



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-Q07C7-I3FK9\_86BC3F30BDD98242F8A669073CA8F8B99AF68D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

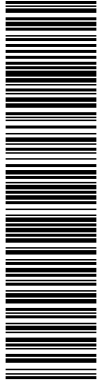


**PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA MEJORA DE LA  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR  
EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP 1.5 “ROZA  
MARTÍN”, EN LOS SUELOS LUCRATIVOS CON USO NO  
RESIDENCIAL. MAJADAHONDA (MADRID)**

NOVIEMBRE 2025



GESTION DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)



PLAN ESPECIAL USOS COMPATIBLES PP 1.5 "ROZA MARTIN".

**ÍNDICE GENERAL**

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	2
2. INTERÉS GENERAL Y MOTIVACIÓN. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	7
3. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO.....	9
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE. TRAMITACIÓN.....	10
5. MEMORIA INFORMATIVA.....	12
6. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	15
7. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA CARRETERA M-503 .....	20
8. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	20
9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	20
10. EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	21
Anexo.1. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	23
Anexo.2. RESUMEN EJECUTIVO.....	29
Anexo.3. DOCUMENTACIÓN VIGENTE DEL PLAN PARCIAL (Normas Urbanísticas).....	40
Anexo.4. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL (Normas Urbanísticas).....	58
Anexo.5. DOCUMENTACIÓN VIGENTE DEL PLAN PARCIAL (Planos).....	76
Anexo.6. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL (Planos).....	78
Anexo.7. PLANOS ESPECÍFICOS DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA M-503 EN EL ÁMBITO DEL SECTOR PP 1-5 "ROZA MARTÍN". .....	79

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**

El Plan Parcial del sector PP 1.5 "Roza Martín" del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2002 (BOCM de 4 de febrero de 2003).

Posteriormente, se aprobaron una corrección de errores el 28 de febrero de 2006 (BOCM de 5 de junio de 2006) y dos modificaciones del Plan Parcial, la primera el 27 de enero de 2010 (BOCM de 21 de abril de 2010) y la segunda el 26 de mayo de 2022 (BOCM de 14 de julio de 2022).

El Plan Parcial califica **el suelo lucrativo** con los siguientes usos:

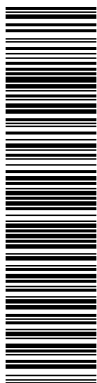
- Residencial Unifamiliar en hilera, pareada o aislada (RUH, RUP, RUA)
- Residencial Colectiva en bloque abierto (RCA)
- Terciario Comercial – Grandes superficies (TCG)
- Dotacional privado (DPR)
- Dotacional Deportivo y Servicios (DDS)

Correspondiendo el resto del suelo a las Redes Públicas (Equipamientos, servicios urbanos, espacios libres e infraestructuras).

Las ordenanzas particulares de cada una de las zonas, que regula las condiciones para la materialización de los usos y las edificaciones en ellas, establece un régimen de usos principales y compatibles, indicando para estos últimos la intensidad máxima, mediante un porcentaje de edificabilidad máxima que puede destinarse a dicho uso.

En el cuadro siguiente se refleja para cada zona, el uso principal y los usos compatibles, así como su intensidad máxima:

Zona	Uso principal	Usos compatibles	% intensidad máxima
RUH	Vivienda Unifamiliar	Servicios terciarios, oficinas (despacho profesional doméstico)	50% de la superficie total de la vivienda
RUP			
RUA			
RCA	Vivienda Colectiva de protección		
TCG	Terciario comercial en grandes superficies	Cualquier tipo o categoría de actividad comercial	No se especifica
DPR	Dotacional privado en todas sus clases o categorías	Vivienda (portería/guardería)	No se especifica
		Residencia comunitaria	No se especifica
		Hospedaje	No se especifica
		Oficinas	50% de la edificabilidad total de cada una de las manzanas
DDS	Dotacional deportivo	Servicios de administración y mantenimiento de la urbanización	No se especifica



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Majadahonda, dedican el capítulo II a las condiciones de los Usos, indicando que los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos (artículo 141), con las siguientes clases y categorías:

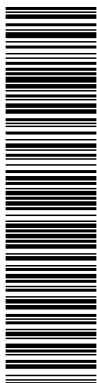
- a) Residencial
  - a. Vivienda
    - i. Vivienda en edificación unifamiliar
    - ii. Vivienda en edificación colectiva
  - b. Residencia Comunitaria
- b) Industrial
  - a. Producción industrial
  - b. Almacenaje y comercio mayorista
  - c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico
  - d. Producción artesanal y oficios artísticos
  - e. Transporte e industria auxiliar del automóvil
- c) Servicio Terciario
  - a. Hospedaje
  - b. Comercio
    - i. Local comercial
    - ii. Mediana superficie
    - iii. Grandes superficies comerciales
  - c. Oficinas
    - i. Servicios de la Administración
    - ii. Oficinas privadas
    - iii. Despachos profesionales en vivienda
- d) Dotacional
  - No se relacionan clases ni categorías (en planos se distinguen: escolar, sanitario, religioso, cultural, social, servicios al viario, servicios urbanos, deportivo)

Las condiciones de las categorías dentro del uso Servicio Terciario/Comercio se describen en el artículo 157 de las NNUU:

"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*



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

*dimensiones superiores a los seis metros (6.000) metros cuadrados de superficie de venta.<sup>1</sup>*

El régimen de usos que establece el Plan Parcial, mediante la ordenanza zonal, en las parcelas calificadas como Terciario Comercial en Grandes Superficies (TCG) es el siguiente:

"13 CONDICIONES DE USO.

*USO PRINCIPAL: Terciario comercial en grandes superficies*

*USOS COMPATIBLES: Cualquier tipo o categoría de actividad comercial."*

Por otra parte, las manzanas calificadas con este uso por el Plan Parcial tienen las características siguientes:

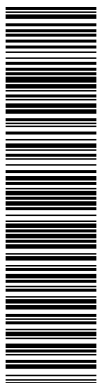
Manzana	Superficie	Edificabilidad
<b>USO Terciario - comercial – Grandes Superficies (TCG)</b>		
TCG-1	25.266 m <sup>2</sup>	10.106,40 m <sup>2</sup> c
TCG-2	38.184 m <sup>2</sup>	15.329,20 m <sup>2</sup> c
TCG-3	4.714 m <sup>2</sup>	1.885,50 m <sup>2</sup> c
<b>Total TCG</b>	<b>68.164 m<sup>2</sup></b>	<b>27.321,20 m<sup>2</sup>c</b>

Y las parcelas que en estas manzanas se definieron en el Proyecto de Reparcelación tienen las características siguientes:

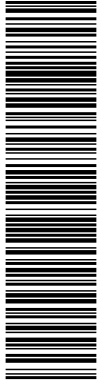
Manzana	Superficie	Edificabilidad
<b>Manzana TCG-1</b>		
TCG-1-1	11.043 m <sup>2</sup>	4.417,12 m <sup>2</sup> c
TCG-1-2	9.723 m <sup>2</sup>	3.889,28 m <sup>2</sup> c
TCG-1-3	4.500 m <sup>2</sup>	1.800,00 m <sup>2</sup> c
<b>Total TCG-1</b>	<b>25.266 m<sup>2</sup></b>	<b>10.106,40 m<sup>2</sup>c</b>
<b>Manzana TCG-2</b>		
TCG-2-1	4.500 m <sup>2</sup>	1.800,00 m <sup>2</sup> c
TCG-2-2	5.150 m <sup>2</sup>	2.060,00 m <sup>2</sup> c
TCG-2-3	4.500 m <sup>2</sup>	1.800,00 m <sup>2</sup> c
TCG-2-4	5.310 m <sup>2</sup>	2.179,59 m <sup>2</sup> c
TCG-2-5	7.794 m <sup>2</sup>	3.117,82 m <sup>2</sup> c
TCG-2-6	10.930 m <sup>2</sup>	4.371,79 m <sup>2</sup> c
<b>Total TCG-2</b>	<b>38.184 m<sup>2</sup></b>	<b>15.329,20 m<sup>2</sup>c</b>
<b>Total TCG-3</b>	<b>4.714 m<sup>2</sup></b>	<b>1.885,50 m<sup>2</sup>c</b>

Como se puede observar **ninguna de las parcelas resultantes de la reparcelación cuenta con una edificabilidad superior a 6.000 m<sup>2</sup>c**, por lo que, si se considera que la categoría de "terciario comercial en grandes superficies" solo permite actividades que "alcanzan dimensiones superiores a los seis mil metros", si se aplicara la

<sup>1</sup> Obviamente la superficie escrita (seis metros) es una errata, queriendo decir seis mil metros.



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 6 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30B6DD98242F9A669073CA8F9B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

literalidad del artículo 157, **no sería posible materializar en uso principal en las parcelas.**

Se puede considerar que, a pesar de todo ello, la voluntad municipal a la hora de formular, tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Reparcelación, considerando tanto el contenido de dichos documentos como las autorizaciones concedidas en las parcelas ya edificadas, ha sido admitir los establecimientos comerciales con una dimensión menor a los 6.000 m<sup>2</sup>, ya que se admiten por la ordenanza como usos compatibles.

Por tanto, con objeto de clarificar el criterio de interpretación en la aplicación del uso principal de las parcelas, a la hora de posibilitar la implantación de establecimientos comerciales de cualquier clase, se propone incluir, dentro del uso principal, también el resto de categorías del uso comercial.

En relación con la **intensidad de implantación del uso compatible**, las Normas Urbanísticas del Plan General, definen los usos de la forma siguiente (artículo 140):

- Uso característico, el que predomina normalmente en la zona
- Usos compatibles, aquellos permitidos en coexistencia con el característico.

Especifica por tanto que pueden coexistir, pero sin concretar un límite de implantación del uso compatible, en cuanto a su intensidad (porcentaje de edificabilidad respecto a la máxima).

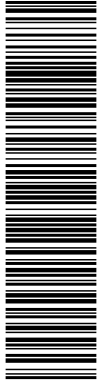
La actual estructura de usos compatibles del Plan Parcial, especialmente en cuanto a su definición y a la intensidad máxima admisible, supone una dificultad a la hora de autorizar éstos, principalmente por los motivos siguientes:

- Indefinición en su definición: el uso compatible "Cualquier tipo o categoría de actividad comercial" de la norma zonal TCG plantea dudas a la hora de interpretar si se incluyen determinadas actividades privadas que prestan servicios, difíciles de encuadrar entre los usos dotacionales o puramente comerciales.

La lectura literal de esta definición de uso compatible, entendiendo que se refiera exclusivamente al uso comercial, supone una falta de flexibilidad que paraliza el desarrollo de las manzanas calificadas como TCG y por tanto no cumplen su función de dotar a la población de las actividades no puramente comerciales que demandan.

- Falta de concreción de la intensidad máxima: El no especificar un porcentaje máximo de implantación del uso compatible por parte de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial o del Plan General, podría entenderse como que éste pueda consumir la totalidad de la edificabilidad de la parcela y por tanto desvirtuar el uso característico o principal establecido tanto por el Plan General como por el Planeamiento de desarrollo.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 7 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

En el caso del uso compatible de Oficinas, dentro de la norma zona DPR se establece una intensidad del 50% de la edificabilidad total de cada una de las manzanas, lo que, aplicado de forma literal, posibilitaría consumir, en una parcela, el porcentaje de este uso compatible de otras parcelas situadas en la misma manzana, impidiendo por tanto en estas últimas su implantación.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece, en su artículo 3 el Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible indicando en su apartado 3:

"3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, **en el medio urbano**, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y **complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente**, combinando los usos de forma funcional. En particular:

(...)

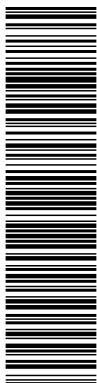
g) **Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.**

(...)"

Por todo ello, el objeto del presente plan especial se concreta en:

- **Establecer el uso comercial, en todas sus categorías**, como uso principal en la norma zonal TCG, que cambia su denominación por ello a Terciario Comercial (TC).
- **Definición y flexibilización del régimen de usos compatibles** de la norma zonal TC, incluyendo el resto de categorías del uso servicio terciario (hospedaje y oficinas), así como el dotacional privado en general.
- **Concreción de la intensidad del uso compatible** en las normas zonales TC, DPR Y DDS (usos no residenciales), limitando ésta al 49% de la edificabilidad de la parcela.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZTWKW-QO7C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>8</b> de <b>84</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**2. INTERÉS GENERAL Y MOTIVACIÓN. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

Tal y como indica el artículo 4.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), "el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística **deberá ser motivado**, con expresión de los **intereses generales** a que sirve".

En primer lugar, el **Interés general** que persigue la presente alteración de la ordenación pormenorizada del sector PP 1.5, es:

- a) Facilitar el desarrollo de las parcelas con uso "terciario comercial en grandes superficies" previsto por el Plan Parcial hace ya más de veinte años y que por su rigidez en cuanto al régimen de usos impide su desarrollo conforme a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y dotar a las viviendas del sector y del entorno de las necesarias dotaciones y servicios.
- b) Aclarar los conflictos que puede general la falta de claridad en cuanto a la intensidad de implantación de los usos compatibles, en las ordenanzas de los suelos lucrativos no residenciales del sector.

La **motivación**, o la razón por la que se propone la tramitación del presente Plan Especial, es considerar éste como el procedimiento más adecuado para conseguir los objetivos que se proponen, frente a otras alternativas mucho más complejas y dilatadas en el tiempo.

