

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado *inicialmente* por Decreto de
Alcaldía de fecha *22/ Febrero/2018, n.º 0653/18*



LA SECRETARIA GENERAL

~~AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA~~

~~Aprobado por Decreto de
de fecha~~



~~LA SECRETARIA GENERAL~~

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado *definitivamente* en sesión de
PLENO de fecha *26/07/2018*



LA SECRETARIA GENERAL

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº2 DEL P.P 1-2

Francisco Peláez Marín COAM 18749

Mayo 2017



MEMORIA INFORMATIVA

1. Datos del encargo

Autor del encargo:
José María Sanz e IFM CB con CIF E85132389

Autor de la redacción del Estudio de Detalle:
Francisco Peláez Marín
Arquitecto Colegiado nº 18749

Objeto del encargo:

Se redacta el presente Estudio de Detalle que comprende terreno de propietario único, a efectos de establecer la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes para el uso de estación de servicio en la parcela Unidad de Ejecución nº 2 del P.P "Los Satélites".

2. Información urbanística

·La finca objeto del presente Estudio de Detalle está clasificada como suelo urbano y comprende la totalidad de Unidad de Ejecución nº 2 del P.P "Los Satélites", en una superficie de 17.688 metros cuadrados según el proyecto de modificación de Plan Parcial, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento mediante decreto 202/2007 de 16 de julio de 2007.

·Se trata de un solar exento, situado al noreste de dos pequeñas cuencas. De estas dos pequeñas depresiones, una de ellas está formada artificialmente por el propio vertido del sistema de drenaje de la carretera M-503 tras su última ampliación. Este solar constituye la U.E.-2, con forma alargada en dirección este-oeste, y una superficie total de 17.688 m². Se urbanizará dotándolo de las infraestructuras necesarias diferenciándose tres áreas dentro de su totalidad. En una de las áreas resultantes se construirá la estación de servicio y en las otras áreas restantes se plantea la posible ubicación de volúmenes de uso complementario autorizados en un futuro. En el presente Estudio de Detalle, se establecen las áreas de movimiento para todas las áreas, así como la ordenación de volúmenes para la estación de servicio.

·La parcela linda al norte con Rafaela Gala Sanz y Hermenegildo Labrandero Gala; al sur, con la finca cedida a carretera; al este con Isidora Bustillo y al oeste con la finca cedida al Ayuntamiento y parcela de viario común. La referencia catastral del inmueble es la siguiente 3591803VK2739S0001AK.

·Sobre esta finca afecta una servidumbre de paso a favor de la finca número 3694 propiedad de D. Alberto Echarri García. La servidumbre transcurre por un camino de tres metros de anchura que en su primer tramo corre en dirección este-oeste y el una longitud de ochenta y un metro a lo largo del lindero norte de la parcela y en un segundo tramo que corre en la dirección norte-sur en una



longitud de ciento treinta y tres metros a lo largo del lindero oeste de la finca, con una superficie total de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados.

·Los usos autorizados para la Unidad de Ejecución nº 2 del P.P "Los Satélites" son los siguientes. Uso principal: estación de servicio, reparación rápida y cambio de piezas de automóviles y otros vehículos de motor; lavado y engrase. Usos complementarios: terciario, restauración y mini comercio.

3. Régimen de la propiedad

La titularidad actual corresponde:

·Una mitad indivisa del pleno dominio corresponde a SANZTRADE SL con CIF B84806124, en virtud de aportación de los hermanos Sanz Galindo (Elena, José María y Cristina) a la misma, autorizada por el Notario de Majadahonda (Madrid), D. Vidal Olivas Navarro, el día diez de noviembre de 2011, bajo el número 2928 de orden de su protocolo.

·La otra mitad indivisa del pleno dominio es propiedad de la mercantil Iniciativas Fuente Marcela SL, CIF B84863562, en virtud de aportación social efectuada a dicha Sociedad por Dña. Aurea Sanz Tallón, según escritura de constitución de dicha sociedad autorizada por el mismo Notario de Majadahonda (Madrid), D. José María Sánchez-Ventura, en fecha catorce de diciembre de 2006, bajo el número 5917 de orden de su protocolo.

4. Clasificación y calificación del ámbito

La situación de la parcela dentro del PGOU de Majadahonda es **zona 4**, cuadrante 18-5. La calificación como **suelo urbanizable programado (1-2) de servicio al viario**.

5. Antecedentes

- 24 de abril de 2001, aprobación definitiva del Plan Parcial del Área de Desarrollo nº17 "Los Satélites".
- 27 de noviembre de 2001, el Pleno de la Corporación adopta el acuerdo de "Resolución de Alegaciones y Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan Parcial del Área de Desarrollo nº17 "Los Satélites". En el Plan Parcial se indica en la Memoria, punto 1.8 Gestión, que "El Plan Parcial se desarrolla en dos Unidades de Ejecución: UE1 y UE2, correspondiendo la UE1 al Área Residencial y la UE2 al Área de Servicio de Carretera, sin que haya ninguna supeditación en la ejecución de la una a la otra.



