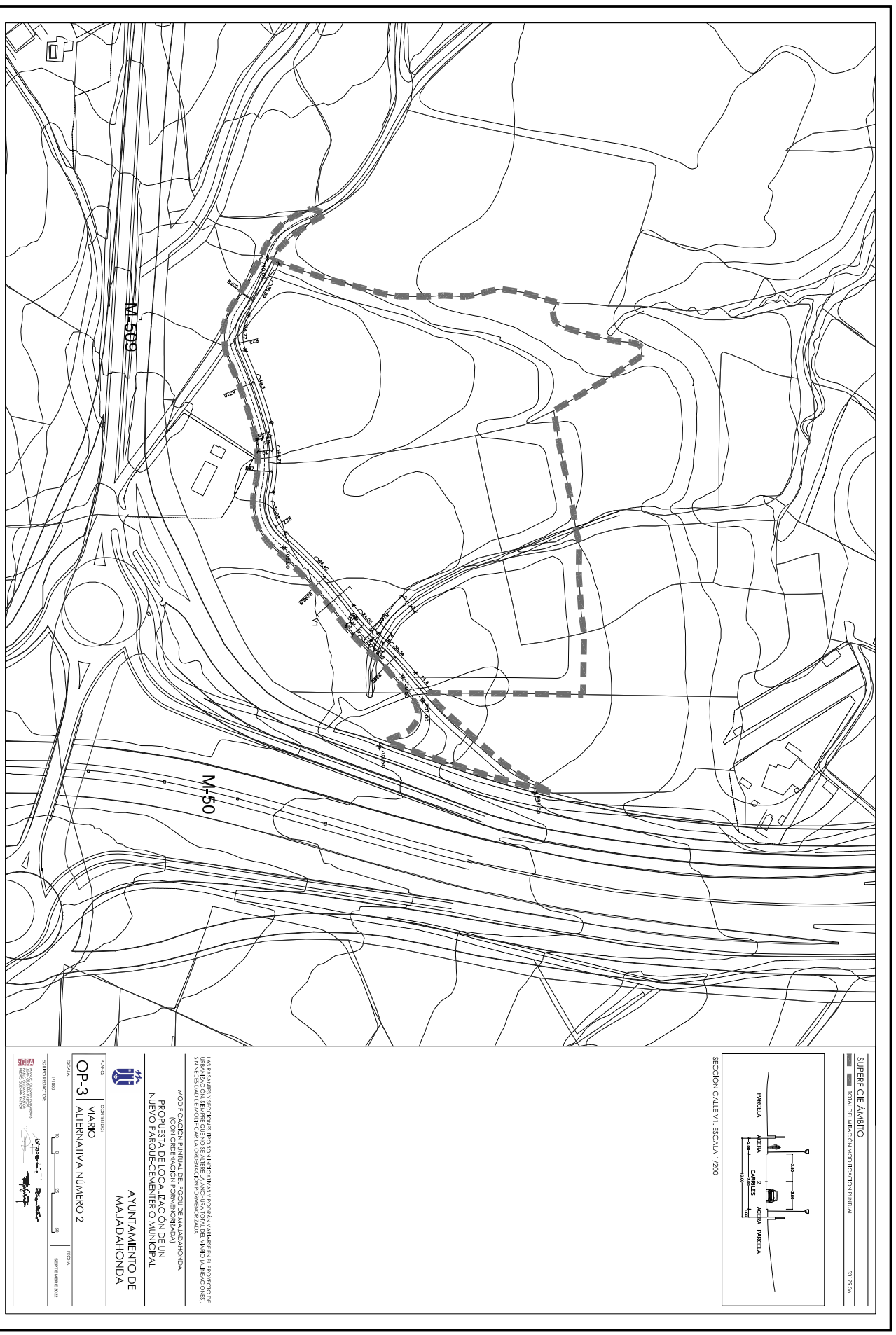
ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?