En conclusión, y tal y como se ha expuesto, se pretende mediante la tramitación del Plan Especial, la mejora de la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Parcial en el sector, para facilitar el desarrollo de las parcelas con usos no residenciales y por tanto contribuir a un desarrollo territorial y urbano sostenible, lo que resulta conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante) establece, en el artículo 50, la función de los Planes Especiales. La redacción de este artículo, dada por la *LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid*, dice:

**"Sección 2ª. Planes Especiales.**

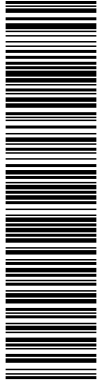
**«Artículo 50. Funciones de los planes especiales.**

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

- a) *Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9-96BC3F30BDD08242F8A6680733CA8FB99A4F66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

<p>DOCUMENTO          DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza          Martin nov'25</p>	<p>IDENTIFICADORES          Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025          9:49:00</p>
<p>OTROS DATOS          Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9          Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16          Página 9 de 84</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO  <b>NO REQUIERE FIRMAS</b></p>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.

d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.

(...)

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

(...)"

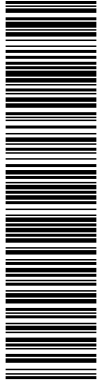
Finalmente, el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Majadahonda, de la Sección 3ª "Desarrollo y Ejecución del Plan", se refiere a los Planes Especiales, y dice:

"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."

**QUEDA POR TANTO PLENAMENTE JUSTIFICADA LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS DESCRITOS.**

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 10 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



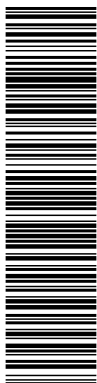
PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**3. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO.**

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU).
- A nivel **autonómico** la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), así como sus modificaciones:
- A nivel **municipal**, el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de enero de 1998 (BOCM de 20/02/1998) y en cuanto a las determinaciones del Sector PP 1.5, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 1998 (BOCM de 27/10/1998)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_86BC3F30B6DD923F8A669073CA8FB99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de 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: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 11 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE. TRAMITACIÓN.**

El presente Plan se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además de ello, el Plan Especial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda.

Tal y como se ha indicado anteriormente, las funciones del Plan Especial, como desarrollo del Plan General de Majadahonda, se definen en el artículo 24 de las Normas Urbanísticas, indicando en su apartado 2º:

*"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."*

**Tramitación**

La tramitación del Plan Especial se realizará conforme al procedimiento descrito en la LSCM.

La *LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid*, en su artículo 10, introduce una modificación de la *Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas*, en relación con la obligación de tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica de los diferentes Planes y Programas:

***"Artículo diez***

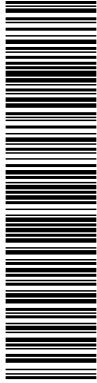
*Se modifica la redacción del párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda redactado de la siguiente manera:*

*«(...) Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.»*

El Plan Especial no propone incremento de la edificabilidad ni del número de viviendas y se limita a aplicar, como usos compatibles en las manzanas calificadas con uso "terciario comercial en grandes superficies", un régimen de usos ya admitido por el Plan Parcial en el resto de zonas de ordenanza, por lo que ya se encuentran admitidos en el Sector.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9-96BC3F30BBD08242F9A6690733CA8F8B909AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de 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>DOCUMENTO</b> DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>ZTWKW-QO7C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>12</b> de <b>84</b>	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

La regulación de la intensidad de los usos compatibles es una concreción de una indeterminación que tampoco implica un incremento de la edificabilidad ni del número de viviendas, ni la autorización de usos que no estuvieran ya admitidos por el Plan Parcial.

Quedaría excluido por tanto el presente Plan Especial del Procedimiento de Evaluación Ambiental, en aplicación del artículo 10 de la Ley 11/2022 y, de acuerdo con el artículo 59.4 y 59.2 de la LSCM, el Plan Especial tendrá la siguiente tramitación:

*"4. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de iniciativa particular:*

*a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:*

- 1. Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.*
- 2. Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.*
- 3. Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.*

*b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2..."*

*"2. (...)*

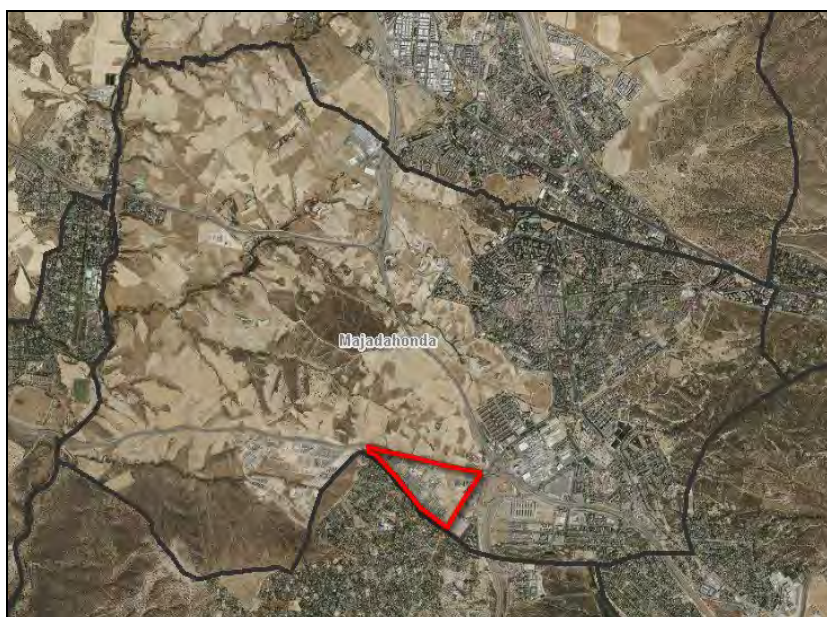
- c) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.*
- d) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento."*

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

5. MEMORIA INFORMATIVA.

**Localización y superficie de los Terrenos afectados por el Plan Especial.**

El Sector PP 1.5 "Roza Martín" se localiza al sur del municipio, junto al límite del término municipal con Boadilla del Monte, entre este y la carretera M-503, que lo limita por el norte.



*Situación del sector en el término municipal*

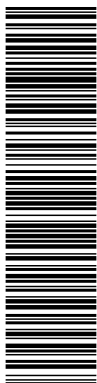
El Plan Parcial califica **el suelo lucrativo** con los siguientes usos:

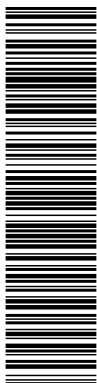
- Residencial Unifamiliar en hilera, pareada o aislada (RUH, RUP, RUA)
- Residencial Colectiva en bloque abierto (RCA)
- Terciario Comercial – Grandes superficies (TCG)
- Dotacional privado (DPR)
- Dotacional Deportivo y Servicios (DDS)

Correspondiendo el resto del suelo a las Redes Públicas (Equipamientos, servicios urbanos, espacios libres e infraestructuras).

Como se ha descrito, los objetivos del Plan Especial son los siguientes:

- **Establecer el uso comercial, en todas sus categorías**, como uso principal en la norma zonal TCG, que cambia su denominación por ello a Terciario Comercial (TC).
- **Definición y flexibilización del régimen de usos compatibles** de la norma zonal TC, incluyendo el resto de categorías del uso servicio terciario (hospedaje y oficinas), así como el dotacional privado en general.

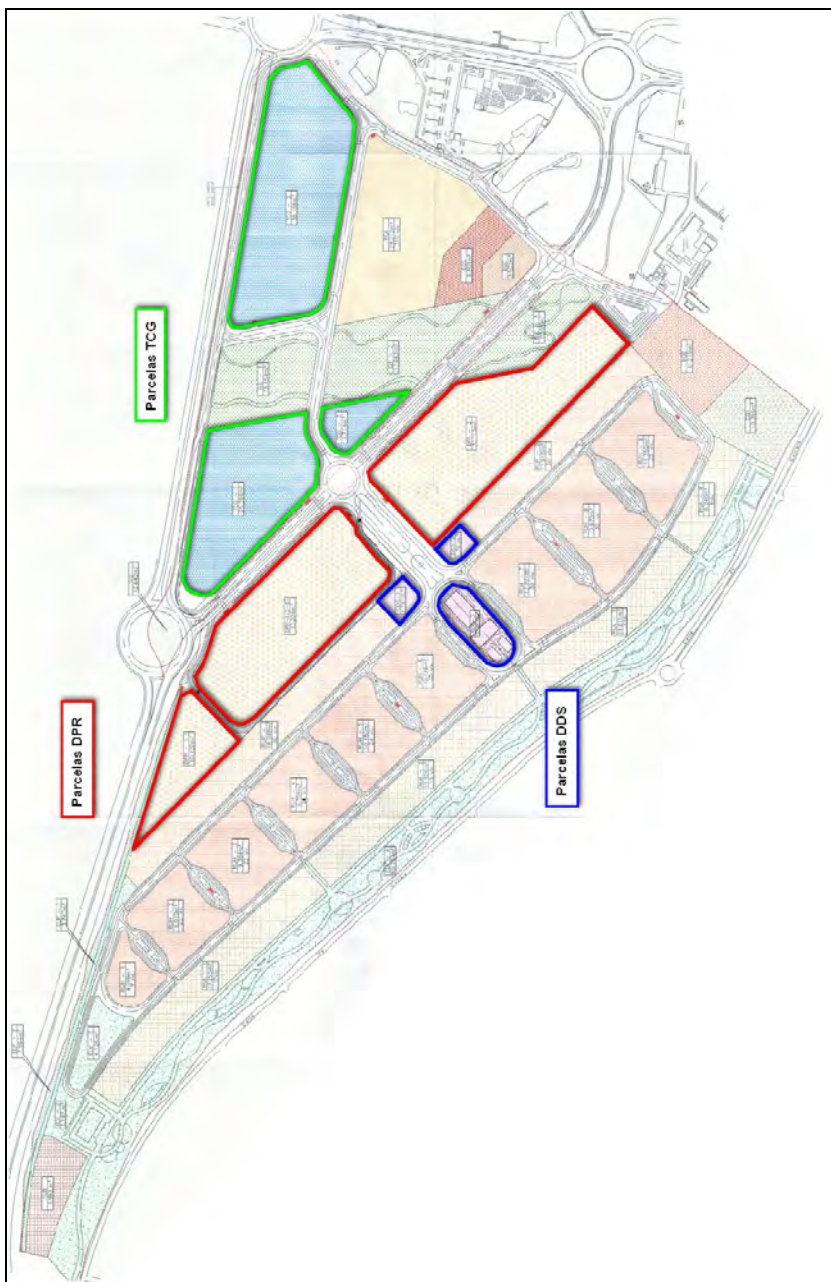




PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

- **Concreción de la intensidad del uso compatible** en las normas zonales TC, DPR Y DDS (usos no residenciales), limitando ésta al 49% de la edificabilidad de la parcela.

Por tanto, el **ámbito del Plan Especial** son las manzanas calificadas con los usos no residenciales: TCG, DPR y DDS, que se indican sobre el plano de zonificación del Plan Parcial en la imagen siguiente:



Localización de las manzanas lucrativas no residenciales en el Plan Parcial



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

Las superficies y edificabilidades de cada una de las manzanas son las siguientes:

Manzana	Superficie	Edificabilidad
<b>USO Terciario - comercial – Grandes Superficies (TCG)</b>		
TCG-1	25.266 m <sup>2</sup>	10.106,40 m <sup>2</sup> c
TCG-2	38.184 m <sup>2</sup>	15.329,20 m <sup>2</sup> c
TCG-3	4.714 m <sup>2</sup>	1.885,50 m <sup>2</sup> c
<b>Total TCG</b>	<b>68.164 m<sup>2</sup></b>	<b>27.321,20 m<sup>2</sup>c</b>
<b>USO Dotacional Privado (DPR)</b>		
DPR-1.1	10.120 m <sup>2</sup>	9.869,25 m <sup>2</sup> c
DPR-1.(2 a 6)	33.204 m <sup>2</sup>	32.395,65 m <sup>2</sup> c
DPR-2	37.717 m <sup>2</sup>	33.945,30 m <sup>2</sup> c
<b>Total DPR</b>	<b>81.041 m<sup>2</sup></b>	<b>76.210,20 m<sup>2</sup>c</b>
<b>USO Dotacional Deportivo y Servicios (DDS)</b>		
DDS-1	1.791 m <sup>2</sup>	179,10 m <sup>2</sup> c
DDS-2	1.791 m <sup>2</sup>	179,10 m <sup>2</sup> c
DDS-3	6.721 m <sup>2</sup>	672,10 m <sup>2</sup> c
<b>Total DDS</b>	<b>10.303 m<sup>2</sup></b>	<b>1.030,30 m<sup>2</sup>c</b>

El ámbito afectado por el Plan Especial tiene una superficie total de **159.508 m<sup>2</sup>**

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

6. **MEMORIA DESCRIPTIVA.**

6.1. **Objetivos de la propuesta.**

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, los objetivos del Plan Especial se pueden concretar en:

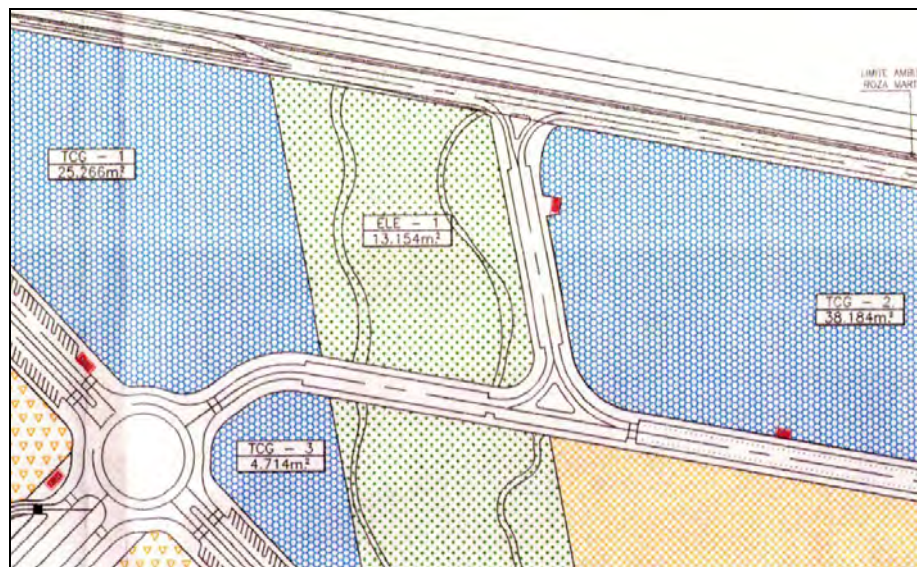
- **Establecer el uso comercial, en todas sus categorías,** como uso principal en la norma zonal TCG, que cambia su denominación por ello a Terciario Comercial (TC).
- **Definición y flexibilización del régimen de usos compatibles** de la norma zonal TC, incluyendo el resto de categorías del uso servicio terciario (hospedaje y oficinas), así como el dotacional privado en general.
- **Concreción de la intensidad del uso compatible** en las normas zonales TC, DPR Y DDS (usos no residenciales), limitando ésta al 49% de la edificabilidad de la parcela.