- 16 de julio de 2002 aprobación definitiva de la Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1. Detectados diversos errores, se aprueba la corrección el 30 de mayo de 2003.
- 15 de septiembre de 2005 se emite informe conjunto del Arquitecto municipal y el Letrado Concertado integrado en el Expediente de Urbanismo "sin número" iniciado el 15 de septiembre de 2005 "Modificación Trazado Vía Pecuaria". En dicho informe se indicaba que el Proyecto de Desdoblamiento de la Carretera" afecta a los terrenos previstos en el Plan General para el paso de la vía pecuaria, pudiendo compatibilizarse la ejecución de este proyecto de Carreteras, con el mantenimiento de la vía pecuaria si se produce un pequeño desplazamiento de la misma hacia el Sur". En virtud de este Informe, el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 25 de septiembre de 2005 acuerda encargar a los Servicios Técnicos de Urbanismo la incoación de los expedientes oportunos para el cambio de trazado de la Vereda de San Antón.
- 25 de julio de 2007 se emite informe de los Servicios Técnicos integrado en el Expediente 6/2001 indicando que "redactado por estos Servicios Técnicos los documentos de modificación puntual del Plan Parcial y de modificación puntual del Proyecto de Reparcelación del ámbito que ahora informamos. " Esta modificación es la del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución número 1.
- 19 de Junio de 2009 Registro de Entrada nº 12199, D. Gregorio Martín Lorente en nombre y representación de D. José María Sanz Tallón e Iniciativas Fuente Marce/a, S.L., formula solicitud para la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2, perteneciente al Plan Parcial del Área de Desarrollo nº 17 "Los Satélites".
- 4 de Noviembre de 2009, se remite escrito al solicitante indicándole que previamente a la tramitación de este expediente deberá estar aprobado definitivamente la modificación del Plan Parcial del Área de Desarrollo nº 17 "Los Satélites".
- 24 de Marzo de 2010 es aprobada definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Área de Desarrollo nº 17 "Los Satélites". En el punto 1.2 de la Memoria se indica que "La modificación puntual que se propone tiene dos objetivos. El primero, dar cumplimiento al mandato del Pleno adaptando el Plan Parcial a la configuración física real del territorio, una vez en construcción el desdoblamiento de la carretera de Los Satélites, recogiendo, en este documento, los terrenos de la vía pecuaria tal y como se nos ha solicitado por la Consejería de Agricultura y adaptando el resto de los espacios libres para cumplir con dicho objetivo. Por otro lado la ampliación de la carretera afecta a la denominada Unidad de Ejecución número 2 de este Plan Parcial. Una vez conocida la magnitud de la ocupación de la carretera en esta unidad de ejecución, es preciso definir sus superficies y fijar, mediante una norma zonal, las condiciones de desarrollo urbanístico que garanticen la viabilidad del desarrollo de la unidad Por tanto, una vez tramitada esta modificación puntual no será necesaria la tramitación de instrumento urbanístico alguno para el desarrollo de esta unidad número 2.
- 15 de agosto de 2008 Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de fecha, respecto a la modificación del Plan Parcial del Área de Desarrollo nº17 "Los Satélites".



- 20 de abril de 2010 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución 1.
- 21 de Mayo de 2010, se adjunta al expediente documento de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 2 visado por el COAM en fecha 19 de Mayo de 2010, redactado por el Arquitecto D. Francisco Peláez Marín colegiado nº 18749 y compuesto de Memoria y Planos.
- 30 de Julio de 2010 los Servicios Técnicos Municipales y el Letrado Concertado de los SS.TT. emiten informe conjunto en el que indican que "Una vez examinado el proyecto presentado, visado por el COAM el 16 de mayo de 2010, hemos de informar que el presente proyecto se ajusta a las determinaciones del Plan Parcial del Área de Desarrollo y por tanto se informa favorablemente la aprobación inicial. No obstante, hay que señalar que el Plan Parcial del ámbito que ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 24 de marzo del 2010 está pendiente de que la Dirección General de Medio Ambiente dé el visto bueno al nuevo trazado de la vía pecuaria, por lo que la aprobación inicial que ahora se informa se deberá condicionar a la emisión del informe favorable por parte de la Comunidad de Madrid"
- 14 de Octubre de 2010, se emite informe complementario al emitido el 30 de julio redactado conjuntamente por los Servicios Técnicos y el Letrado Concertado, indicando que "A la vista del informe de los SS.TT. Municipales de esta misma fecha y del que se adjunta fotocopia, relativo al error material que se produjo en la comunicación hecha al Servicio de Vías Pecuarias, en la que se pone de manifiesto que la aprobación del Plan Parcial quedó condicionada al visto bueno del nuevo trazado de la vía pecuaria, es preciso señalar que la aprobación inicial de este Proyecto de Reparcelación no debe quedar sometida a ningún tipo de condición."
- Consta en el expediente un informe firmado por la Jefa de Servicio del Área Jurídica de Urbanismo sin fechar y con marca de agua en la que se lee la palabra "BORRADOR". En este informe se indica que "A la vista de los expedientes remitidos a este Servicio sobre modificación del Trazado de la Vereda de San Antón en su paso por el sector de suelo P.P.1.2 "Los Satélites", año 2005, Modificación del Plan Parcial del Área de Desarrollo nº17 "Los Satélites", año 2007, la solicitud de informe sobre la posibilidad de conceder licencias de edificación simultánea a la ejecución y finalización de obras del sector, de fecha 27 de octubre de 2010 en el ámbito de "Los Satélites" y la aprobación del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 de dicho sector, se informa lo siguiente:" A continuación este informe menciona la serie de escritos enviados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la CAM requiriendo el envío de la documentación necesaria para emitir el informe preceptivo acerca del nuevo trazado de la vía pecuaria, el informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la CAM favorable a la modificación del Plan Parcial de "Los Satélites" y el Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Majadahonda del acuerdo de ratificación de la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial del Área de Desarrollo nº17 "Los Satélites", entre otros escritos. Concluye el Informe de la Jefa de Servicio señalando que "Actualmente está pendiente de aprobación un Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 de dicho sector (Los Satélites) y la emisión de informe sobre la posibilidad de conceder licencias de edificación simultánea a la ejecución y finalización de obras del



sector. Conforme a lo dispuesto anteriormente, se infiere que es competencia de la Comunidad de Madrid la regulación de las vías pecuarias al ser bienes de dominio público de la misma, debiendo de tramitarse el procedimiento de modificación de trazado mediante Orden del Consejero competente de la Comunidad de Madrid y, por ende, obtener el informe favorable de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, sin que proceda realizar actuaciones encaminadas a urbanizar y edificar. "

