



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PLAN PARCIAL DEL ÁREA DE DESARROLLO  
REMITIDA A PLANEAMIENTO POSTERIOR Nº 18  
"CARRIL DEL TEJAR" DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE MAJADAHONDA  
(MADRID)**

=====

**MEMORIA**

**I.- OBJETO DE LA PROPUESTA**

Se redacta el presente documento por encargo de D. Francisco Gutiérrez Fernández con NIF 11798185-J y D. David Merino Morena con NIF 5650051-D, interviniendo en representación de la sociedad GRUPO DICO SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. , con CIF A-80572472 y con domicilio social en la calle San Máximo, 9. 28041 de Madrid, a fin de modificar puntualmente el Plan Parcial del Área de Desarrollo Remitida a Planeamiento Posterior nº 18 "CARRIL DEL TEJAR" del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda. Dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda en su sesión del día 9 de Septiembre de 2003.

El Plan Parcial ordena el territorio estableciendo, además de la superficie destinada a zonas verdes, equipamientos y viales, 6 manzanas de uso terciario ordinario y 2 manzanas para uso terciario especial destinado a actividades I + D. La distribución de superficies y edificabilidades de las manzanas destinadas a usos ordinarios es la siguiente:

<u>MANZANA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
1	90.584,00	59.950,37
2	12.589,80	8.332,19
3	32.639,10	21.601,24
4	20.829,00	13.784,87
5	26.214,00	17.348,64
6	37.346,00	24.716,70

La situación concreta de tales manzanas dentro del ámbito del plan parcial se refleja en el correspondiente plano.

El proyecto de reparcelación ha generado las siguientes parcelas :

<u>MANZANA</u>	<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
1		90.584,00	59.950,37
2		12.589,80	8.332,19
3		32.639,10	21.601,24
4	4.1	14.508,00	9.601,39
	4.2	6.321,00	4.183,48
5	5.1	8.547,00	5.656,60
	5.2	17.667,00	11.692,04
6	6.1	5.166,00	3.419,10
	6.2	9.173,00	6.070,76
	6.3	5.121,00	3.388,97
	6.4	6.446,00	4.266,40
	6.5	6.440,00	4.262,37
	6.6	5.000,00	3.309,10

La ordenación del uso terciario ordinario queda establecida en el artículo 27 del Plan Parcial. Entre otras determinaciones se establece la siguiente:

"...CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL: Terciario en todas sus clases y categorías.

Dentro del uso terciario en todas sus categorías se encuentra el uso de grandes superficies alimentarias, sin embargo el Plan Parcial no establece de forma expresa las condiciones de tamaño de la gran superficie alimentaria.

La modificación que se pretende con la aprobación de este documento tiene por objeto indicar de forma expresa estas condiciones de tamaño para una gran superficie alimentaria.

## II.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- El artículo 155 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda incluye dentro del uso terciario el comercio al pormenor en sus distintas formas.

El artículo 157 distingue tres categorías:

- El local comercial
- La mediana superficie, entre 450 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup>
- La gran superficie, considerando como tal la actividad comercial que opera bajo una sola firma comercial y alcanza una superficie superior a los 6.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

El artículo 157.11, regulando específicamente las grandes superficies comerciales, dispone que no se permitirá la implantación de las destinadas a alimentación, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento establezca expresamente.

En consulta formulada al Ayuntamiento de Majadahonda se indicó lo siguiente:



Respecto a la determinación del Plan General sobre las grandes superficies comerciales de alimentación, es preciso determinar si el establecimiento expreso de las mismas debe ser realizado por el propio Plan General o por el planeamiento de desarrollo.

El Plan General en ningún caso ha determinado de forma expresa las zonas y condiciones de tamaño en que dicho uso se puede establecer, sólo existía, con carácter previo, el establecimiento de PRYCA (hoy CARREFOUR) con estas dimensiones (más de 6.000 m<sup>2</sup>).

En tales condiciones, la consideración de que el planeamiento al que se refiere el artículo 157 del Plan General es el propio Plan, supondría otorgar a dicha norma un carácter completamente limitativo de la competencia, lo cual atentaría contra el espíritu que inspiró tanto la legislación de la Unión Europea como el propio ordenamiento administrativo especial, por lo que, a nuestro entender, el planeamiento a que se refiere dicha artículo es al planeamiento de desarrollo, en este caso el Plan Parcial del ámbito.