6.2. **Documentos del Plan Parcial que se modifican**

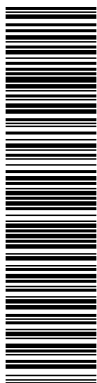
La **modificación de la Ordenación Pormenorizada** establecida por el Plan Parcial supone la alteración de los siguientes documentos:

**Planos**

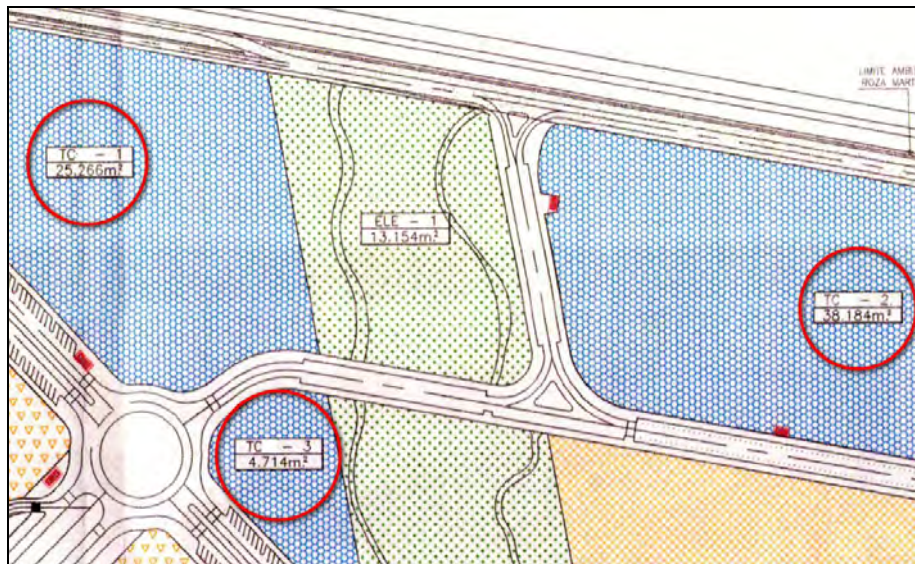
Se modifica el plano P-1 "Zonificación", en lo relativo al cambio de denominación de la ordenanza (TC en lugar de TCG). Se altera esta denominación en los rótulos indicativos de la denominación de las manzanas, así como en la leyenda.



Extracto del plano P-1 "Zonificación", vigente, del Plan Parcial del Sector PP 1.5



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"



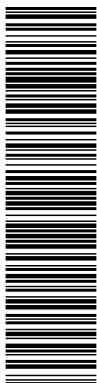
Extracto del plano P-1 "Zonificación", modificado, del Plan Parcial del Sector PP 1.5, señalando los rótulos indicativos de la ordenanza, donde se altera su denominación

TRAMA	ZONA	USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m.²)
	ZONA 01.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.	RUH	90.751
	ZONA 02.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA.	RUP	31.903
	ZONA 03.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	RUA	51.031
	ZONA 04.	RESIDENCIAL COLECT. BLOQUE ABIERTO (V. PROT).	RCA	28.272
	ZONA 05.	TERCIARIO COMERCIAL - GRANDES SUPERFICIES.	TCG	68.164
	ZONA 06.	DOTACIONAL PRIVADO.	DPR	81.041
	ZONA 07.	DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS.	DDS	10.303

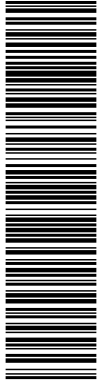
Extracto de la leyenda del plano P-1 "Zonificación", vigente, del Plan Parcial del Sector PP 1.5

TRAMA	ZONA	USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m.²)
	ZONA 01.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.	RUH	90.751
	ZONA 02.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA.	RUP	31.903
	ZONA 03.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	RUA	51.031
	ZONA 04.	RESIDENCIAL COLECT. BLOQUE ABIERTO (V. PROT).	RCA	28.272
	ZONA 05.	TERCIARIO COMERCIAL	TC	68.164
	ZONA 06.	DOTACIONAL PRIVADO.	DPR	81.041
	ZONA 07.	DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS.	DDS	10.303

Extracto de la leyenda del plano P-1 "Zonificación", modificado, del Plan Parcial del Sector PP 1.5, señalando el cambio efectuado



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZTWKW-QO7C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>18 de 84</b>	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30B6DD8242F9A6660733CA8F8909AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Normas Urbanísticas**

Se alteran los siguientes artículos de las Ordenanzas Reguladoras (Normas Urbanísticas):

Artículos afectados por el cambio de denominación de la Ordenanza:

Artículo 10. Calificación del Suelo

Artículo 26. Generalidades

En estos dos artículos, que incluyen una relación de las zonas de ordenación pormenorizada, la modificación consiste en sustituir, donde dice "05.- Terciario-Comercial – Grandes Superficies (TCG)" por "05.- Terciario-Comercial (TC)"

Artículo 31. Ordenanza particular zona 05. Se modifica el título y los Apartados 2 (ámbito) y 8 (edificabilidad máxima), recogiendo la descripción tanto de la ordenanza (TC en lugar de TCG) como de las manzanas afectadas (TC-1, TC-2 y TC-3 en lugar de TCG-1, TCG-2 y TCG-3)

Artículos afectados por la nueva regulación de usos:

Apartado 13 del artículo 31 (Ordenanza particular zona 05).

Apartado 14 del artículo 32 (Ordenanza particular zona 06).

Apartado 12 del artículo 33 (Ordenanza particular zona 07).

El título y los apartados por tanto que se modifican del artículo 31 quedan redactados de la siguiente forma:

**Redacción actual**

**"Artículo 31. ZONA 5. TERCIARIO COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES (TCG).**

**2. ÁMBITO**

*Manzanas TCG-1, TCG-2 y TCG-3 señaladas en los planos de ordenación.*

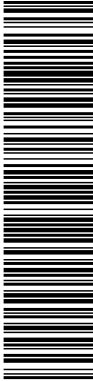
**8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

*Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:*

- TCG-1: 10.106,40 m2 edificables.
- TCG-2: 15.329,20 m2 edificables.
- TCG-3: 1.885,60 m2 edificables.

*Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un +- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de*

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 19 de 84	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30B6DD9242F9A6690733CA8F8B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?\*

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

*ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.*

**13 CONDICIONES DE USO.**

*USO PRINCIPAL: Terciario comercial en grandes superficies*

*USOS COMPATIBLES: Cualquier tipo o categoría de actividad comercial."*

**Nueva redacción:**

**"Artículo 31. ZONA 5. TERCIARIO COMERCIAL (TC).**

**2. ÁMBITO**

*Manzanas TC-1, TC-2 y TC-3 señaladas en los planos de ordenación.*

**8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

*Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:*

- TC-1: 10.106,40 m2 edificables.
- TC-2: 15.329,20 m2 edificables.
- TC-3: 1.885,60 m2 edificables.

*Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un +- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.*

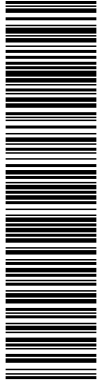
**13 CONDICIONES DE USO.**

*USO PRINCIPAL: Terciario comercial*

*USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela):*

*Servicios Terciarios.  
Hospedaje y Oficina.  
Uso Dotacional."*

<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 20 de 84</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p><b>NO REQUIERE FIRMAS</b></p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_86BC3F30B6DD8242F8A668073CA8FB99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

El apartado 14 que se modifica del artículo 32 queda redactado de la siguiente forma:

**Artículo 32. ZONA 6. DOTACIONAL PRIVADO (DPR).**

**Redacción actual**

*"14 CONDICIONES DE USO.*

*USO PRINCIPAL: Dotacional privado en todas sus clases y categorías*

*USOS COMPATIBLES:*

*Residencial.*

*Vivienda admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.*

*Residencia comunitaria.*

*Servicios Terciarios.*

*Hospedaje.*

*Oficinas, admisible sin que pueda superar el 50% de la superficie total edificable de cada una de las manzanas."*

**Nueva redacción:**

*"14 CONDICIONES DE USO.*

*USO PRINCIPAL: Dotacional privado en todas sus clases y categorías*

*USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela):*

*Residencial.*

*Vivienda admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.*

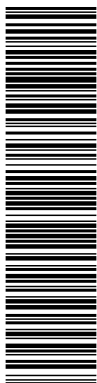
*Residencia comunitaria.*

*Servicios Terciarios.*

*Hospedaje.*

*Oficinas."*

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 21 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9-96BC3F30BDD08242FA4E69073CA8F9B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

El apartado 12 que se modifica del artículo 33 queda redactado de la siguiente forma:

**Artículo 33. ZONA 7. DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS (DDS).**

**Redacción actual**

*"12 CONDICIONES DE USO.*

*USO PRINCIPAL: Dotacional deportivo*

*USOS COMPATIBLES:*

*Servicios comunes de administración y mantenimiento de la edificación."*

**Nueva redacción:**

*"12 CONDICIONES DE USO.*

*USO PRINCIPAL: Dotacional deportivo*

*USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela)::*

*Servicios comunes de administración y mantenimiento de la edificación."*

**7. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA CARRETERA M-503**

En relación con la carretera M-503, la normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Con objeto de determinar la posible afección del desarrollo de los usos en las parcelas del sector sobre la carretera M-503, se incluyen, como anexo 7, planos específicos de la carretera, en los que se reflejan las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de explanación, el dominio público de la carretera y su zona de protección. Se incluyen tres planos, superponiendo las líneas que definen estas zonas sobre plano topográfico, plano de calificación del suelo del Plan Parcial y ortofoto.

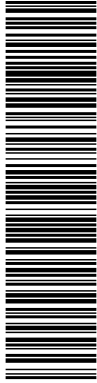
**8. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.**

El desarrollo del Plan Especial no implica ningún gasto, no es preciso justificar por tanto la viabilidad económica del Plan Especial.

**9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22.4 la

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 22 de 84	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30BBD09242F9A6690733CA8F8B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular 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"**.

El desarrollo del presente Plan Especial no implica ningún incremento en el gasto municipal.

Por tanto, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **NULO**.

**10. EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.**

**Evaluación general**

No inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo como un plan especial, la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc, es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

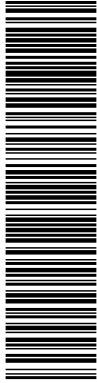
En este caso, la flexibilización de los usos compatibles de las parcelas supone facilitar la implantación de una mayor variedad de dotaciones y servicios para la población, por lo que en caso de tener alguna incidencia, **la propuesta resulta una incidencia favorable para la sociedad, en general.**

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, el plan especial no altera el uso de los terrenos. Tampoco establece condiciones para los espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, la mejora de la oferta de dotaciones y servicios a la población, en caso de tener algún efecto, sería beneficiosa.

**Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual**

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas, se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión

<p>DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25</p>	<p>IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: <b>20827</b>, Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b></p>
<p>OTROS DATOS Código para validación: <b>ZTWKW-QO7C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>23 de 84</b></p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b></p>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

de género y se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas, 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.

**Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia**

Teniendo en cuenta el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable.

**Conclusiones**

Se puede concluir por tanto un **impacto positivo**.

Finalmente, no se aprecian aspectos que supongan una variación en la situación de partida de hombres y mujeres, que generen desigualdad de oportunidades entre hombres y mujeres ni que produzcan cambios negativos en la infancia, adolescencia o familia.

Madrid, noviembre de 2025

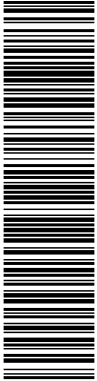
Firmado: Pedro Guzmán Pastor.



GESTION DE PLANEAMIENTO  
Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9-86BC3F30B6DD823FA4669073CA8F8909AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de 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: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 24 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

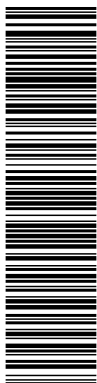
**Anexo.1. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647 ZTWKW-Q07C7-I3FK9 86BC3F30B6DD823F8A668073CA8F8B99AF68D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

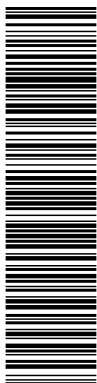
**MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP 1.5 "ROZA MARTÍN", EN LOS SUELOS LUCRATIVOS CON USO NO RESIDENCIAL.**

<b>Ministerio/Órgano proponente</b>	AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	<b>Fecha</b>	Noviembre 2025
<b>Título de la norma</b>	PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP 1.5 "ROZA MARTÍN", EN LOS SUELOS LUCRATIVOS CON USO NO RESIDENCIAL.		
<b>Tipo de Memoria</b>	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	La actual estructura de usos compatibles de las ordenanzas de aplicación en las parcelas con usos lucrativos no residenciales (Comercial, Dotacional privado y Deportivo privado) del Plan Parcial del Sector PP 1.5, especialmente en cuanto a su definición y a la intensidad máxima admisible, supone una dificultad a la hora de autorizar éstos, por la falta de concreción en su definición y en la intensidad máxima admitida.		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	Establecer el uso comercial, en todas sus categorías, como uso principal en la norma zonal TCG, que cambia su denominación por ello a Terciario Comercial (TC).  Definición y flexibilización del régimen de usos compatibles de la norma zonal TC, incluyendo el resto de categorías del uso servicio terciario (hospedaje y oficinas), así como el dotacional privado en general.  Concreción de la intensidad del uso compatible en las normas zonales TC, DPR Y DDS (usos no residenciales), limitando ésta al 49% de la edificabilidad de la parcela.		
<b>Principales alternativas Consideradas</b>	Debido a sus características de la actuación y los objetivos perseguidos, no se proponen alternativas.		
<b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b>			
<b>Tipo de norma</b>	PLAN ESPECIAL.		