- Consta en el expediente escrito con fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento de 11 de enero de 2011 presentado por D. José M^o Sanz Tallón y Dña. Aurea Sanz Tallón en representación de "José M^o Sanz e IFM, CE" con NIF E-85132389. A este escrito se acompaña Informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de fecha 10 de diciembre de 2010 sobre colindancia de la parcela catastral 3591801 VK2739S000I HK con terrenos de dominio público pecuario del T.M de Majadahonda, Madrid, en el que, a instancias de los arriba indicados, señala que "de acuerdo con la documentación presentada, dicha parcela no es colindante con terrenos de Dominio Público Pecuario."
- Constan en el expediente dos requerimientos de documentación de la Dirección General de Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias, en referencia al expediente de modificación de trazado de la vía pecuaria "Vereda de la Venta o del Camino de San Antón" a su paso por el Plan Parcial del Área de Desarrollo nº17, Los Satélites, fechados en los días 5 y 10 de noviembre de 2010, respectivamente.
- Consta en el expediente-informe del Arquitecto Municipal de fecha 8 de febrero de 2011, en el que se indica que "como continuación a nuestro anterior informe de fecha 14 de octubre de 2010, obrante en el expediente, y que ratificamos íntegramente, hemos de informar que la alteración del trazado de la vía pecuaria acaecido por el desdoblamiento de la carretera M-503 no afecta a la Unidad de Ejecución número 2 del ámbito A.D.R número 17 "Los Satélites".
- 11 de marzo de 2011 (RE. Nº 4806) D. José María Sanz Galindo presenta solicitud adjuntando documentación relativa al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Desarrollo Nº 17 "Los Satélites"
- 22 de marzo de 2011 se informa por los Servicios Técnicos la documentación aportada con fecha 11 de marzo de 2011, en los siguientes términos:
- "A la vista de la solicitud del asunto de referencia junto con la información relativa a las personas con algún interés en dicho proyecto y la fotocopia de los planos de zonificación y de Unidades de Ejecución del P.P., estos Servicios Técnicos no tienen nada que informar".
- 24 de marzo de 2011 se emite por el TAG del Servicio Jurídico de Urbanismo Informe Jurídico - Propuesta de Resolución de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Desarrollo Nº 17 "Los Satélites".



- 25 de marzo de 2011 se dicta Decreto de Alcaldía nº 600/2011 por el que se acuerda Aprobar Inicialmente el Proyecto de Reparcelación.

- 10 de mayo de 2011 Informe del Jefe de Negociado de Urbanismo de fecha indicando, en referencia al Decreto de Alcaldía 600/2011, que "Dicho Acuerdo ha sido sometido a información pública mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 6 de abril de 2011, en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento desde el 1 de abril al 2 de mayo de 2011 y con notificación expresa a los interesados afectados en el expediente. Durante este periodo de información pública no se han presentado ALEGACIONES. ". así como, el 11 de mayo de 2011 Certificado expedido por el Secretario General del Ayuntamiento de Majadahonda.

- Consta en el expediente escrito del Sr. Alcalde dirigido al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número 2 de Majadahonda solicitando "expida Certificación de Titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la Unidad Reparcelable, cuyos datos registrales son los que figuran en las fotocopias del Proyecto de Reparcelación que se adjuntan. Consta igualmente la Certificación expedida por la Sra. Registradora en fecha 6 de abril de 2011.

- Consta en el expediente escrito de/echa 27 de mayo de 2011 del TAG que suscribe este Informe-Propuesta (recibido el día 30 de mayo), solicitando del Director de los Servicio Técnicos "Informe Aclaratorio en Relación con el Expediente 2/2010 relativo a la Tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Núm. 2 del Plan Parcial Correspondiente al Área de Desarrollo Nº17 "Los Satélites" en el que se indica lo siguiente: "Revisada nuevamente la documentación obrante en el expediente, se observa que en e/folio 28, dentro de la documentación que los interesados presentaron en el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid a efectos de recabar un informe relacionado con la finca sobre la que se actúa en el presente Proyecto de Reparcelación, figura un Plano en el que en una de las parcelas se incluye referencia como "Cesión Carretera (Incluida Superficie de Dominio de Carreteras", marcándose como límite superior una línea que se define como "Límite Dominio de Carreteras".

- Ante este hecho, se consulta el Proyecto de Reparcelación en el que igualmente se indica en Plano la Parcela 5.3 "Cesión Carretera (Incluida superficie de dominio de carreteras".