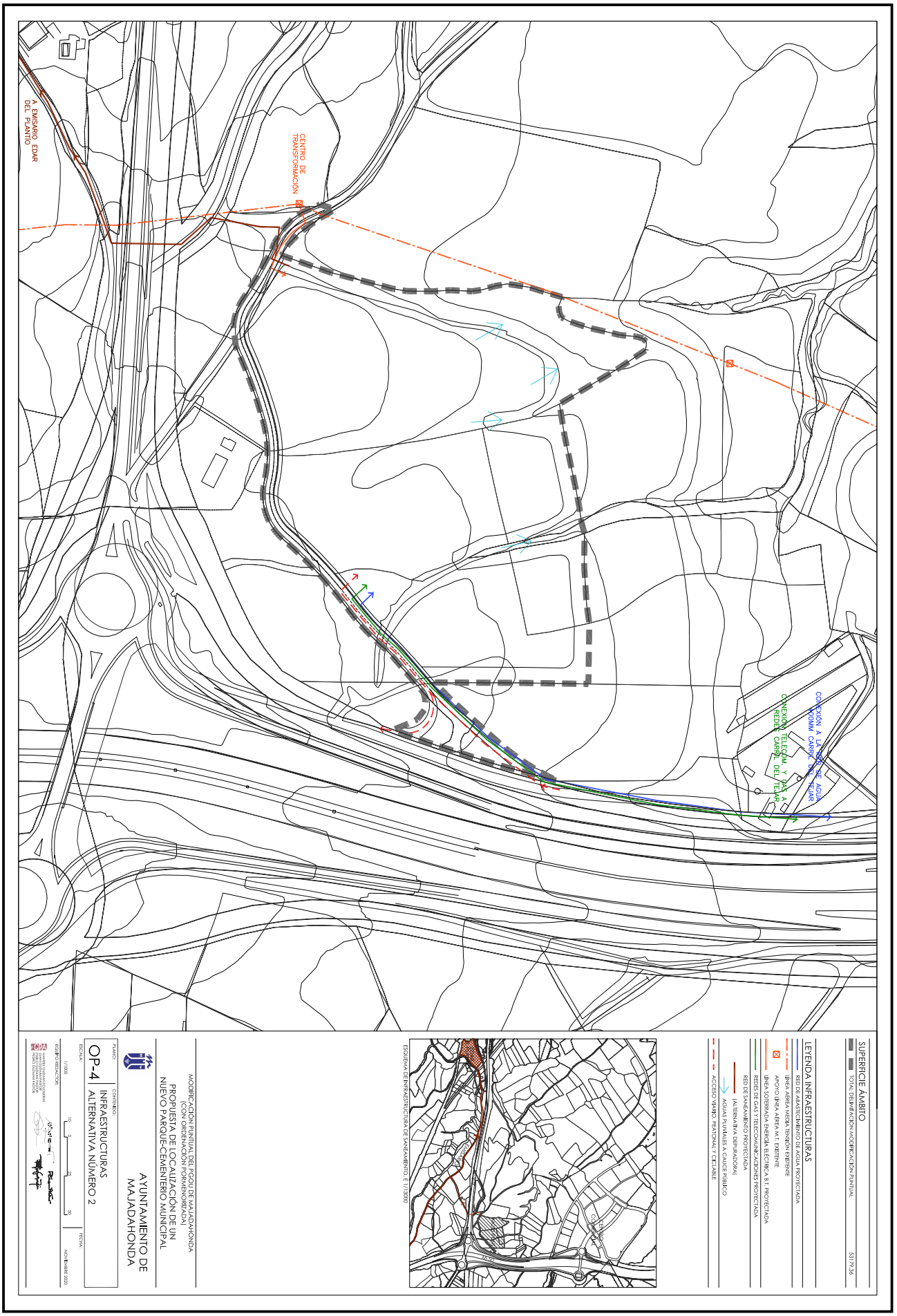
DOCUMENTO
DA-Documento del expediente: **107_03_RE_16791 MODIFIC PUNTUAL CEMENTERIO-JUN24**