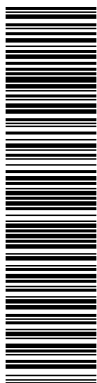


PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

<b>Estructura de la norma</b>	Memoria y anexos.	
<b>Informes por recabar</b>	Los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.	
<b>Trámite de audiencia</b>	Con posterioridad a la aprobación inicial se realizará información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.	
<b>ANÁLISIS DE IMPACTOS</b>		
<b>Adecuación al orden de competencias</b>	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por Alcaldía, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación definitiva.	
<b>Impacto socioeconómico y presupuestario</b>	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos
	En relación con la competencia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la norma no tiene efectos significativos</li> <li>- la norma tiene efectos positivos sobre la competencia</li> <li>- la norma tiene efectos negativos sobre la competencia</li> </ul>
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- supone una reducción de cargas administrativas</li> <li>- incorpora nuevas cargas administrativas</li> <li>- <b>no afecta a las cargas administrativas</b></li> </ul>
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma  NO Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado.  NO Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales	NO Implica un gasto. NO Implica un ingreso.
<b>Impacto de género</b>	La norma tiene un impacto de género	<b>Nulo</b>



<b>DOCUMENTO</b> DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>ZTWKW-QO7C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>27</b> de <b>84</b>	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96B0C3F30B6DD08242F9A669073CA8F8909AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**A. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN**

**1. ANTECEDENTES.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de enero de 1998 (BOCM de 20/02/1998) y en cuanto a las determinaciones del Sector PP 1.5, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 1998 (BOCM de 27/10/1998).

El Plan Parcial del sector PP 1.5 "Roza Martín" del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2002 (BOCM de 4 de febrero de 2003).

Posteriormente, se aprobaron una corrección de errores el 28 de febrero de 2006 (BOCM de 5 de junio de 2006) y dos modificaciones del Plan Parcial, la primera el 27 de enero de 2010 (BOCM de 21 de abril de 2010) y la segunda el 26 de mayo de 2022 (BOCM de 14 de julio de 2022).

**2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO**

La actual estructura de usos compatibles de las ordenanzas de aplicación en las parcelas con usos lucrativos no residenciales (Comercial, Dotacional privado y Deportivo privado) del Plan Parcial del Sector PP 1.5, especialmente en cuanto a su definición y a la intensidad máxima admisible, supone una dificultad a la hora de autorizar éstos, por la falta de concreción en su definición y en la intensidad máxima admitida.

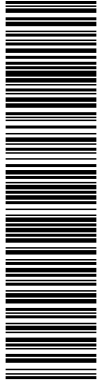
Se trata de proceder a modificar la Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Parcial, incluyendo en las ordenanzas particulares, de las Normas Urbanísticas, las precisiones precisas para conseguir los objetivos.

**3. OBJETIVOS Y FINES**

Los objetivos del Plan Especial son:

- **Establecer el uso comercial, en todas sus categorías**, como uso principal en la norma zonal TCG, que cambia su denominación por ello a Terciario Comercial (TC).
- **Definición y flexibilización del régimen de usos compatibles** de la norma zonal TC, incluyendo el resto de categorías del uso servicio terciario (hospedaje y oficinas), así como el dotacional privado en general.
- **Concreción de la intensidad del uso compatible** en las normas zonales TC, DPR Y DDS (usos no residenciales), limitando ésta al 49% de la edificabilidad de la parcela.

<b>DOCUMENTO</b> DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>ZTWKW-Q07C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>28</b> de <b>84</b>	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"**

**B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

**1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO**

- MEMORIA
- ANEXOS:
  - o MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO
  - o RESUMEN EJECUTIVO
  - o DOCUMENTACIÓN VIGENTE DEL PLAN PARCIAL.
  - o DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL.
  - o PLANOS DEFINICIÓN DOMINIO PÚBLICO Y PROTECCIÓN M-503

**2. ANALISIS JURÍDICO**

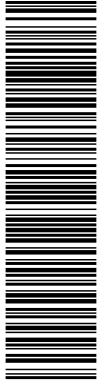
La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la LSCM define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Indica la LSCM que el ejercicio de la actividad de planeamiento corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la misma y si bien es cierto que los sujetos privados pueden participar en su ejercicio, bien sea mediante formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la Ley o interviniendo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones, el ejercicio de la potestad de planeamiento es eminentemente pública y corresponde al Municipio en los términos que especifica la legislación citada.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-Q07C7-I3FK9\_96BC3F30BBD08242F9A4660733CA8F9B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de 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>DOCUMENTO</b> DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>ZTWKW-QO7C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>29</b> de <b>84</b>	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_86BC3F30B6DD98242F8A669073CA8FB999AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTÍN"

---

**3. TRAMITACIÓN**

El Plan Especial deberá contener la siguiente tramitación:

- Aprobación Inicial por Alcaldía
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento

**C. ANALISIS DE IMPACTOS**

**1. IMPACTO ECONÓMICO.**

El Plan Especial no supone un impacto económico para el Ayuntamiento ni para los propietarios de las parcelas privadas.

**2. IMPACTO PRESUPUESTARIO**

El desarrollo del presente Plan Especial no implica ningún incremento en el gasto municipal.  
 Por tanto, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **NULO**.

**3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS**

No tiene afección.

**4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO**

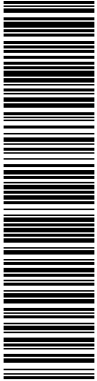
El Plan Especial no tiene impacto alguno por razón de género, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género.

**5. OTROS IMPACTOS.**

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de las personas.

El plan no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 30 de 84	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

Anexo.2. RESUMEN EJECUTIVO.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647 ZTWKW-QO7C7-I3FK9 86BC3F30B6DD923F8A669073CA8FB99AF68D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**1. Objeto y contenido.**

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

*“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.*

*En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, 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.*

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).*

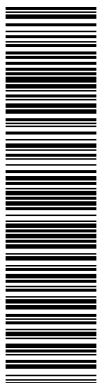
Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSPRU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística  
(...)*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**2. Objetivos del Plan Especial**

La actual estructura de usos compatibles del Plan Parcial, especialmente en cuanto a su definición y a la intensidad máxima admisible, supone una dificultad a la hora de autorizar éstos, principalmente por los motivos siguientes:

- Indefinición en su definición: el uso compatible "Cualquier tipo o categoría de actividad comercial" de la norma zonal TCG plantea dudas a la hora de interpretar si se incluyen determinadas actividades privadas que prestan servicios, difíciles de encuadrar entre los usos dotacionales o puramente comerciales.

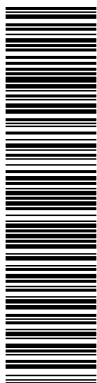
La lectura literal de esta definición de uso compatible, entendiendo que se refiera exclusivamente al uso comercial supone una falta de flexibilidad que paraliza el desarrollo de las manzanas calificadas como TCG y por tanto no cumplen su función de dotar a la población de las actividades no puramente comerciales que demandan.

- Falta de concreción de la intensidad máxima: El no especificar un porcentaje máximo de implantación del uso compatible por parte de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial o del Plan General, podría entenderse como que éste pueda consumir la totalidad de la edificabilidad de la parcela y por tanto desvirtuar el uso característico o principal establecido tanto por el Plan General como por el Planeamiento de desarrollo.

En el caso del uso compatible de Oficinas, dentro de la norma zona DPR se establece una intensidad del 50% de la edificabilidad total de cada una de las manzanas, lo que, aplicado de forma literal, posibilitaría consumir, en una parcela, el porcentaje de este uso compatible de otras parcelas situadas en la misma manzana, impidiendo por tanto en estas últimas su implantación.

Los objetivos del Plan Especial son por tanto:

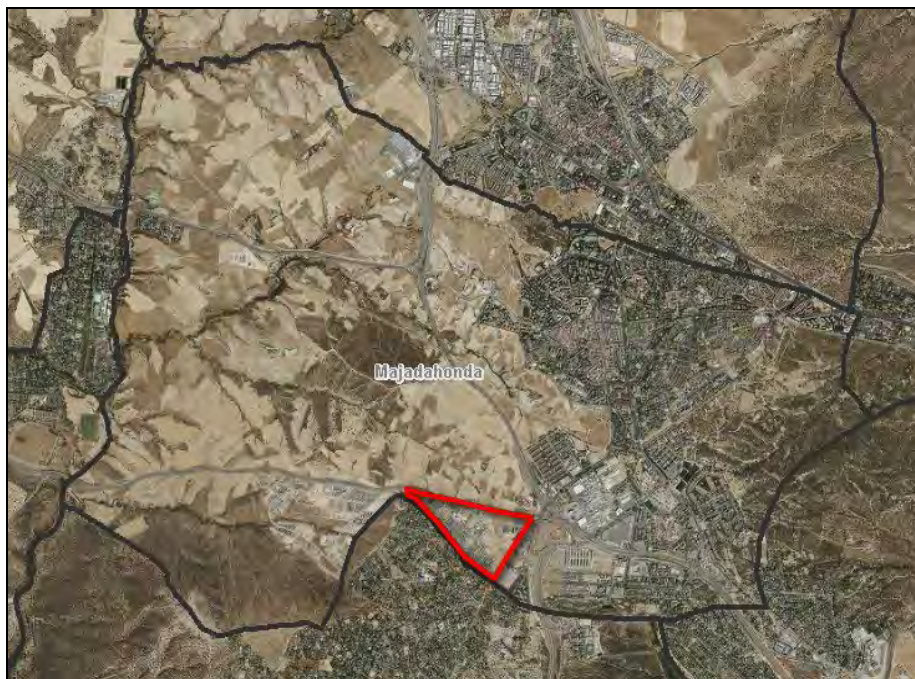
- o **Establecer el uso comercial, en todas sus categorías**, como uso principal en la norma zonal TCG, que cambia su denominación por ello a Terciario Comercial (TC).
- o **Definición y flexibilización del régimen de usos compatibles** de la norma zonal TC, incluyendo el resto de categorías del uso servicio terciario (hospedaje y oficinas), así como el dotacional privado en general.
- o **Concreción de la intensidad del uso compatible** en las normas zonales TC, DPR Y DDS (usos no residenciales), limitando ésta al 49% de la edificabilidad de la parcela.



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**3. Localización del Ámbito**

El Sector PP 1.5 "Roza Martín" se localiza junto al límite del término municipal con Boadilla del Monte, entre este y la carretera M-503, que lo limita por el norte.



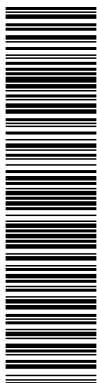
*Situación del sector en el término municipal*

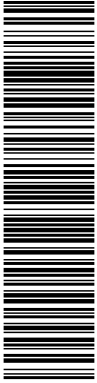
El Plan Parcial califica **el suelo lucrativo** con los siguientes usos:

- Residencial Unifamiliar en hilera, pareada o aislada (RUH, RUP, RUA)
- Residencial Colectiva en bloque abierto (RCA)
- Terciario Comercial – Grandes superficies (TCG)
- Dotacional privado (DPR)
- Dotacional Deportivo y Servicios (DDS)

Correspondiendo el resto del suelo a las Redes Públicas (Equipamientos, servicios urbanos, espacios libres e infraestructuras).