Sin embargo se observa que la parcela con la que linda al Sur, descrita como "Resto de Finca Matriz", se define como rústica y sin ningún tipo de referencia a la carretera M-503. Teniendo en cuenta estos hechos y con el objetivo de proseguir con la tramitación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial correspondiente al Área de Desarrollo nº17 "Los Satélites" se solicita informe complementario y aclaratorio de dos cuestiones de necesaria consideración a efectos de determinar, en su caso, la zona de la parcela 5.3 afectada por el dominio público de la carretera: o Primera: El Artículo 30 de la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid establece que: "1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de ocho metros en autopistas y autovías, y tres metros en el resto de las carreteras, medidas horizontales y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.(. . .) (cuarto párrafo) En los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado. "



•Consultado el Plan General y el Plan Parcial, no consta que el tramo de carretera en cuestión discorra por suelo urbano consolidado. No obstante, le solicito que confirme cuál es la clasificación del suelo por el que discurre la carretera a efectos del artículo 30.1, cuarto párrafo de la Ley 3/1991. En caso de que tenga la consideración de suelo urbano, le solicito que indique si existen alineaciones fijadas.

Si no se cumplen los presupuestos del artículo 30.1, cuarto párrafo, de la Ley 3/1991, se solicita que se haga una descripción de hasta dónde llega la zona de dominio público de la carretera de la Comunidad de Madrid A este respecto, podría ser de ayuda el Proyecto de ejecución de las obras de la carretera y su desdoblamiento, ya que según el artículo 74 del Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid "Los proyectos de construcción o trazado de nuevas carreteras, variantes, duplicaciones de calzada, acondicionamiento,

restablecimiento de las condiciones de las vías y ordenación de accesos habrán de incluir entre sus determinaciones la expropiación de los terrenos a integrar en la zona de dominio público, definida de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, incluyendo en su caso los terrenos destinados a áreas de servicio y otros elementos funcionales. " o Segunda: Teniendo en cuenta que la delimitación de una zona de dominio público parte de la premisa de que exista una carretera a partir de la cual se establece, y visto que el "Resto de finca matriz" se describe sin hacer alusión a la carretera M-503 de la Comunidad de Madrid, se solicita que se describa la ubicación de la carretera M-503 con respecto a la Unidad de Ejecución número 2, en particular en relación con la parcela 5.3 recogida en el Proyecto de Reparcelación presentado para su aprobación."

•Consta seguidamente en el expediente nuevo Informe del Director de los Servicios Técnicos de fecha 31 de mayo de 2011 en el que se indica lo siguiente: "Con fecha 27 de mayo de 2011, el TAG asignado al Servicio Jurídico de Urbanismo me comunica que revisada nuevamente la documentación obrante en el expediente solicita informe complementario y aclaratorio de dos cuestiones de

necesaria consideración para continuar con la tramitación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de referencia. El Técnico que suscribe ya informó favorable en el año 2010 el Proyecto de

Reparcelación de la Unidad de Ejecución n"2 del Área de Desarrollo nº 17 "Los Satélites". (. . .) La zona 5.3 grafiada en el plano n"3 está físicamente ocupada por la carretera M-503. Las zonas de dominio público de la carretera inicial, están incluidas en la parcela señalada como "resto de finca matriz" y en todo caso en la finca número 5.3, que como ya le ha explicado, en la actualidad está ocupada por la carretera. (. . .) "

•En junio del año 2016 se requiere por parte del Ayuntamiento de Majadahonda la realización del presente Estudio de Detalle.

•En el mes de noviembre de 2016 se recibe la Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo donde se autoriza a D. Gregorio Martín Lorente con CIF 01062573L a ejecutar las obras en zona de policía y dominio público hidráulico de las depresiones existentes en el interior de la U.E. 2 del P.P. 1-2 PGOU Los Satélites en Majadahonda.

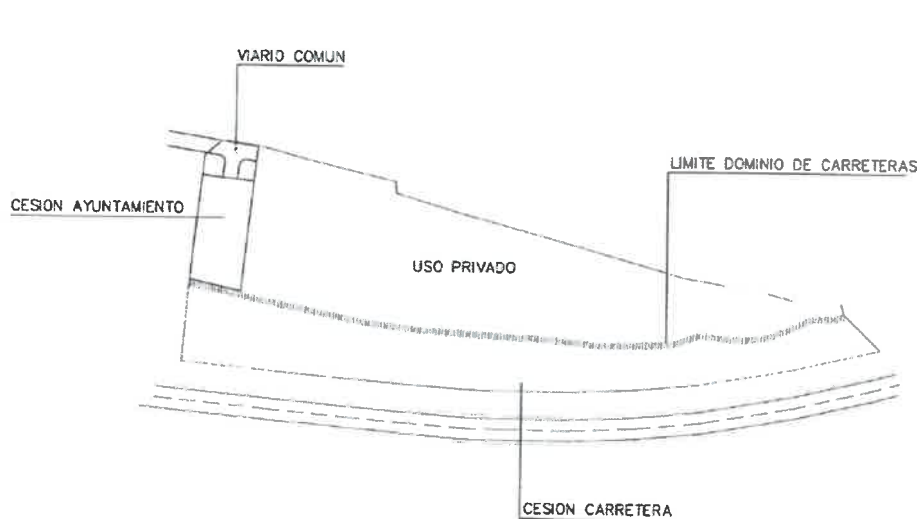
MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto y finalidad del Estudio de Detalle

Se redacta el presente Estudio de Detalle a efectos de establecer la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes para el uso de estación de servicio en la parcela Unidad de Ejecución nº 2 del P.P "Los Satélites".

Partimos de la propuesta de modificación de Plan Parcial respecto a la Unidad de Ejecución Número 2, descrita en los esquemas a continuación.