IDENTIFICADORES

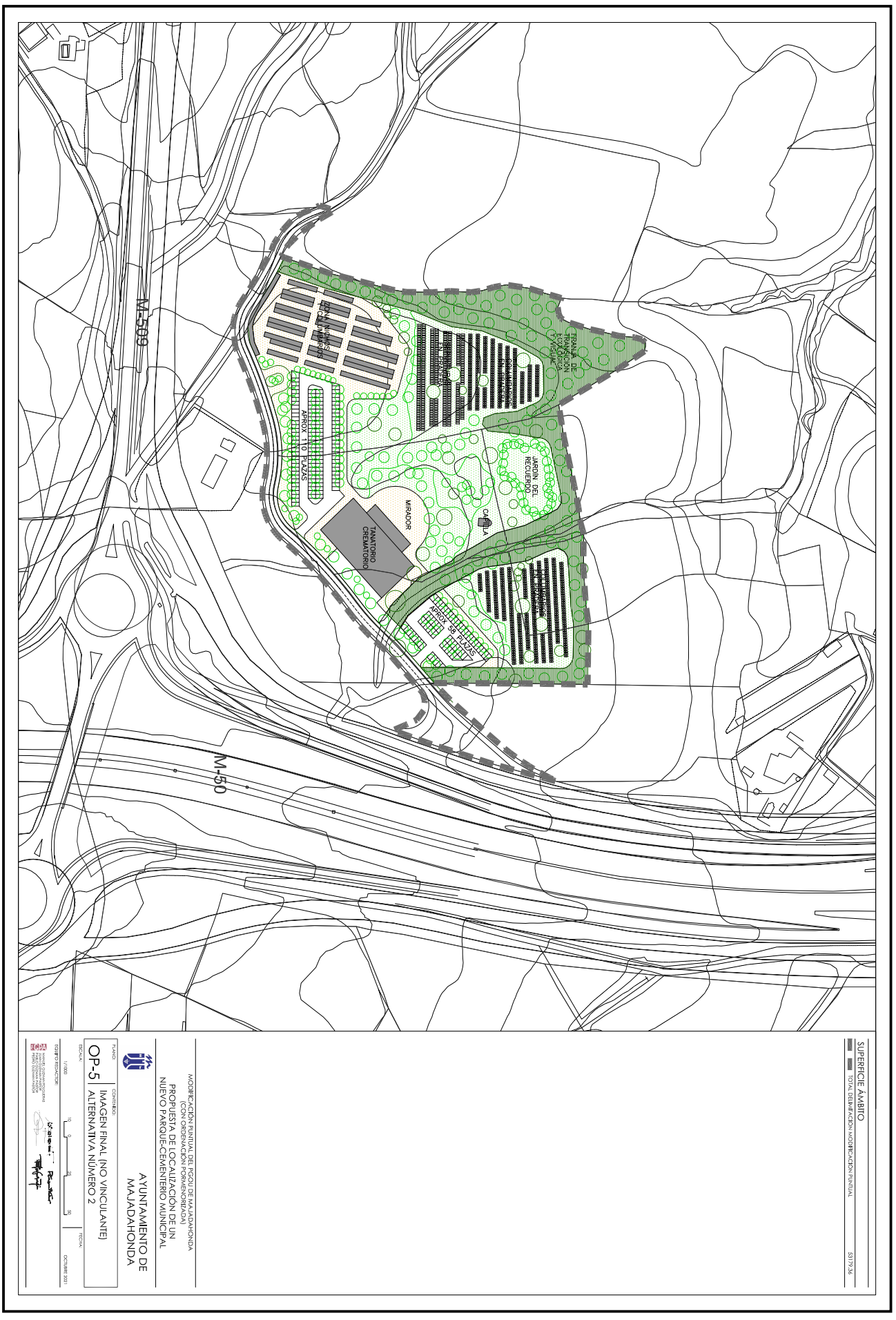
OTROS DATOS
Código para validación: **X5VH7-5TJG0-NYKDW**
Fecha de emisión: **5 de Diciembre de 2024 a las 10:27:14**
Página 397 de 409

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXO 5: IMPACTO SOBRE LA M-509

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXO 5: INCIDENDIA DEL TRÁFICO GENERADO POR LA ACTIVIDAD SOBRE LA RED VIARIA REGIONAL

1. INTRODUCCIÓN

En el presente anexo se desarrolla el análisis de la posible incidencia sobre el tráfico derivada del funcionamiento del nuevo cementerio municipal, cuya implantación posibilita y ordena urbanísticamente la presente Modificación del Plan General

Con él se da respuesta al punto 2 del informe del Área de Planificación de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, emitido con fecha de 21 de abril de 2021, donde se indica que *se considera necesario que se incluya un estudio del tráfico generado por la nueva actividad y que puede afectar a las carreteras de competencia autonómica, particularizando los tramos afectados.*

2. DESCRIPCION DE LA RED VIARIA

El ámbito objeto de la Modificación Puntal incluye terrenos con una extensión total de **53.179,36 m^2** situados al oeste del término municipal y de su casco urbano, junto al nudo entre las carreteras M-509 de titularidad municipal, y la autovía de circunvalación M-50, de titularidad estatal.