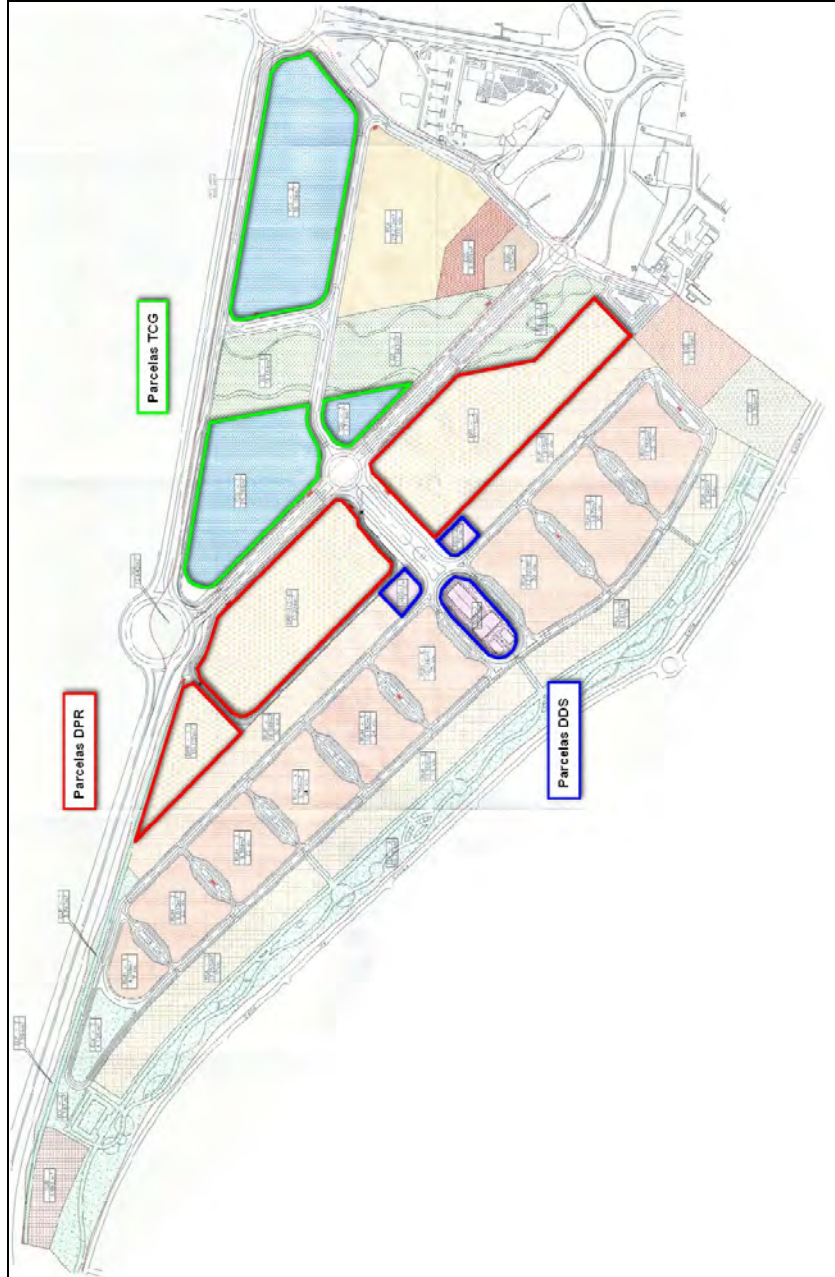
El **ámbito del Plan Especial** son las manzanas calificadas con los usos no residenciales: TCG, DPR y DDS, que se indican sobre el plano de zonificación del Plan Parcial en la imagen siguiente:





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_86BC3F30B6DD8242F8A668073CA8FB989AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"



Localización de las manzanas lucrativas no residenciales en el Plan Parcial

El ámbito afectado por el Plan Especial tiene una superficie total de 159.508 m<sup>2</sup>

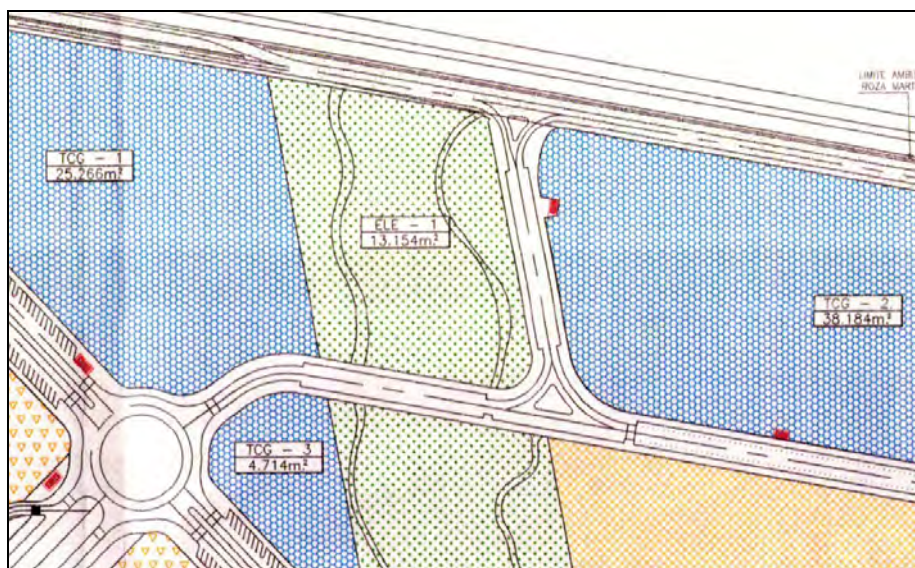
PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**4. Ordenación según Plan Parcial y resultante del Plan Especial**

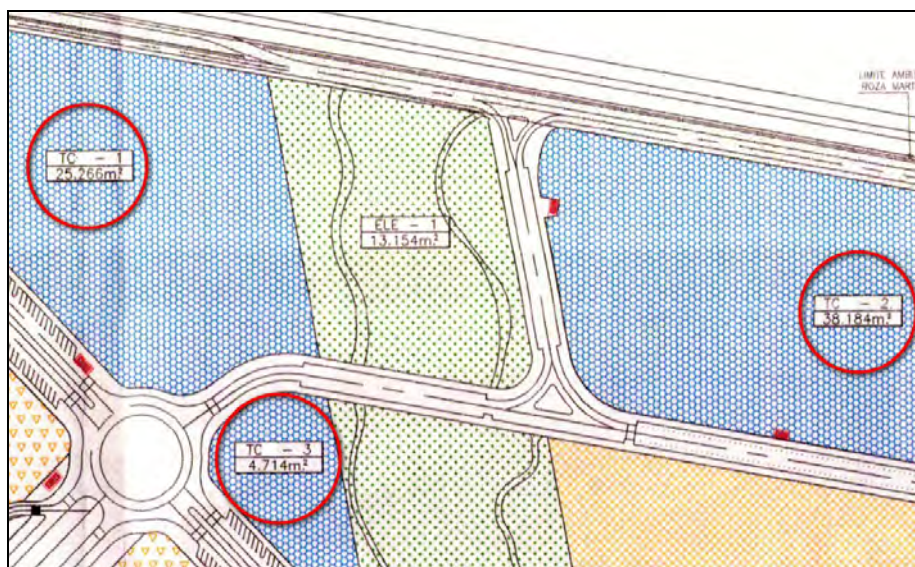
La **modificación de la Ordenación Pormenorizada** establecida por el Plan Parcial supone la alteración de los siguientes documentos:

**Planos**

Se modifica el plano P-1 "Zonificación", en lo relativo al cambio de denominación de la ordenanza (TC en lugar de TCG). Se altera esta denominación en los rótulos indicativos de la denominación de las manzanas, así como en la leyenda.



Extracto del plano P-1 "Zonificación", vigente, del Plan Parcial del Sector PP 1.5



Extracto del plano P-1 "Zonificación", modificado, del Plan Parcial del Sector PP 1.5, señalando los rótulos indicativos de la ordenanza, donde se altera su denominación



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

TRAMA	ZONA	USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m.²)
	ZONA 01.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.	RUH	90.751
	ZONA 02.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA.	RUP	31.903
	ZONA 03.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	RUA	51.031
	ZONA 04.	RESIDENCIAL COLECT. BLOQUE ABIERTO (V. PROT).	RCA	28.272
	ZONA 05.	TERCIARIO COMERCIAL - GRANDES SUPERFICIES.	TCG	68.164
	ZONA 06.	DOTACIONAL PRIVADO.	DPR	81.041
	ZONA 07.	DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS.	DDS	10.303

Extracto de la leyenda del plano P-1 "Zonificación", vigente, del Plan Parcial del Sector PP 1.5

TRAMA	ZONA	USO PORMENORIZADO	CODIGO	SUPERFICIE (m.²)
	ZONA 01.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.	RUH	90.751
	ZONA 02.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA.	RUP	31.903
	ZONA 03.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	RUA	51.031
	ZONA 04.	RESIDENCIAL COLECT. BLOQUE ABIERTO (V. PROT).	RCA	28.272
	ZONA 05.	TERCIARIO COMERCIAL	TC	68.164
	ZONA 06.	DOTACIONAL PRIVADO.	DPR	81.041
	ZONA 07.	DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS.	DDS	10.303

Extracto de la leyenda del plano P-1 "Zonificación", modificado, del Plan Parcial del Sector PP 1.5, señalando el cambio efectuado

**Normas Urbanísticas**

Se alteran los siguientes artículos de las Ordenanzas Reguladoras (Normas Urbanísticas):

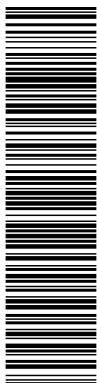
Artículos afectados por el cambio de denominación de la Ordenanza:

Artículo 10. Calificación del Suelo

Artículo 26. Generalidades

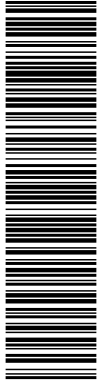
En estos dos artículos, que incluyen una relación de las zonas de ordenación pormenorizada, la modificación consiste en sustituir, donde dice "05.- Terciario-Comercial – Grandes Superficies (TCG)" por "05.- Terciario-Comercial (TC)"

Artículo 31. Ordenanza particular zona 05. Se modifica el título y los Apartados 2 (ámbito) y 8 (edificabilidad máxima), recogiendo la descripción tanto de la ordenanza (TC en lugar de TCG) como de las manzanas afectadas (TC-1, TC-2 y TC-3 en lugar de TCG-1, TCG-2 y TCG-3)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30B6DD98242F9A669073CA8F9B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de 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: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 37 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30BBD08242F9A6690733CA8F8B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

Artículos afectados por la nueva regulación de usos:

- Apartado 13 del artículo 31 (Ordenanza particular zona 05).
- Apartado 14 del artículo 32 (Ordenanza particular zona 06).
- Apartado 12 del artículo 33 (Ordenanza particular zona 07).

El título y los apartados por tanto que se modifican del artículo 31 quedan redactados de la siguiente forma:

**Redacción actual**

**"Artículo 31. ZONA 5. TERCIARIO COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES (TCG).**

**2. ÁMBITO**

*Manzanas TCG-1, TCG-2 y TCG-3 señaladas en los planos de ordenación.*

**8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

*Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:*

- TCG-1: 10.106,40 m2 edificables.
- TCG-2: 15.329,20 m2 edificables.
- TCG-3: 1.885,60 m2 edificables.

*Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un +- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.*

**13 CONDICIONES DE USO.**

*USO PRINCIPAL: Terciario comercial en grandes superficies  
USOS COMPATIBLES: Cualquier tipo o categoría de actividad comercial."*

**Nueva redacción:**

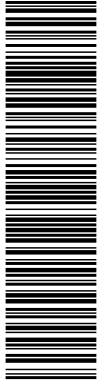
**"Artículo 31. ZONA 5. TERCIARIO COMERCIAL (TC).**

**2. ÁMBITO**

*Manzanas TC-1, TC-2 y TC-3 señaladas en los planos de ordenación.*

**8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 38 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

*Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:*

- TC-1: 10.106,40 m2 edificables.
- TC-2: 15.329,20 m2 edificables.
- TC-3: 1.885,60 m2 edificables.

*Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un +- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.*

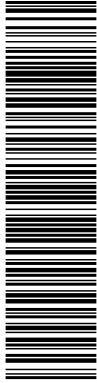
**13 CONDICIONES DE USO.**

*USO PRINCIPAL: Terciario comercial*

*USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela):*

- Servicios Terciarios.
- Hospedaje y Oficina.
- Uso Dotacional."

<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025</p> <p>9:49:00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9</p> <p>Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</p> <p>Página 39 de 84</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>NO REQUIERE FIRMAS</p>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

El apartado 14 que se modifica del artículo 32 queda redactado de la siguiente forma:

**Artículo 32. ZONA 6. DOTACIONAL PRIVADO (DPR).**

**Redacción actual**

"14 CONDICIONES DE USO.

*USO PRINCIPAL: Dotacional privado en todas sus clases y categorías*  
*USOS COMPATIBLES:*

Residencial.

*Vivienda admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.*

*Residencia comunitaria.*

Servicios Terciarios.

*Hospedaje.*

*Oficinas, admisible sin que pueda superar el 50% de la superficie total edificable de cada una de las manzanas."*

**Nueva redacción:**

"14 CONDICIONES DE USO.

*USO PRINCIPAL: Dotacional privado en todas sus clases y categorías*  
*USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela):*

Residencial.

*Vivienda admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.*

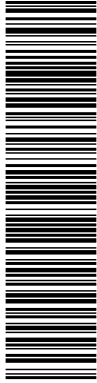
*Residencia comunitaria.*

Servicios Terciarios.

*Hospedaje.*

*Oficinas."*

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 40 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

El apartado 12 que se modifica del artículo 33 queda redactado de la siguiente forma:

**Artículo 33. ZONA 7. DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS (DDS).**

**Redacción actual**

*"12 CONDICIONES DE USO.*

*USO PRINCIPAL: Dotacional deportivo*

*USOS COMPATIBLES:*

*Servicios comunes de administración y mantenimiento de la edificación."*

**Nueva redacción:**

*"12 CONDICIONES DE USO.*

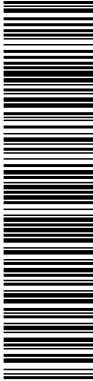
*USO PRINCIPAL: Dotacional deportivo*

*USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela)::*

*Servicios comunes de administración y mantenimiento de la edificación."*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647 ZTWKW-QO7C7-I3FK9 86BC3F30B6DD923F8A669073CA8FB99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de 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: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 41 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Anexo.3. DOCUMENTACIÓN VIGENTE DEL PLAN PARCIAL (Normas Urbanísticas).**

- Artículo 10 de las NNUU (Página 7)
- Artículo 26 de las NNUU (Página 20)
- Artículos 31, 32 y 33 de las NNUU (Páginas 42 a 56). Se incluyen las ordenanzas zonales de las zonas 5 (TCG), 6 (DPR) y 7 (DDS) completas, a efectos de facilitar la comprensión.

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

324

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

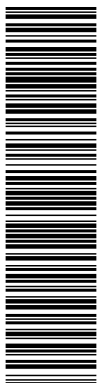
CAPITULO 3

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 10. Calificación del suelo.