Unidad nº2 edificable uso privado	8433 m2
Cesión a carretera	8029 m2
Cesión a Ayuntamiento	937 m2
Viaro común	289 m2
TOTAL	17688 m2





El objeto del presente Estudio de Detalle se centra en la **Unidad nº2 edificable privado** cuya **superficie máxima edificable sobre rasante** para la parcela es de **2550 m2** y para la parcela cedida al Ayuntamiento de 283 m2.

El ámbito queda clasificado dentro del PGOU de Majadahonda como **Zona 4, servicios a carretera**. Zona destinada a acoger instalaciones de Área de Servicio a carreteras y otros usos complementarios como restauración y mini-comercio.

Las soluciones adoptadas se han realizado siguiendo la ordenanza aplicable y uso según el PGOU de Majadahonda.

Con el fin de explicar la implantación de esos posibles usos dentro del ámbito se diferencian tres áreas, **A 01, A 02 y A 03** (según los planos). A 01, dedicado a estación de servicio y lavadero; A 02 y A 03 pudiendo albergar estos en el futuro, cualquier uso complementario permitido.

De igual manera se representa la ubicación y superficie dedicada a viario privado **V 01** (rodado y peatonal) y **V 02** (peatonal), así como su comunicación con el viario común y acceso desde la M-503. La **parcela de cesión municipal** aún no formando parte del ámbito, queda representada en los planos con el fin de mostrar su relación con él.

V 01 siendo considerada como vía principal recorre el norte de la parcela en dirección oeste-este y se plantea su desarrollo en dos fases, especificándose en el presente Estudio de Detalle la fase 1 según se describe abajo.

Fase 1 de ejecución en su desarrollo hasta la depresión correspondiente al vertido de carreteras comunicando el viario común con A 01 y A 02 (según los planos adjuntos en el documento).

Fase 2 prevista para un futuro con la construcción de una conexión elevada o puente para comunicar la zona de la parcela tras la depresión denominada en la ordenación denominada A 03, con el resto del ámbito.

2. Topografía propuesta

Desde el flanco oeste de la parcela que linda con la parcela municipal hasta la depresión causada por el vertido de la carreteras, se proyecta una plataforma con doble pendiente con el fin de facilitar la evacuación de las aguas pluviales en su superficie.

En el plano I 04, se muestran tanto las cotas de la plataforma como de las fincas colindantes.

En el caso de la zona este de la parcela denominado en los planos como A 03, se mantiene la topografía existente hasta su posible desarrollo futuro.



En el plano de **P 02** se muestra la aplicación de los parámetros de clasificación pormenorizada obteniendo las **áreas de movimiento** con las siguientes características

A 01	
Superficie	3230 m2
Área de movimiento (AM 01)	1923 m2
Ocupación máxima sobre rasante	40%
Ocupación máxima bajo rasante	60%
Número de alturas	B +1

A 02	
Superficie	2593 m2
Área de movimiento (AM 02)	1196 m2
Ocupación máxima sobre rasante	40%
Ocupación máxima bajo rasante	60%
Número de alturas	B +1

A 03	
Superficie	953 m2
Área de movimiento (AM 03)	209 m2
Ocupación máxima sobre rasante	40%
Ocupación máxima bajo rasante	60%
Número de alturas	B +1

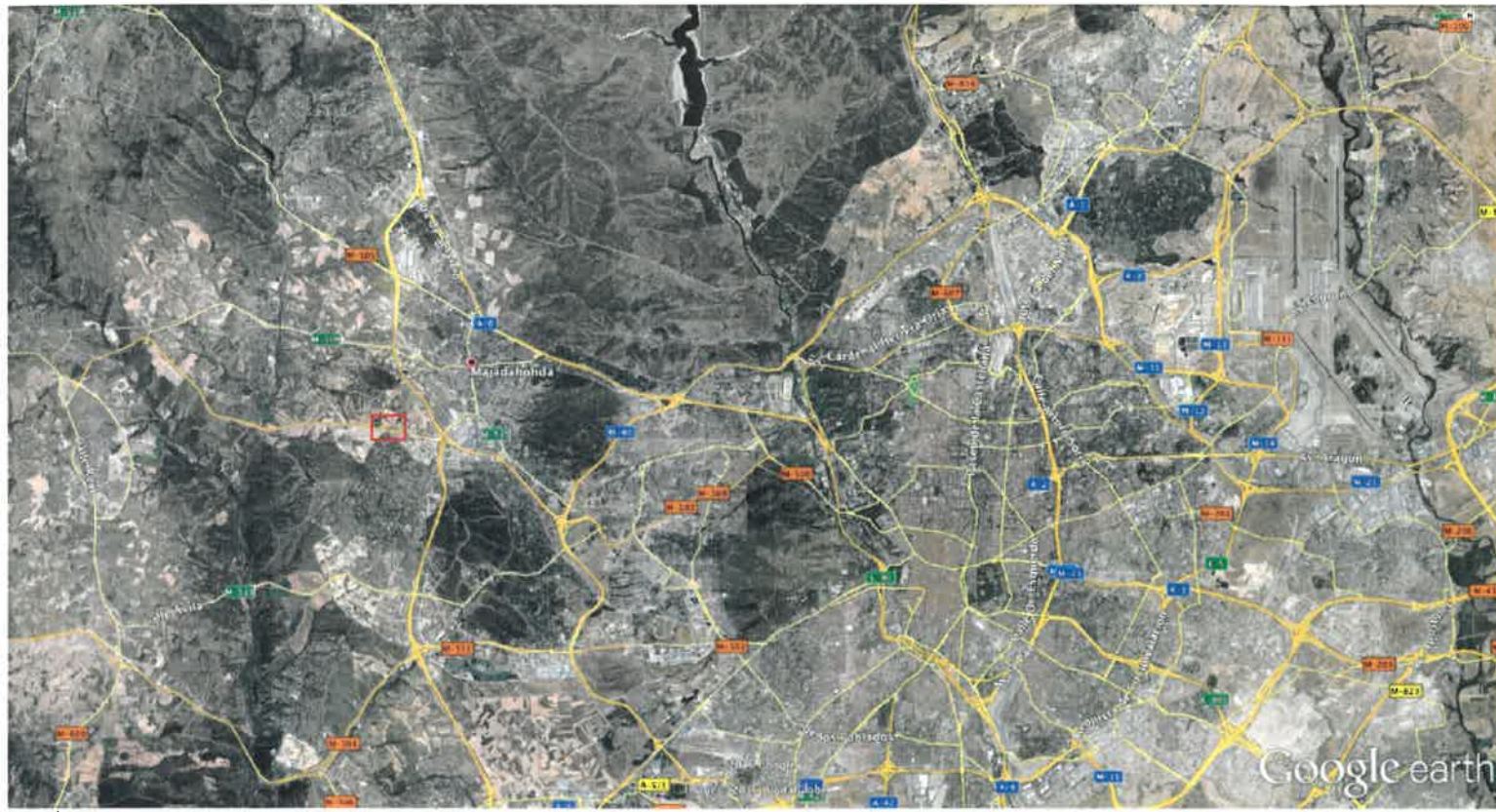
APMUN Parcela Municipal (fuera del ámbito)	
Superficie	937 m2
Área de movimiento (AM)	274 m2
Ocupación máxima sobre rasante	40%
Ocupación máxima bajo rasante	60%
Número de alturas	B +1