El artículo 27 de la Normas Urbanísticas del Plan Parcial en el que se regula el uso terciario ordinario dispone lo siguiente:

**"...14 CONDICIONES DE USO.**

***USO PRINCIPAL:*** Terciario en todas sus clases y categorías.

***USOS COMPATIBLES:*** Equipamiento en todas sus clases y categorías."

Dentro del uso terciario en todas sus categorías se encuentra el uso de grandes superficies alimentarias, sin embargo el Plan Parcial no establece de forma expresa las condiciones de tamaño de la gran superficie alimentaria.

Por tanto, consideramos que, en el sector indicado, son posibles todos los usos anteriormente descritos en este informe, incluso los alimentarios hasta 6.000 m<sup>2</sup> de superficie, para que fuese posible la implantación de este uso en mayor superficie será necesario aprobar una modificación del Plan Parcial que complete dicha determinación.

Se incorpora como anexo de esta Memoria la resolución de la consulta urbanística formulada al Ayuntamiento de Majadahonda.

Por tanto, para que pueda instalarse una gran superficie comercial alimentaria dentro del ámbito de este área de desarrollo es preciso modificar el Plan Parcial que la regula a fin de expresar las condiciones de tamaño de la superficie comercial alimentaria.

2.2.- La conveniencia de realizar dicha instalación se basa en los siguientes argumentos y circunstancias sobreenvidas.

a) Majadahonda tiene, fruto del desarrollo previsto en el Plan General, un incremento importante del número de viviendas que produce un aumento de población y de demanda de servicios comerciales en todas sus categorías, incluidos los usos alimentarios.

b) El desarrollo residencial en Municipios limítrofes, conectados con el Área de Desarrollo Remitida a Planeamiento Posterior nº 18 "CARRIL DEL TEJAR" a través de la M-50 está siendo muy importante, justificando, por si solo, la implantación de un gran equipamiento comercial alimentario.

c) El desarrollo propuesto en el Plan General de Las Rozas, actualmente en tramite, colindante con el ámbito que ahora se ordena, contempla desarrollos importantes tanto residenciales como terciarios.

d) El trazado de la autopista estatal denominada M-50 divide el termino municipal de forma que en su parte exterior no existen en la actualidad equipamientos del tipo del que ahora se plantea, por lo que su ubicación no solo es conveniente sino necesaria.

### III.- ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de esta modificación puntual del Plan Parcial se constriñe a las manzanas destinadas por el referido plan parcial a uso ordinario. Ahora bien, como algunas de tales manzanas han sido divididas por la reparcelación en varias parcelas cuyas edificabilidades parciales son inferiores a 6.000 m<sup>2</sup>, para que en dichas manzanas se pueda ubicar las instalaciones comerciales

alimentarias en grandes superficies será necesario que sus propietarios acuerden la agrupación de sus parcelas.

Dicho ámbito de refleja en la documentación gráfica.

#### IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La modificación que se propone únicamente desarrolla la posibilidad de instalar establecimientos comerciales alimentarios en grandes superficies cuando éstos establecimientos se ubiquen dentro de edificios mayores destinados también a otros usos comerciales no alimentarios. La razón de ello es la protección de la congruencia estética con el conjunto de los edificios terciarios que se instalarán en la zona.

A fin de que los edificios en los que se ubiquen los locales en los que se realicen las instalaciones de grandes superficies comerciales alimentarias no sean meramente una envolvente de dichos locales, se establece que la proporción máxima de edificabilidad que, dentro de tales edificios se puede destinar a usos comerciales alimentarios es de un 75%. De esta forma tales instalaciones se pueden implantar en todas las manzanas de uso terciario ordinario.

Majadahonda, 10 de Junio de 2005

**EL ARQUITECTO**

**GRUPO DICO SERVº. INMOB., S.A.**



Fdo. Angel Sánchez-Bernuy

Fdo. Francisco Gutiérrez  
David Merino