- 1 En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.
2. El presente Plan Parcial califica el suelo del polígono según las siguientes zonas de ordenanza:
  - 01.- Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH).
  - 02.- Residencial Unifamiliar Pareada (RUP).
  - 03.- Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).
  - 04.- Residencial Colectiva BI. Abierto (V. Prot.) (R.C.A.)
  - 05.- Terciario-Comercial - Grandes Superficies (TCG).
  - 06.- Dotacional Privado (DPR).
  - 07.- Dotacional Deport. y Serv. (DDS).
  - 08.- Equipamiento Escolar (EQE).
  - 09.- Equipamiento Deportivo (EQD).
  - 10.- Equipamiento Social (EQS).
  - 11.- Equipamiento Comercial (EQC).
  - 12.- Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).
  - 13.- Servicios Urbanos - Centros Transf. (SUT).
  - 14.- Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 7



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

55.

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

CAPITULO 7

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

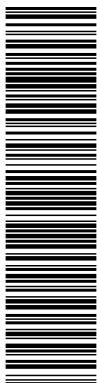
Art. 26. Generalidades.

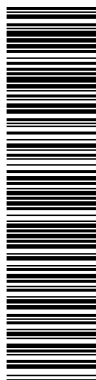
1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.
2. El presente Plan Parcial define 18 zonas de ordenación pomenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- 01.- Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH).
- 02.- Residencial Unifamiliar Pareada (RUP).
- 03.- Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)
- 04.- Residencial Colectiva Bloque Abierto (V. Prot.) (RCA).
- 05.- Terciario-Comercial - Grandes Superficies (TCG)
- 06.- Dotacional Privado (DPR).
- 07.- Dotacional Deportivo y Servicios (DDS).
- 08.- Equipamiento Escolar (EQE).
- 09.- Equipamiento Deportivo (EQD).
- 10.- Equipamiento Social (EQS).
- 11.- Equipamiento Comercial (EQC).
- 12.- Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).
- 13.- Servicios Urbanos - Centros Transform. (SUT).
- 14.- Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 20





PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Mejadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

337

Art. 31.

ZONA 05. TERCIARIO COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES  
(TCG).

1. DEFINICIÓN.

Corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones comerciales aisladas o integradas destinadas al servicio del conjunto de la población.

2. ÁMBITO.

Manzanas TCG-1, TCG-2 y TCG-3 señaladas en los planos de ordenación.

3. TIPOLOGÍA.

Edificaciones singulares.

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. PARCELA MÍNIMA.

A efectos de divisiones ó segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a CUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (4.500 m2.), debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de VEINTICINCO METROS (25,00 m.) de diámetro.

30

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 42

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

36

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martin"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.006

6. FRENTE MÍNIMO DE FACHADA.

El frente mínimo de fachada de las parcelas será de VEINTICINCO METROS (25,00 m.).

7. OCUPACIÓN MÁXIMA.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (45%) de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) bajo rasante.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:

\* TCG - 1: 10.106,40 m2 edificables.

\* TCG - 2: 15.329,20 m2 edificables.

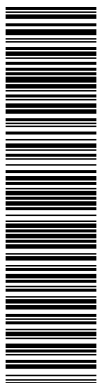
\* TCG - 3: 1.885,60 m2 edificables

Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un +- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.

9. ALTURA MÁXIMA.

La edificación no podrá superar una altura de UNA PLANTA (I), en el 50% de su superficie, pudiendo llegara DOS PLANTAS (II) en el otro 50%. La altura máxima de coronación de la edificación será de DIEZ METROS (10,00 m.), medida a partir

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ----- 43



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de cualquiera de las fachadas.

Esta altura máxima, podrá superarse en una superficie no superior al DIEZ POR CIENTO (10%) de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

10. RETRANQUEO Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada a la vía pública será de DOCE METROS (12,00 m.).

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será de DIEZ METROS (10,00 m.), quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que ésta se destine a garaje.

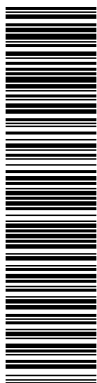
La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela será no inferior a DIEZ METROS (10,00 m.).

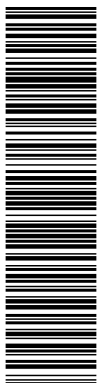
Estas distancias se podrán reducir a LA MITAD si la proyección ortogonal de un edificio sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos edificios, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a SEIS METROS (6,00m).

11. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

En el caso de Centros Comerciales y de Ocio, se considerarán espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 44





PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

364

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martin"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

En ningún caso serán considerados espacios complementarios, y por lo tanto computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que, cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del Centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado Centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos.

La superficie construida de dichos espacios complementarios no podrá superar el máximo del CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en Centros Comerciales y/o de Ocio:

- a) Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- b) No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- c) No computarán las superficies construidas en cualquier planta que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

BD

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 45



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martin"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

> 63

12. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá, como mínimo, UNA PLAZA DE APARCAMIENTO por cada CINCUENTA METROS CUADRADOS (50,00 m2.) de superficie comercial no alimentaria, y por cada VEINTICINCO METROS CUADRADOS (25,00 m2.) destinados a comercio alimentario.

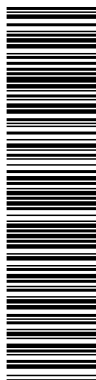
13. CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL: Terciario comercial en grandes superficies.

USOS COMPATIBLES: Cualquier tipo o categoría de actividad comercial.

3D

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ----- 46



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96B0C3F30B6DD08237FA46690733CA8FB909AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

364

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

Art. 32.

ZONA 06. DOTACIONAL PRIVADO (DPR).

1. DEFINICIÓN.

Corresponde a la zona destinada a acoger usos dotacionales de carácter privado que colaboren a equilibrar la condición eminentemente residencial del Municipio.

2. ÁMBITO.

Manzanas DPR-1 y DPR-2 señaladas en los planos de Ordenación.

3. TIPOLOGÍA.

Edificación aislada en bloque abierto.

Con respecto a esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines y zonas comunes) ó subterráneos (garajes).

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. PARCELA MÍNIMA.

A efectos de divisiones ó segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a CUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (4.500 m2.), debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de VEINTICINCO METROS (25,00 m.) de diámetro.

BD

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 47

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martin"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa ó estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

6. FRENTE MÍNIMO DE FACHADA.

El frente mínimo de fachada de las parcelas será de VEINTICINCO METROS (25,00 m.).

7. OCUPACION MÁXIMA.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del CUARENTA POR CIENTO (40%) de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:

\* DPR – 1.1: 9.869,25 m2 edificables.

\* DPR – 1.(2-6): 32.395,65 m2 edificables.

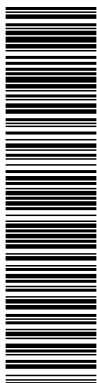
\* DPR – 2: 33.945,30 m2 edificables.

Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Las terrazas abiertas computarán al 50%.

Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 48



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

362

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

este uso, colindantes o no, con un máximo de un +/- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.

9. ALTURA MÁXIMA.

La edificación no podrá superar una altura de CUATRO PLANTAS (IV). La altura máxima sobre rasante será de TRECE METROS Y MEDIO (13,50 m.) a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los CATORCE METROS Y MEDIO (14,50 m.), en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.) por encima de la altura máxima sobre rasante.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°).

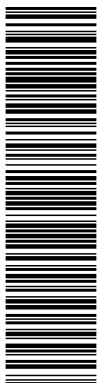
10. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLÚMEN DE LAS EDIFICACIONES.

Las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas o semi-cerradas.

Las dimensiones en planta del volumen edificado se registrarán por los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda recogidos en el artículo 177 de sus Normas Urbanísticas.

BD

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 49



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

367

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

11. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero ó linderos de fachada a la vía pública será de **OCHO METROS (8,00 m.)**.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será **LA MITAD DE LA ALTURA**, con un mínimo de **CINCO METROS (5,00 m.)**, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que ésta se destine a garaje.

En cualquier caso, toda edificación sobre rasante se dispondrá a una distancia no menor de **VEINTICINCO METROS (25,00 m.)** de la línea de separación con las zonas RUP y DDS.

La separación mínima entre bloques será **IGUAL A LA ALTURA DEL MAS ALTO**, en el caso de bloques sin patios cerrados e **IGUAL A VEZ Y MEDIA LA ALTURA DEL MAS ALTO**, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

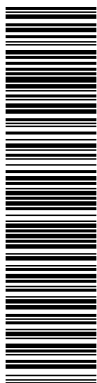
Estas distancias se podrán reducir a **LA MITAD** si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a **SEIS METROS (6,00 m.)**.

12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** y **SIN LIMITE DE LONGITUD**, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna.

Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de **UN METRO Y SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (1,75 cm)**, pudiendo ocupar como máximo de **UN TERCIO (1/3)** de la longitud de la fachada, y respetando siempre una distancia

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ----- 50



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

308

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martin"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de **TRES METROS (3,00 m.)**.

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados, cuando existan.

Se permiten entrantes ó terrazas con un ancho máximo **IGUAL A LA ALTURA LIBRE** de la planta y una longitud máxima del **SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%)** de la longitud de la fachada.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del **VEINTE POR CIENTO (20%)** y una altura máxima de un **TREINTA POR CIENTO (30%)** de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de **DOS TERCIOS (2/3)** de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

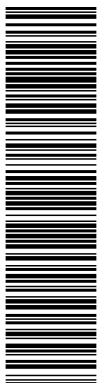
El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no será superior a **UN METRO (1,00 m.)**.

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el **CINCO POR CIENTO (5%)** de la edificabilidad correspondiente a la parcela.
- Tendrán una altura de **UNA PLANTA**, con un máximo de **CUATRO METROS (4,00 m.)** a cornisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los **CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°)**, y su altura de coronación no será mayor de **DOS METROS (2,00 m.)** por encima de la altura de cornisa.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente Ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia y portería, que podrán situarse

30

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 51



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

367

en la línea de fachada, y podrán adosarse a los  
linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes.  
Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas  
de CUATRO METROS POR TRES METROS (4,00x  
3,00 m.).

- En cualquier caso, estas edificaciones auxiliares  
computarán como ocupación y edificabilidad en los  
términos fijados por las condiciones generales.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches  
cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las  
siguientes condiciones:

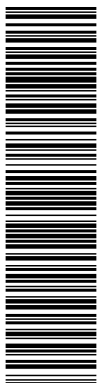
- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los  
tramos de fachada ciegos, debiendo separarse TRES  
METROS (3,00 m.) si existen huecos.
- Su altura máxima será de TRES METROS (3,00 m.) y  
su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a CINCO METROS  
(5,00 m.) de las alineaciones de fachada, y a TRES  
METROS (3,00 m.) del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima del DIEZ POR  
CIENTO (10%) de la superficie total de la parcela,  
además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

13. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá, como mínimo, de UNA PLAZA Y MEDIA DE  
APARCAMIENTO POR CADA CIENTO METROS CUADRADOS DE  
EDIFICACION en el interior de la parcela.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder  
del DIECISEIS POR CIENTO (16%) en los tramos rectos y del  
DOCE POR CIENTO (12%) en los tramos curvos.

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 52



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

91

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

14. CONDICIONES DE USO.

**USO PRINCIPAL:** Dotacional privado en todas sus clases y categorías.

**USOS COMPATIBLES:**

- Residencial:

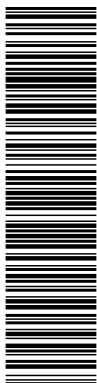
- Vivienda: Admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.
- Residencia comunitaria.

- Servicios Terciarios:

- Hospedaje.
- Oficinas: Admisible sin que pueda superar el 50 % de la superficie total edificable de cada una de las manzanas.

BD

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 53



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

51

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

Art. 33.

ZONA 07. DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS (DDS).

1. DEFINICIÓN.

Corresponde a las parcelas situadas en la zona de vivienda unifamiliar destinadas a las instalaciones deportivas y de servicios para el conjunto de las mismas.

2. ÁMBITO.

Parcelas señaladas como DDS-1, DDS-2 y DDS-3 en los planos de ordenación.

3. TIPOLOGÍA.

Edificación en bloque abierto.

4. ALINEACIONES Y RASANTES.

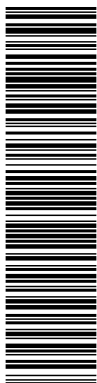
Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5. PARCELA MÍNIMA.

Las parcelas previstas se consideran como INDIVISIBLES.

6. OCUPACIÓN MÁXIMA.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del DIEZ POR CIENTO (10%) de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el CUARENTA POR CIENTO (40%) bajo rasante.



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

374

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martin"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.008

7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La superficie máxima edificable sobre rasante será de CERO COMA UNO METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO (0,10 m2/m2).

8. ALTURA MÁXIMA.

La edificación no podrá superar una altura de UNA (1) PLANTA. La altura máxima sobre rasante será de TRES METROS Y MEDIO (3,50 m.) a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación. La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40º) y la altura de coronación no superará los DOS METROS (2,00) por encima de la altura máxima sobre rasante.

9. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

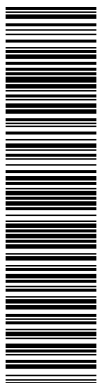
El retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de CINCO METROS (5,00 m.). En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversos edificios, la distancia mínima entre dos fachadas no podrá ser inferior a CINCO METROS (5,00 m.) medidos perpendicularmente a dichas fachadas.

10. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.

Las pistas deportivas descubiertas no computarán a efectos de ocupación. En cualquier caso, como mínimo, el VEINTE POR CIENTO (20%) de la superficie de cada parcela deberá ajardinarse.

30

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 55



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

573

- DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES -  
Plan Parcial de Ordenación  
Sector P.P. I-5 "Roza Martín"  
Majadahonda (Madrid)  
NOVIEMBRE 2.006

11. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá como mínimo de UNA PLAZA Y MEDIA DE APARCAMIENTO POR CADA CIENTO METROS CUADRADOS DE EDIFICACION en el interior de la parcela.

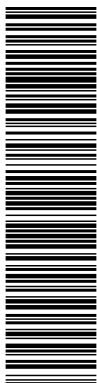
12. CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL: Dotacional deportivo.

USOS COMPATIBLES:

- Servicios comunes de administración y mantenimiento de la urbanización.