Más concretamente, se ubican en el cuadrante nororiental del citado nudo, al oeste de la M-50 (con trazado norte- sur) y al norte (con trazado este-oeste), el cual presenta una configuración en diamante con pesas.

En el tramo entre este nudo y el siguiente ubicado más al norte (, la M-50 cuenta en sus dos márgenes con una doble vía de servicio, ofreciendo la exterior conexión entre las glorietas del mismo margen de uno y otro nudo, mientras que la interior conecta con el tronco de la autovía.

El nuevo vial que dará acceso al parque-cementerio será de doble sentido y partirá de la vía de servicio exterior de la margen izquierda (que cuenta con dos carriles), desde un punto situado unos metros antes de la bifurcación de la vía de servicio que conduce tanto a la glorieta oriental de intersección con la M-509 como directamente a la calzada de ésta en sentido oeste (Villanueva del Pardillo), esto último mediante un carril segregado.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

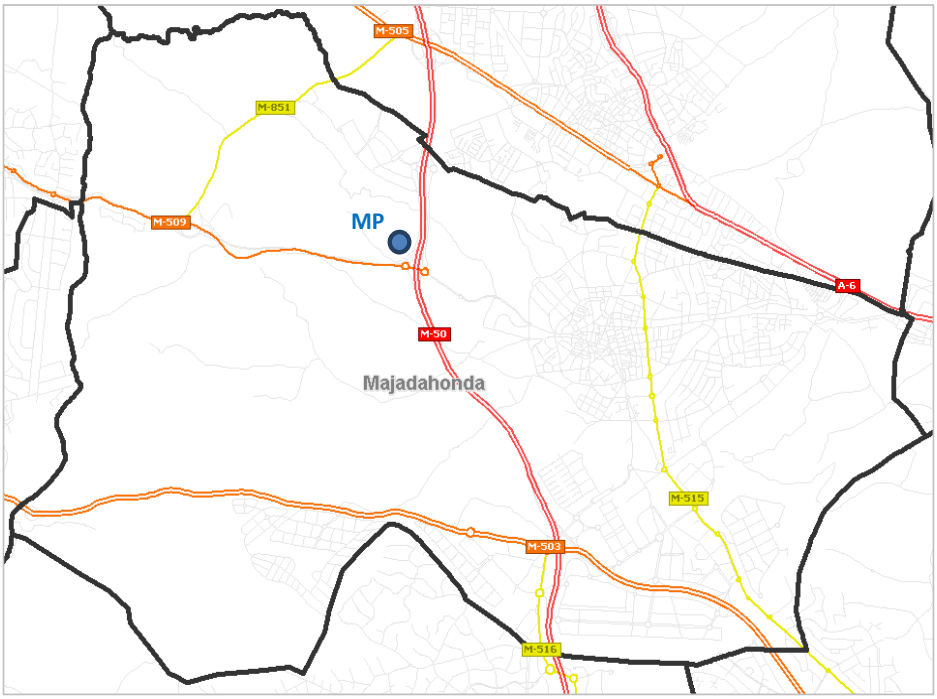
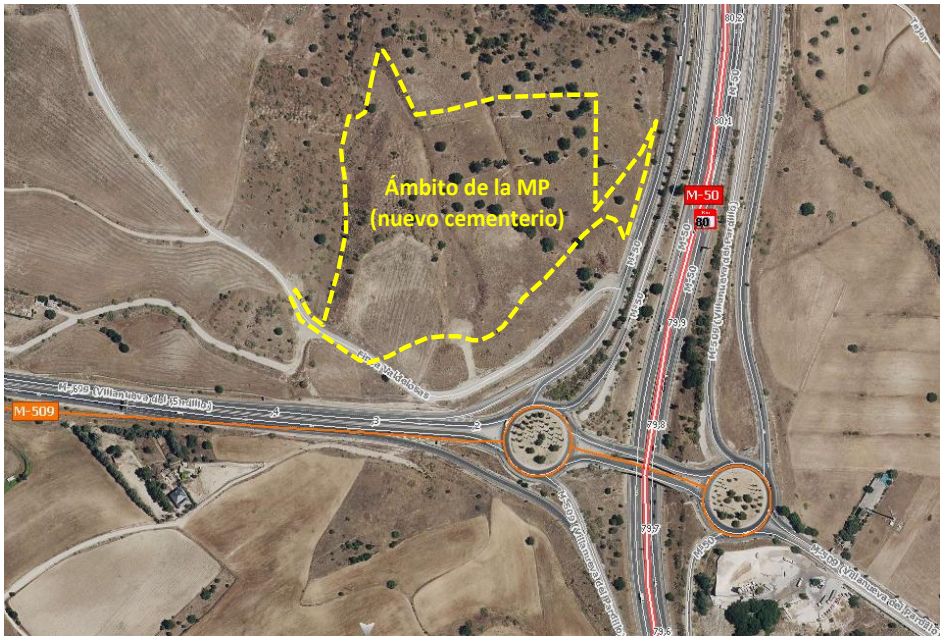