V 01 Vía privada (tráfico rodado y acera de servicio)	
Superficie	1479 m2

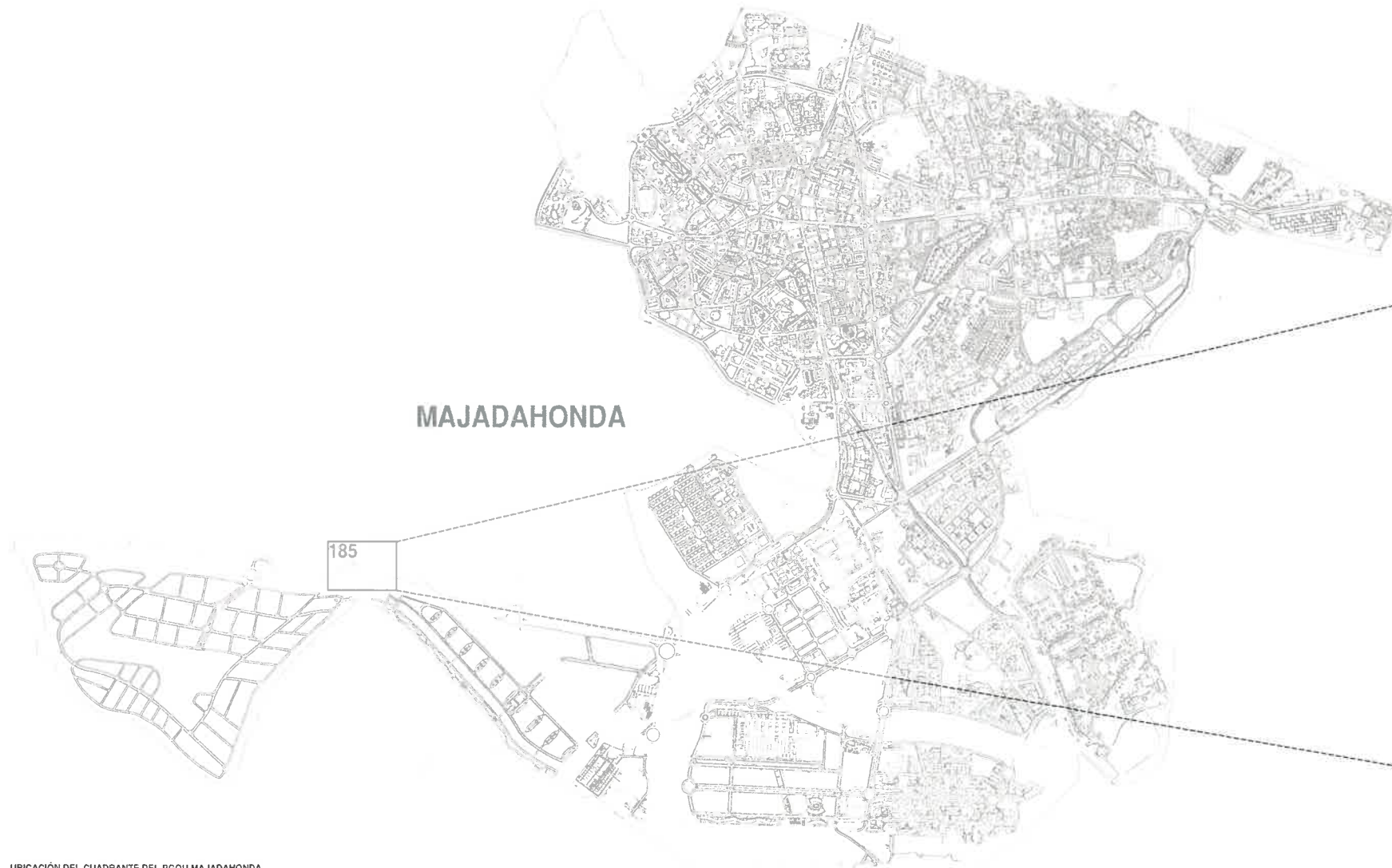
V 02 Vía privada (acera de servicio)	
Superficie	255 m2