FELIX HERNANDEZ MALO - ARQUITECTO URBANISTA ..... 58



DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 59 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Anexo.4. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL  
(Normas Urbanísticas).**

- Artículo 10 de las NNUU (Página 7)
- Artículo 26 de las NNUU (Página 20)
- Artículos 31, 32 y 33 de las NNUU (Páginas 42 a 56). Se incluyen las ordenanzas zonales de las zonas 5 (TC), 6 (DPR) y 7 (DDS) completas, a efectos de facilitar la comprensión.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30B6DD923F8A669073CA8F8B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

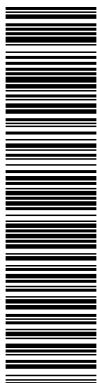
PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 10. Calificación del suelo.

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.
  
2. El presente Plan Parcial califica el suelo del polígono según las siguientes zonas de ordenanza:  
  
01.- Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH).  
02.- Residencial Unifamiliar Pareada (RUP).  
03.- Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).  
04.- Residencial Colectiva BI. Abierto (V. Prot.) (R.C.A.)  
05.- Terciario-Comercial (TC).  
06.- Dotacional Privado (DPR).  
07.- Dotacional Deport. y Serv. (DDS).  
08.- Equipamiento Escolar (EQE).  
09.- Equipamiento Deportivo (EQD).  
10.- Equipamiento Social (EQS).  
11.- Equipamiento Comercial (EQC).  
12.- Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).  
13.- Servicios Urbanos - Centros Transf. (SUT).  
14.- Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

CAPÍTULO 7

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 26. Generalidades.

1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.
2. El presente Plan Parcial define 18 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- 01.- Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH).
- 02.- Residencial Unifamiliar Pareada (RUP).
- 03.- Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).
- 04.- Residencial Colectiva BI. Abierto (V. Prot.) (R.C.A.)
- 05.- Terciario-Comercial (TC).
- 06.- Dotacional Privado (DPR).
- 07.- Dotacional Deport. y Serv. (DDS).
- 08.- Equipamiento Escolar (EQE).
- 09.- Equipamiento Deportivo (EQD).
- 10.- Equipamiento Social (EQS).
- 11.- Equipamiento Comercial (EQC).
- 12.- Servicios Urbanos - Recogida Basuras (SUB).
- 13.- Servicios Urbanos - Centros Transf. (SUT).
- 14.- Espacios Libres - Zonas Verdes (ELV).

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Art. 31.**

**ZONA 05. TERCIARIO COMERCIAL (TC)**

**1. DEFINICIÓN**

Corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones comerciales aisladas o integradas destinadas al servicio del conjunto de la población.

**2. ÁMBITO.**

Manzanas TC-1, TC-2 y TC-3 señaladas en los planos de ordenación.

**3. TIPOLOGÍA.**

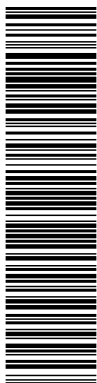
Edificaciones singulares.

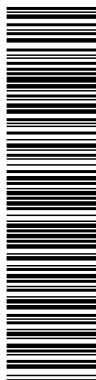
**4. ALINEACIONES Y RASANTES.**

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

**5. PARCELA MÍNIMA.**

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a CUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (4.500 m<sup>2</sup>), debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de VEINTICINCO METROS (25,00 m.) de diámetro.





PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

6. FRENTE MÍNIMO DE FACHADA.

El frente mínimo de fachada de las parcelas será de VEINTICINCO METROS (25,00 m.).

7. OCUPACIÓN MÁXIMA.

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será de CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (45%) de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) bajo rasante.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:

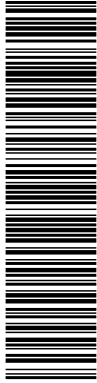
- \* TC-1: 10.106,40 m2 edificables.
- \* TC-2: 15.329,20 m2 edificables.
- \* TC-3: 1.885,60 m2 edificables.

Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de este uso, colindantes o no, con un máximo de un +-25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.

9. ALTURA MÁXIMA.

La edificación no podrá superar una altura de UNA PLANTA (I), en el 50% de su superficie, pudiendo llegar a DOS PLANTAS (II) en el otro 50%. La altura máxima de coronación de la edificación será de DIEZ METROS (10,00 m.), medida a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de las fachadas.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 64 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

Esta altura máxima, podrá superarse en una superficie no superior al DIEZ POR CIENTO (10%) de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

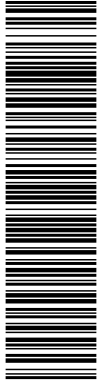
**10. RETRANQUEO Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

El retranqueo mínimo de la edificación a lindero o linderos de fachada a la vía pública será de DOCE METROS (12,00 m.).  
El retranqueo mínimo de la edificación al resto de linderos será de DIEZ METROS (10,00 m.), quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que esta se destine a garaje.  
La separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela será no inferior a DIEZ METROS (10,00 m.).  
Estas distancias se podrán reducir a LA MITAD si la proyección ortogonal de un edificio sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos edificios, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a SEIS METROS (6,00 m.).

**11. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.**

En el caso de Centros Comerciales y de Ocio, se considerarán espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 65 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

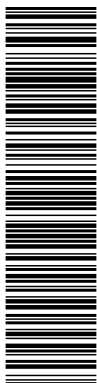
En ningún caso serán considerados espacios complementarios, y por tanto computarán a efectos del cálculo de edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que, cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del Centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado Centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos.

La superficie construida de dichos espacios complementarios no podrá superar el máximo del CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en Centros Comerciales y/o de Ocio:

- a) Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- b) No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- c) No computarán las superficies construidas en cualquier planta que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30B6DD923F9A669073CA8FB999AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

12. CONDICIONES DE APARCAMIENTO

Se dispondrá, como mínimo, UNA PLAZA DE APARCAMIENTO por cada CINCUENTA METROS CUADRADOS (50 m2.) de superficie construida no alimentaria, y por cada VEINTICINCO METROS CUADRADOS (25 m2.) destinados a comercio alimentario.

13. CONDICIONES DE USO

USO PRINCIPAL: Terciario comercial.

USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela)

Servicios Terciarios.

- Hospedaje y Oficinas.

Dotacional.

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Art. 32.**

**ZONA 06. DOTACIONAL PRIVADO (DPR)**

**1. DEFINICIÓN**

Corresponde a la zona destinada a acoger usos dotacionales de carácter privado que colaboren a equilibrar la condición eminentemente residencial del Municipio.

**2. ÁMBITO.**

Manzanas DPR-1 y DPR-2 señaladas en los planos de Ordenación.

**3. TIPOLOGÍA.**

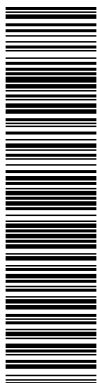
Edificación aislada en bloque abierto.  
Con respecto a esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines y zonas comunes) ó subterráneos (garajes).

**4. ALINEACIONES Y RASANTES.**

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

**5. PARCELA MÍNIMA.**

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a CUATRO MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (4.500 m<sup>2</sup>), debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de VEINTICINCO METROS (25,00 m.) de diámetro.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_96BC3F30B6DD9232F8A6690733CA8FB99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

**6. FRENTE MÍNIMO DE FACHADA.**

El frente mínimo de fachada de las parcela será de VEINTICINCO METROS (25,00 m.).

**7. OCUPACIÓN MÁXIMA.**

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del CUARENTA POR CIENTO (40%) de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

**8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.**

Las superficies máximas edificables se establecen de forma pormenorizada para cada una de las manzanas que componen esta zona, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación aprobado, según el siguiente desglose:

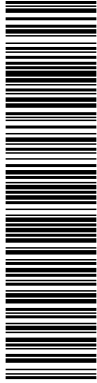
- \*DPR-1.1: 9.869 m2 edificables.
- \*DPR-1.(2-6): 32.395,65 m2 edificables.
- \*DPR-2: 33.945,30 m2 edificables.

Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Las terrazas abiertas computarán al 50%.

Mediante los mecanismos que establezca el Ayuntamiento, se podrán efectuar transvases de edificabilidad entre parcelas de

<b>DOCUMENTO</b> DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>ZTWKW-Q07C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 69 de 84	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"**

---

este uso, colindantes o no, con un máximo de un +- 25% de la misma, manteniendo los parámetros de ocupación y altura máximos, y respetando siempre la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial para este uso.

**9. ALTURA MÁXIMA.**

La edificación no podrá superar una altura de CUATRO PLANTAS (IV). La altura máxima sobre rasante será de TRECE METROS Y MEDIO (13,50 m.) a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación, pudiendo superarse ésta en el punto más desfavorable hasta los CATORCE METROS Y MEDIO (14,50 m.), en el caso de parcelas con fuerte pendiente.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo la altura máxima de coronación de CUATRO METROS Y MEDIO (4,50 m.) por encima de la altura máxima sobre rasante.

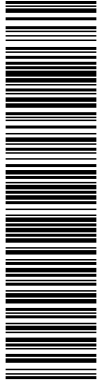
La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°).

**10. DIMENSIONES EN PLANTA DEL VOLÚMEN DE LAS EDIFICACIONES.**

Las edificaciones conformarán conjuntos de bloques abiertos, no admitiéndose soluciones que supongan la creación de manzanas cerradas o semi-cerradas.

Las dimensiones en planta del volumen edificado se regirán por los parámetros del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda recogidos en el artículo 177 de sus Normas Urbanísticas.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 70 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



**PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"**

**11. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN..**

El retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada a la vía pública será de OCHO METROS (8,00 m.).

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será la MITAD DE LA ALTURA, con un mínimo de CINCO METROS (5,00 m.), quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que ésta se destine a garaje.

En cualquier caso, toda edificación sobre rasante se dispondrá a una distancia no menor de VEINTICINCO METROS (25,00 m.) de la línea de separación con las zonas RUP y DDS.

La separación mínima entre bloques será IGUAL A LA ALTURA DEL MÁS ALTO, en el caso de bloques sin patios cerrados e IGUAL A VEZ Y MEDIA LA ALTURA DEL MÁS ALTO, en el caso de bloques con patios cerrados medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

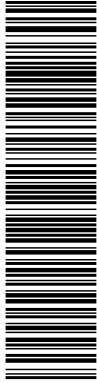
Estas distancias se podrán reducir a LA MITAD si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a SEIS METROS (6.00 m.).

**12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.**

En planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de CUATRO METROS (4,00 m.) y SIN LÍMITE DE LONGITUD, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna.

Los vuelos sobre el piano de fachada no podrán ser mayores de UN METRO Y SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS (1,75 cm), pudiendo ocupar como máximo de UN TERCIO (1/3) de la longitud de la fachada, y respetando siempre una distancia

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 71 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

mínima a la rasante del terreno en cualquier punto de TRES METROS (3,00 m.).

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados, cuando existan.

Se permiten entrantes o terrazas con un ancho máximo IGUAL A LA ALTURA LIBRE de la planta y una longitud máxima del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) de la longitud de la fachada.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) de un ancho mínimo del VEINTE POR CIENTO (20%) y una altura máxima de un TREINTA POR CIENTO (30%) de la altura máxima sobre rasante, con una longitud máxima de DOS TERCIOS (2/3) de la fachada, con las características fijadas en las condiciones generales del Plan General.

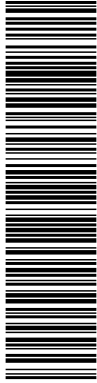
El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no será superior a UN METRO (1,00 m.).

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:

Supondrán, como máximo, el CINCO POR CIENTO (5%) de la edificabilidad correspondiente a la parcela.

- Tendrán una altura de UNA PLANTA, con un máximo de CUATRO METROS (4,00 m.) a comisa; la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°), y su altura de coronación no será mayor de DOS METROS (2,00 m.) por encima de la altura de comisa.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente Ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia y portería, que podrán situarse en la línea de

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 72 de 84	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de CUATRO METROS POR TRES METROS (4,00 x 3,00 m.).

- En cualquier caso, estas edificaciones auxiliares computarán como ocupación y edificabilidad en los términos fijados por las condiciones generales.

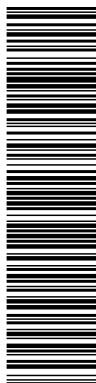
En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse TRES METROS (3,00 m.) si existen huecos.
- Su altura máxima será de TRES METROS (3,00 m.) y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a CINCO METROS (5,00 m.) de las alineaciones de fachada, y a TRES METROS (3,00 m.) del resto de los linderos.
- Podrán suponer una ocupación máxima total del DIEZ POR CIENTO (10%) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

13. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.

Se dispondrá, como mínimo, de UNA PLAZA Y MEDIA DE APARCAMIENTO POR CADA CIENTO METROS CUADRADOS DE EDIFICACIÓN en el interior de la parcela.

La pendiente de las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del DIECISEIS POR CIENTO (16%) en los tramos rectos y del DOCE POR CIENTO (12%) en los tramos curvos.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647 ZTWKW-QO7C7-I3FK9 86BC3F30B6DD923F8A668073CA8FB99AF68D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

14. CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL: Dotacional privado en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela)

Residencial:

- Vivienda: Admisible únicamente como portería y/o guardería, con un máximo de una vivienda por instalación.
- Residencia comunitaria.

Servicios Terciarios.

- Hospedaje.
- Oficinas.

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Art. 33.**

**ZONA 07. DOTACIONAL DEPORTIVO Y SERVICIOS (DDS)**

**1. DEFINICIÓN**

Corresponde a las parcelas situadas en la zona de vivienda unifamiliar destinadas a las instalaciones deportivas y de servicios para el conjunto de las mismas.

**2. ÁMBITO.**

Parcelas señaladas como DDS-1, DDS-2 y DDS-3 en los planos de ordenación.

**3. TIPOLOGÍA.**

Edificación en bloque abierto.