Figura 1. Ubicación del ámbito de la MP en relación al término municipal y a la red de carreteras.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Figura 2. Ubicación del ámbito de la MP junto al nudo entre la M-50 y la M-509.

2.1. TRÁFICO ACTUAL DE LA CARRETERA M-509

La carretera M-509 tiene su origen en el citado nudo con la M-50 y se desarrolla en dirección oeste, hacia Villanueva del Pardillo, atravesando en travesía el casco urbano de esta y prolongándose después dentro de este término municipal hasta alcanzar la carretera M-503, donde finaliza.

Al este de la M-50, la vía que comunica con el casco de Majadahonda conserva el nombre de **carretera M-509**, pero ya no forma parte de la infraestructura de titularidad regional, sino del viario urbano municipal, por lo que no es objeto de este informe.

En su tramo hasta el casco de Villanueva del Pardillo la carretera cuenta con una sección de doble carril por sentido (vía multicarril), estando la velocidad limitada, al menos en su zona inicial, a 100 km/h. Bajo estas condiciones, puede estimarse para ella **una capacidad de 2.000 vehículos/hora en cada carril** (4.000 veh/h por sentido).

En este tramo inicial se cuenta con una estación de aforo situada a la altura del PK 1,000 (estación 521), siendo los datos más recientes disponibles y facilitados por la Dirección General de Carreteras de la CAM los correspondientes al año 2019 (último año previo a la pandemia del COVID-19).

Los valores de intensidad media diaria (IMD) y porcentaje de pesados son los siguientes:

Red	Tipo	Estacion	Carretera	PK	IMD	% Pes.	V85
Principal	Permanente	521	M-509	1	22592	4.45	126.00

Tabla 1. Datos anuales para la estación 521 en el año 2019.

En cuanto a la evolución horaria, las gráficas correspondientes a la estación muestran una distribución típica de una carretera de penetración desde la periferia metropolitana, con los días laborables más cargados en sentido descendente durante la mañana y en sentido ascendente durante la tarde.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

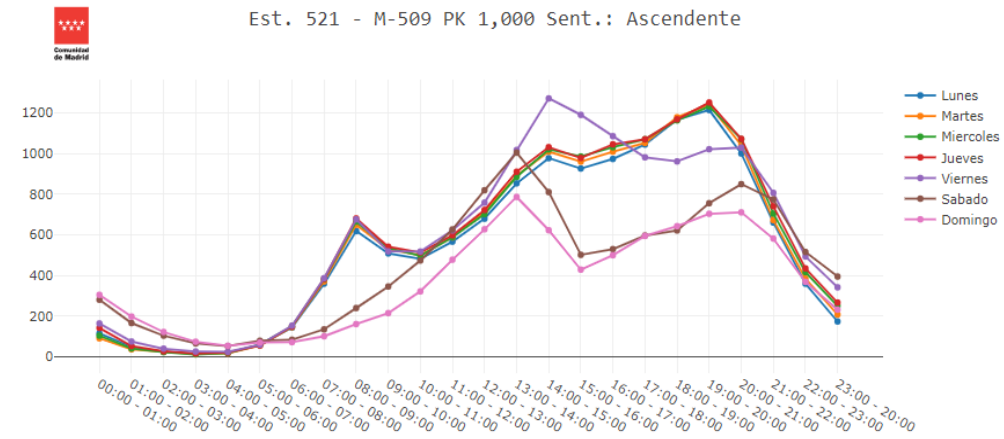


Figura 3. Evolución horaria de la M-509 (PK 1,000, año 2019). Sentido ascendente (V. del Pardillo).