PLANOS



UBICACIÓN RESPECTO LA CIUDAD DE MADRID



MAJADAHONDA

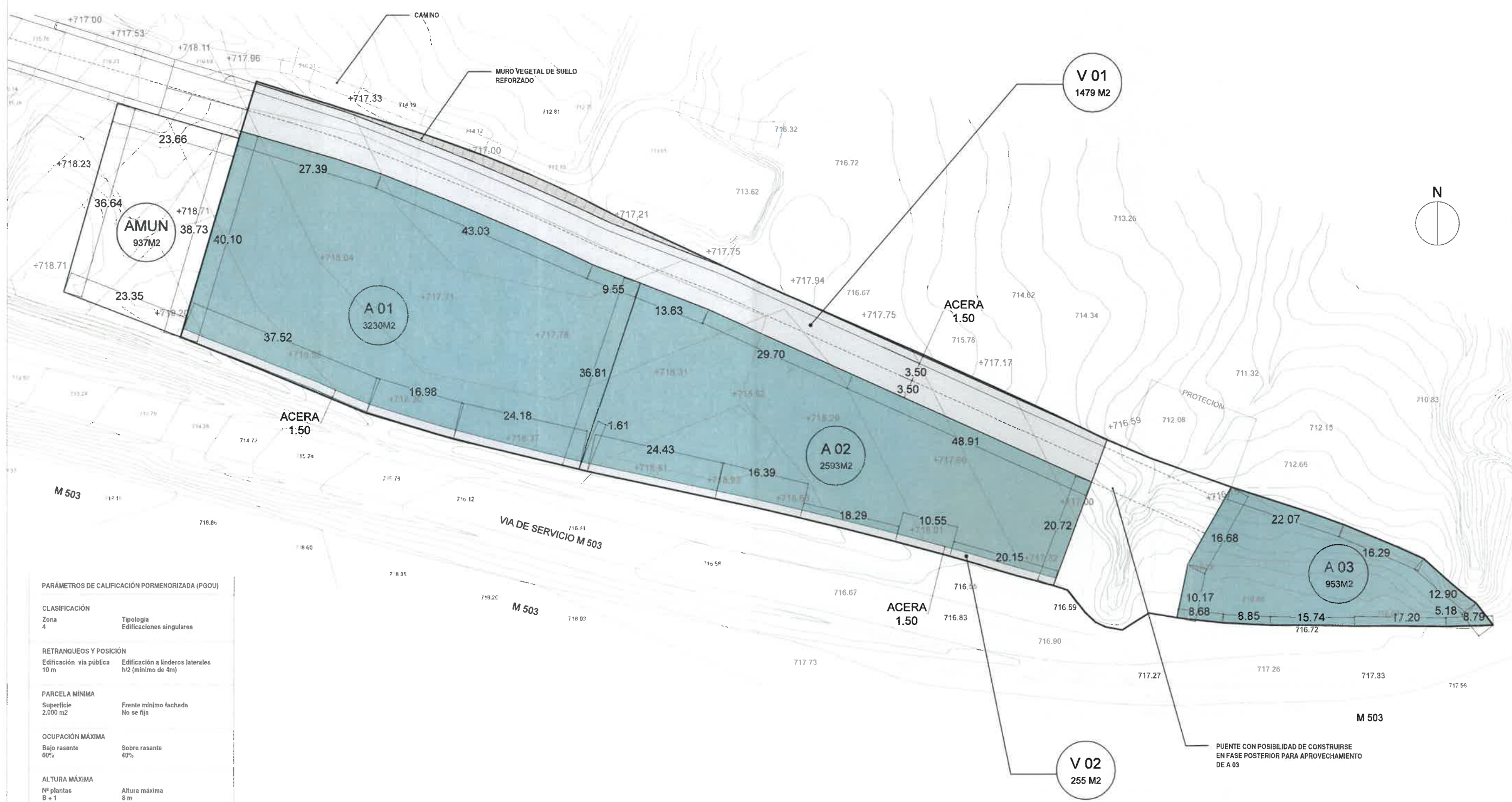
185



UBICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº2

UBICACIÓN DEL CUADRANTE DEL PGOU MAJADAHONDA





PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (PGOU)