**4. ALINEACIONES Y RASANTES.**

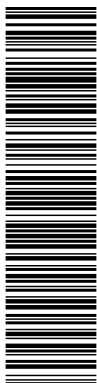
Quedan señaladas en los planos de ordenación.

**5. PARCELA MÍNIMA.**

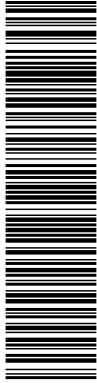
Las parcelas previstas se consideran como INDIVISIBLES.

**6. OCUPACIÓN MÁXIMA.**

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del DIEZ POR CIENTO (10%) de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el CUARENTA POR CIENTO (40%) bajo rasante.



<b>DOCUMENTO</b> DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de Anotación de Salida: <b>20827</b> , Fecha de Salida: <b>28/11/2025</b> <b>9:49:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>ZTWKW-QO7C7-I3FK9</b> Fecha de emisión: <b>31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</b> Página <b>75</b> de <b>84</b>	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"**

**7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.**

La superficie máxima edificable sobre rasante será de CERO COMA UNO METROS CUADRADOS POR CADA METRO CUADRADO (0,10 m2/m2).

**8. ALTURA MÁXIMA.**

La edificación no podrá superar una altura de UNA (1) PLANTA.  
 La altura máxima sobre rasante será de TRES METROS Y MEDIO (3,50 m.) a cornisa, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación.  
 La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a CUARENTA GRADOS SEXAGESIMALES (40°) y a altura de coronación no superará los DOS METROS (2,00 m.) por encima de la altura máxima sobre rasante.

**9. RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

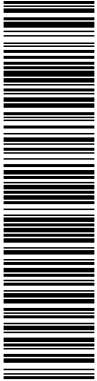
El retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos será de CINCO METROS (5,00 m.).  
 En ordenaciones de conjuntos constituidos por diversos edificios, la distancia mínima entre dos fachadas no podrá ser inferior a CINCO METROS (5,00 m.) medidos perpendicularmente a dichas fachadas.

**10. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS.**

Las pistas deportivas descubiertas no computarán a efectos de ocupación.  
 En cualquier caso, como mínimo, el VEINTE POR CIENTO (20%) de la superficie de cada parcela deberá ajardinarse.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-QO7C7-I3FK9\_86BC3F30B6DD923F8A669073CA8FB99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

<p>DOCUMENTO          DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza          Martin nov'25</p>	<p>IDENTIFICADORES          Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025          9:49:00</p>
<p>OTROS DATOS          Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9          Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16          Página 76 de 84</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO  <b>NO REQUIERE FIRMAS</b></p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647\_ZTWKW-Q07C7-I3FK9\_86BC3F30B6DD923F8A669073CA8FB99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**11. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.**

Se dispondrá como mínimo de UNA PLAZA Y MEDIA DE APARCAMIENTO POR CADA CIENTO METROS CUADRADOS DE EDIFICACIÓN en el interior de la parcela.

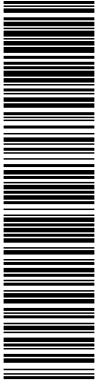
**12. CONDICIONES DE USO.**

USO PRINCIPAL: Dotacional deportivo.

USOS COMPATIBLES (admisibles sin que puedan superar el 49% de la superficie total edificable de la parcela)

- Servicios comunes de administración y mantenimiento de la urbanización.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 77 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Anexo.5. DOCUMENTACIÓN VIGENTE DEL PLAN PARCIAL (Planos).**

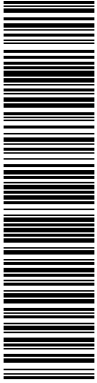
- Plano P-1 "Zonificación".

OTROS DATOS  
 Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9  
 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16  
 Página 78 de 84

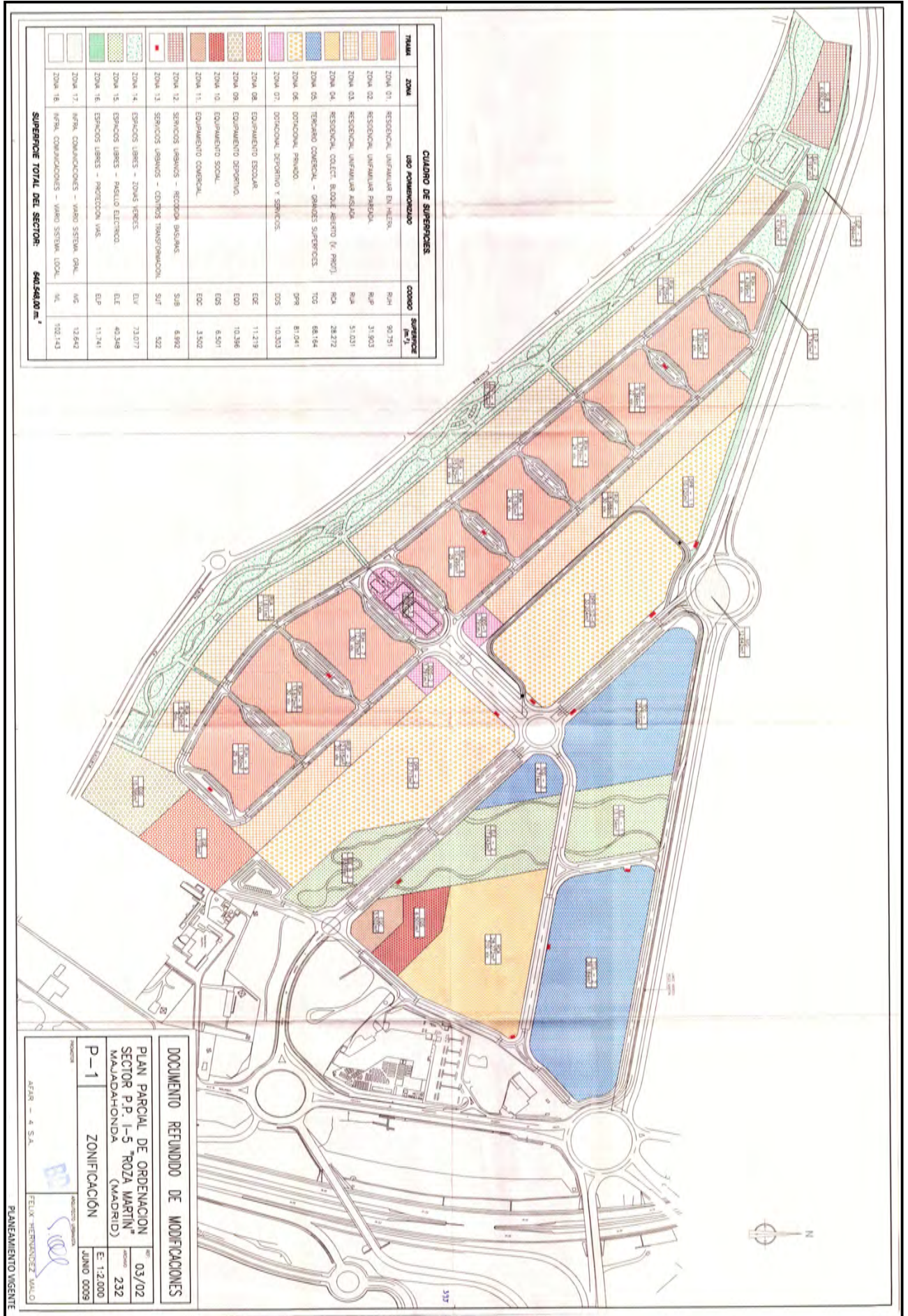
FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647.ZTWKW-Q07C7-I3FK9.96B0C3F0B6DD923F8A6680733CA8F8B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.cajportal/verificarDocumentos.do?>



**DOCUMENTO REFUNDIDO DE MODIFICACIONES**

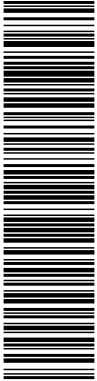
PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
 SECTOR P.P. 1-5 "ROZA MARTIN"  
 MAJADAHONDA (MADRID)

P-1 ZONIFICACION

FECHA: 03/02  
 APROBADO: 232  
 E: 1:2.000  
 JUNIO 0099

AFAR - 4 S.A.  
 FELIX HERNANDEZ VALLO  
 PLANEAMIENTO URBANO

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25	IDENTIFICADORES Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025 9:49:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZTWKW-Q07C7-I3FK9 Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16 Página 79 de 84	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



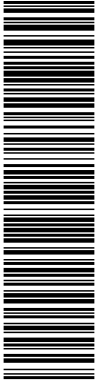
PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Anexo.6. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN PARCIAL  
(Planos).**

- Plano P-1 "Zonificación".



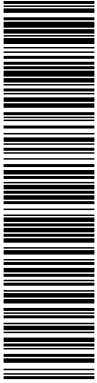
<p>DOCUMENTO</p> <p>DA-Documento del expediente: 47_02_RE_26286 Plan especial Roza Martin nov'25</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de Anotación de Salida: 20827, Fecha de Salida: 28/11/2025</p> <p>9:49:00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: ZTWKW-QO7C7-I3FK9</p> <p>Fecha de emisión: 31 de Marzo de 2026 a las 9:18:16</p> <p>Página 81 de 84</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>NO REQUIERE FIRMAS</b></p>



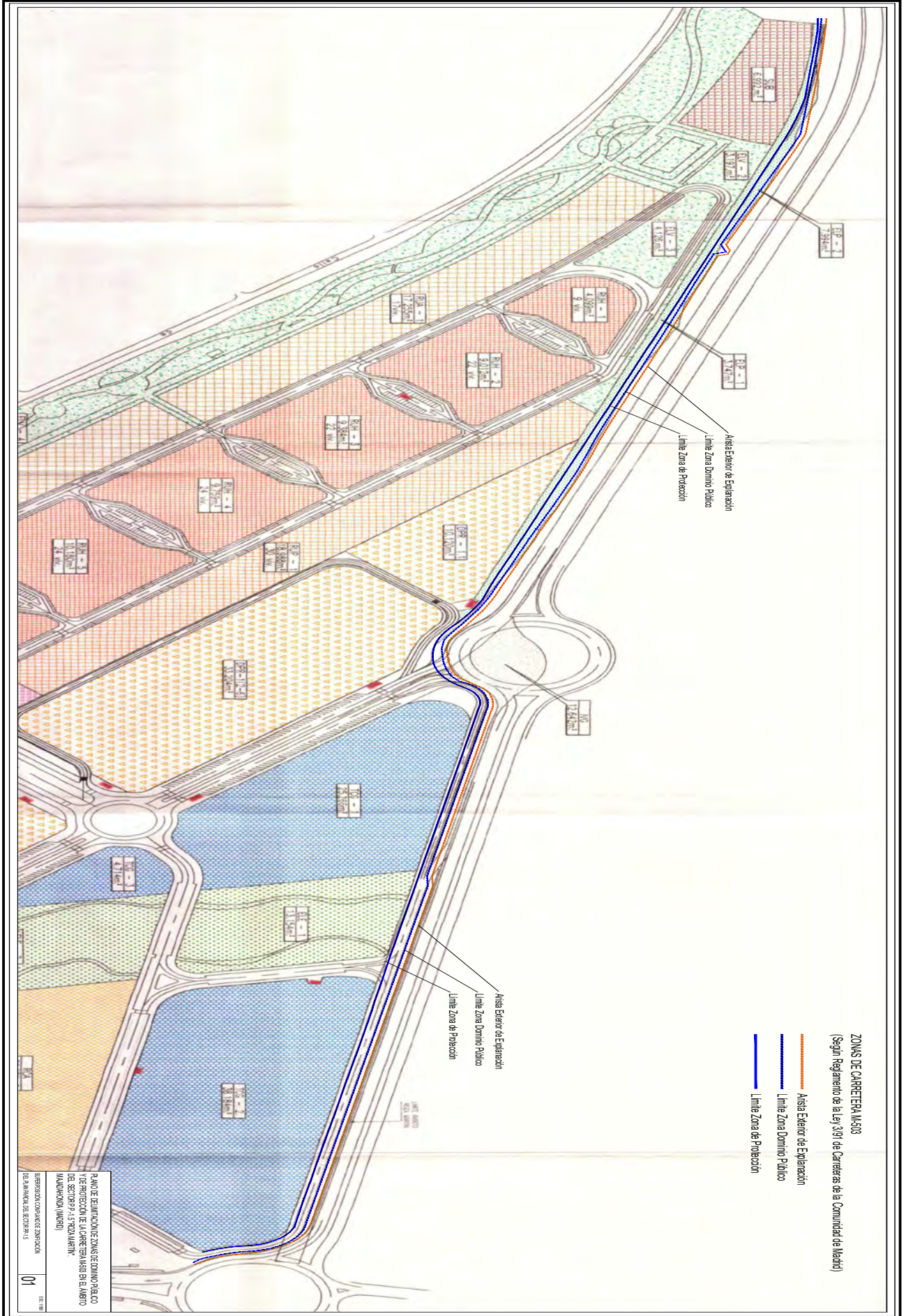
PLAN ESPECIAL USOS LUCRATIVOS NO RESIDENCIALES PP 1.5 "ROZA MARTIN"

**Anexo.7. PLANOS ESPECÍFICOS DE DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA M-503 EN EL ÁMBITO DEL SECTOR PP 1-5 "ROZA MARTÍN".**

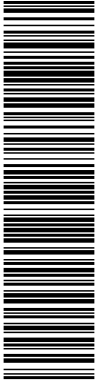
- 01 – Superposición con Plano de Zonificación del Plan Parcial
- 02 – Superposición con plano topográfico
- 03 – Superposición con ortofoto.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3821647-ZTWKW-Q07C7-I3FK9-96BC3F30B6DD8242F8A4660733CA8F8B99AF66D9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de 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: 3821647\_ZTWKW-Q07C7-I3FK9\_96B0C3F30B6DD9242FA4660733CA8F8B99AF66D9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