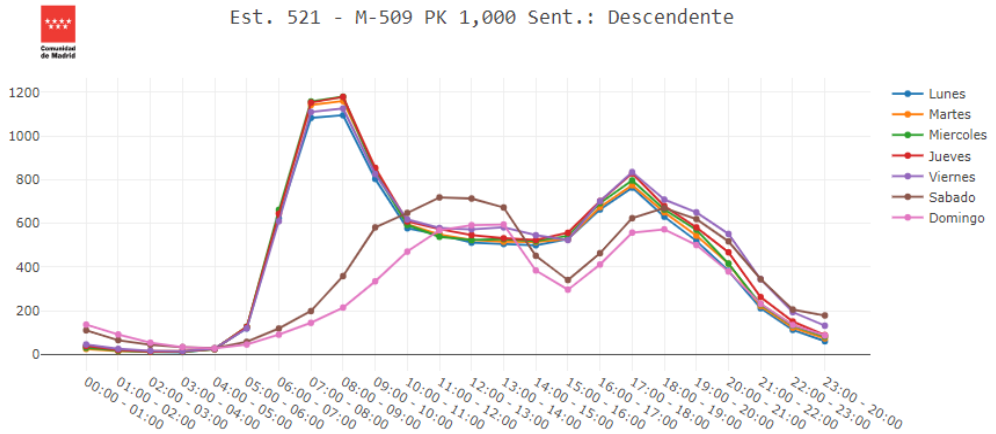


Figura 4. Evolución horaria de la M-509 (PK 1,000, año 2019). Sentido descendente (V. del Pardillo).

De acuerdo a ésta información, las horas punta de demanda de la carretera quedan caracterizadas de la siguiente manera, pudiendo añadirse el cálculo de la relación intensidad/capacidad de acuerdo a la capacidad teórica por carril antes mencionada:

Sentido	*Hora punta*	*Franja horaria*	*IMH (veh/h) en 2 carriles*	*% IMD*	*I/C por carril*
Descendente (M-50)	Mañana (HPM)	8:00 – 9:00	1.147	10,5%	0,29
Ascendente (V. del Pardillo)	Tarde (HPT)	19:00 – 20:00	1.192	8,76%	0,30

Tabla 2. Intensidades en hora punta y relación I/C de la carretera M-509 en día laborable.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Como puede apreciarse en la tabla**, la capacidad remanente de la carretera en las horas punta es aún significativa, no habiéndose agotado aún ni un tercio de su capacidad total por carril.**

3. TRÁFICO ADICIONAL DEBIDO A LA ACTIVIDAD

La posible afección al tráfico de la carretera M-509 derivada del funcionamiento de la actividad dependerá de la atracción de vehículos que suponga y de la parte de ésta que vaya a emplear la carretera en sus recorridos de entrada y salida, principalmente dentro de las franjas de hora punta.

A este respecto, cabe destacar que las actividades de cementerio se caracterizan por tener un número de visitas muy reducido a lo largo de todo el año, salvo en fechas puntuales como el Día de Todos los Santos (1 de noviembre), en la cual, por ser día festivo nacional, las vías de circulación suelen presentar intensidades más bajas a las de cualquier día laborable.

En cuanto al horario de atracción dentro de un día laborable, éste debe en todo caso contenerse dentro el horario de habitual de apertura, que en el caso del actual cementerio municipal de Majadahonda es de 9:00 a 18:00 durante todo el año, siendo de esperar que la mayor parte de las visitas se produzcan en horario de tarde, cuando se han superado las obligaciones laborales.

En cuanto a la parte de la actividad destinada a tanatorio, podrá operar de forma continuada y concentrar de forma puntual sus visitas a lo largo del tiempo, siendo igualmente de esperar que suceda con mayor probabilidad e intensidad en horario de tarde.

Por todo ello, y a la vista de que las intensidades en HPM y HPT son muy similares en la M-509, puede considerarse que la hora punta de mayor interés para el análisis será la HPT, asumiendo además, y del lado de la seguridad, que las visitas tanto de cementerio como de tanatorio podrían coincidir en esa franja (lo que supondría además que el horario de apertura del cementerio si prolongar hasta las 19:00 o las 20:00).

Para estimar la atracción de la **parte de actividad dedicada a cementerio** se han considerado los coeficientes de atracción de tráfico diario y porcentajes en horas punta que recoge la décima edición de la publicación *Trip Generation Manual* del ITE estadounidense (*Institute of Transportation Engineers*), que es la siguiente:

- Tráfico diario: 6,02 vehículos por acre (0,15 veh/100 m^2).
- Tráfico en HPT: 1,36 vehículos por acre (0,03 veh/100 m2), equivalente a un 21% del valor diario, con un 48% de entradas y un 52% de salidas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

A este respecto, se puede tener en cuenta que la densidad media de tumbas en los cementerios en los EEUU tradicionalmente ha sido de unas 620 tumbas por acre[1], mientras que en el nuevo cementerio-parque de Majadahonda se prevén 8.125 tumbas en una superficie de 35.915,08 m2 (8,87 acres), lo que supone una densidad de 916 tumbas por acre, esto es, 1,48 veces el promedio estadounidense.

Este mismo factor de mayoración puede aplicarse al cálculo de la atracción de tráfico basado en la superficie prevista de cementerio, obteniéndose los siguientes valores:

- Tráfico diario en día laborable: 79 vehículos (39 entradas y 39 salidas).
- Tráfico en HPT: 17 vehículos (8 entradas y 9 salidas).

En cuanto a la parte destinada a tanatorio, y a falta de mayor posibilidad de definición, se ha realizado un cálculo estimativo recurriendo a los siguientes parámetros y valores entendidos como razonables:

- Una dotación de 10 salas de velatorio (el actual tanatorio de Majadahonda, del Grupo Memora, cuenta con 6 salas).
- 150 visitas diarias por sala de velatorio en vehículo privado.
- Ocupación media de 2 personas por vehículo.
- Concentración de un 21% de visitas en HPT (valor procedente del *Trip Generation Manual*).

Con lo que obtiene:

- Tráfico diario en día laborable: 750 vehículos (375 entradas y 375 salidas)
- Tráfico en HPT: 157 vehículos (75 entradas y 82 salidas), siendo la capacidad del prevista para el aparcamiento de 168 plazas

La suma de ambos tipos de producción se resume en la tabla siguiente:

Uso	***Tráfico diario (veh)***			***Tráfico HPT (veh/h)***		
	Total	***Entradas***	***Salidas***	***Total***	***Entradas***	***Salidas***
Cementerio	79	39	39	17	8	9
Tanatorio	750	375	375	157	75	82
Total	829	414	414	**173**	**83**	**90**

Tabla 3. Estimación de la atracción de tráfico del nuevo cementerio de Majadahonda.

[1] *Cemeteries in the City Plan. American Society of Planning Officials. Information Report. No. 16. July 1950.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

No se tiene en cuenta la atracción de otro tipo de vehículos (trabajadores del equipamiento, suministros, coches fúnebres, etc.) que en todo caso será puntual y muy reducido en relación al número de visitas.

4. INCIDENCIA SOBRE LA CARRETERA M-509

Como puede verse en la tabla anterior, en la hora punta del tráfico de interés para este análisis (HPT) el número de entradas y salidas del cementerio sería de 83 y 90 vehículos respectivamente, todo ello asumiendo la total ocupación de las salas del tanatorio, que constituirían en ese caso el principal foco de atracción de vehículos.

Estos tráficos de entrada y salida se repartirán en los diferentes recorridos posibles en función del origen y destino de los viajes, siendo los puntos de conexión con la red principal los siguientes:

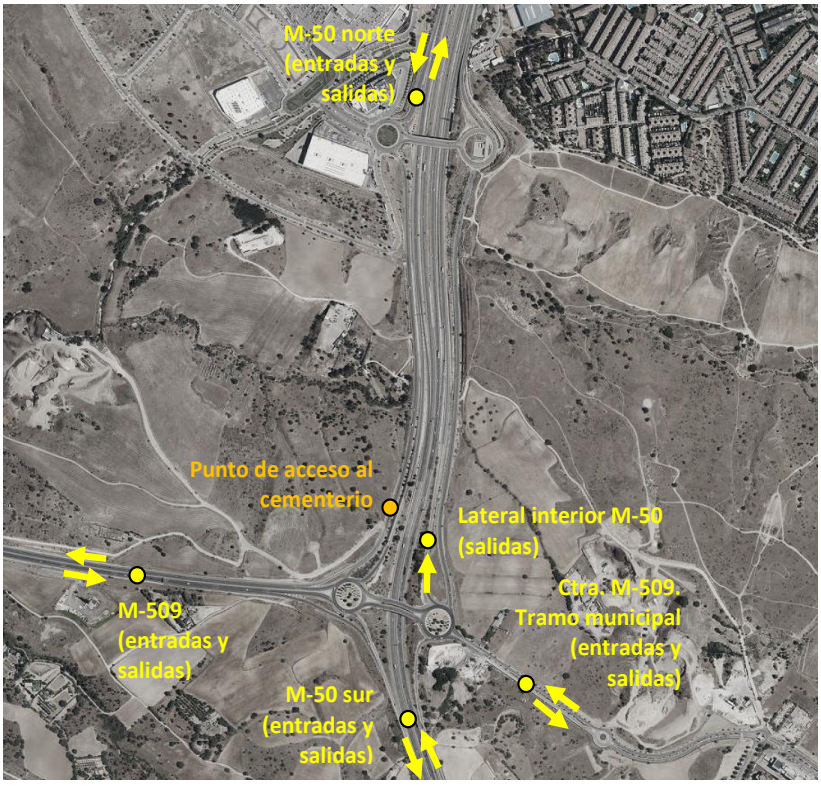


Figura 5. Puntos de conexión con la red principal considerados.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

Debido a la ubicación del futuro vial de acceso al nuevo cementerio partirá de la vía lateral exterior de la M-50 en sentido sur, el tráfico proveniente de la M-509 (Villanueva del Pardillo), la carretera M-509 (casco de Majadahonda) y del sur de la M-50, deberá usar este nudo para cambiar de sentido.

En cualquier caso, el tramo de titularidad regional de la carretera M-509, al oeste del nudo, únicamente canalizará los viajes procedentes de Villanueva del Pardillo y otros municipios del oeste de la Comunidad de Madrid a los que pueda interesar este elemento de conexión. Se tratará en todo caso de una parte minoritaria de los viajes, al ser esperable que la mayoría lleguen y vuelvan del cementerio desde Majadahonda, por ser ésta una instalación de carácter municipal, empleando para ello el punto de conexión constituido por el tramo local de la carretera M-509, seguido o incluso igualado en importancia por el conjunto de los tres puntos de conexión asociados a la M-50, dada la capacidad de ésta para participar en la relación de ésta con muchos otros municipios.

Como hipótesis razonable y del lado de la seguridad, puede asumirse de cara al cálculo que hasta un 10% de los vehículos atraídos podrían emplear el tramo de titularidad regional de la M-509 para acceder al nuevo cementerio, lo que implicaría el siguiente tráfico adicional:

Uso	***Tráfico diario (veh)***			***Tráfico HPT (veh/h)***		
	Total	***Entradas***	***Salidas***	***Total***	***Entradas***	***Salidas***
Total nuevo cementerio	83	41	41	17	9	8

Tabla 4. Estimación de la atracción de tráfico del nuevo cementerio de Majadahonda.

Bajo las hipótesis empleadas, puede comprobarse como **la carga adicional sobre la carretera M-509 debida a la actividad del nuevo cementerio sería muy reducida y prácticamente inapreciable en relación a intensidad de tráfico actual en hora punta (menos de 10 vehículos por sentido, frente a los casi 1.200 veh/h que presenta a día de hoy el sentido ascendente de la carretera en HPT).**

Por tanto, y sin recurrir a análisis más complejos, puede concluirse que el impacto de la implantación y entrada en carga de la nueva actividad no tendrá repercusiones sobre la calidad de servicio de las carreteras de competencia autonómica (carretera M-509).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3280989 X5VH7-5TJG0-NYKDW 14662C805B54383C63FE98BB96BC46ED377C5282) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

ANEXO I. EQUIPO REDACTOR

Este trabajo ha sido redactado por el siguiente equipo:

Director de los trabajos

- **Guillermo García de Polavieja**. Arquitecto, Urbanista (UPM). Especialista en Ciudad y Medio Ambiente (UPM) y Especialista en Acústica (UPM). DNI. 2.891.308-R.

Técnico especialista

- **Rodrigo Avilés López.** Arquitecto (UPM)**.** Especialista en tráfico y movilidad.