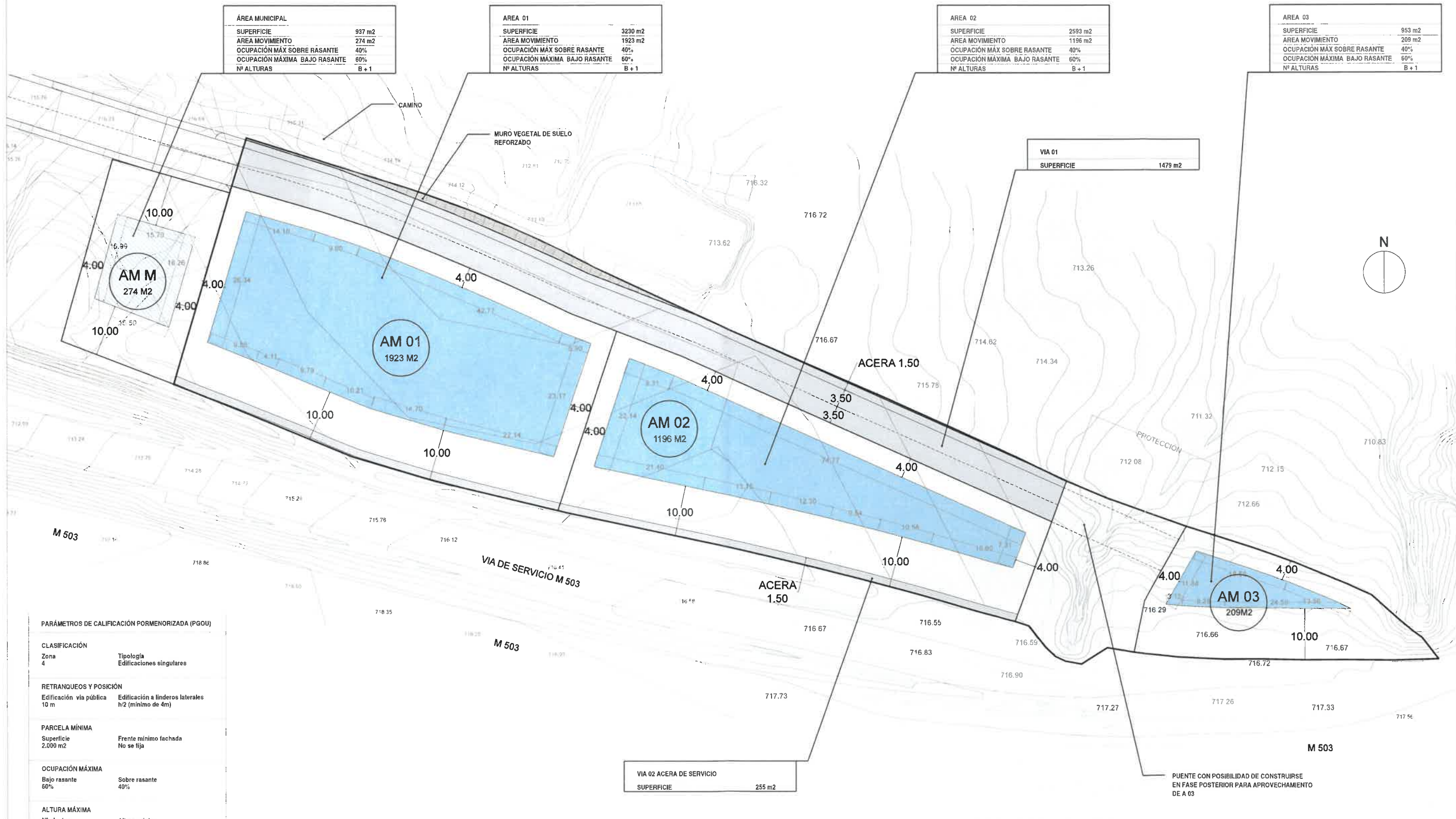
CLASIFICACIÓN	
Zona 4	Tipología Edificaciones singulares
RETRANQUEOS Y POSICIÓN	
Edificación vía pública 10 m	Edificación a linderos laterales h/2 (mínimo de 4m)
PARCELA MÍNIMA	
Superficie 2.000 m ²	Frente mínimo fachada No se fija
OCUPACIÓN MÁXIMA	
Bajo rasante 60%	Sobre rasante 40%
ALTURA MÁXIMA	
Nº plantas B + 1	Altura máxima 8 m
EDIFICABILIDAD	
Particular 2.550 m ²	Parcela Ayto 283m ²
USO	
Principal Estación de servicio lavado y engrase reparación rápida	Complementarios Terciario, restauración minicomercio

LEYENDA

A 0x m ²	DENOMINACIÓN SUPERFICIE
A	ÁREA PRIVATIVA
V	VIA PRIVADA
AMUN	ESPACIO DE CESIÓN MUNICIPAL

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº2 DEL P.P 1-2 P.G.O.U. LOS SATELITES, MAJADAHONDA
 ARQUITECTO: FRANCISCO PELÁEZ COAM:18749
 PLANO: PLANO DE ÁREAS DENTRO DE LA PARCELA
 ESCALA: 1:500 (FORMATO A2)

P.01
 ABRIL 2017



ÁREA MUNICIPAL	
SUPERFICIE	937 m2
ÁREA MOVIMIENTO	274 m2
OCUPACIÓN MÁX SOBRE RASANTE	40%
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	60%
Nº ALTURAS	B + 1

AREA 01	
SUPERFICIE	3230 m2
ÁREA MOVIMIENTO	1923 m2
OCUPACIÓN MÁX SOBRE RASANTE	40%
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	60%
Nº ALTURAS	B + 1

AREA 02	
SUPERFICIE	2593 m2
ÁREA MOVIMIENTO	1196 m2
OCUPACIÓN MÁX SOBRE RASANTE	40%
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	60%
Nº ALTURAS	B + 1

AREA 03	
SUPERFICIE	953 m2
ÁREA MOVIMIENTO	209 m2
OCUPACIÓN MÁX SOBRE RASANTE	40%
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	60%
Nº ALTURAS	B + 1

VIA 01	
SUPERFICIE	1479 m2

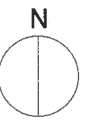
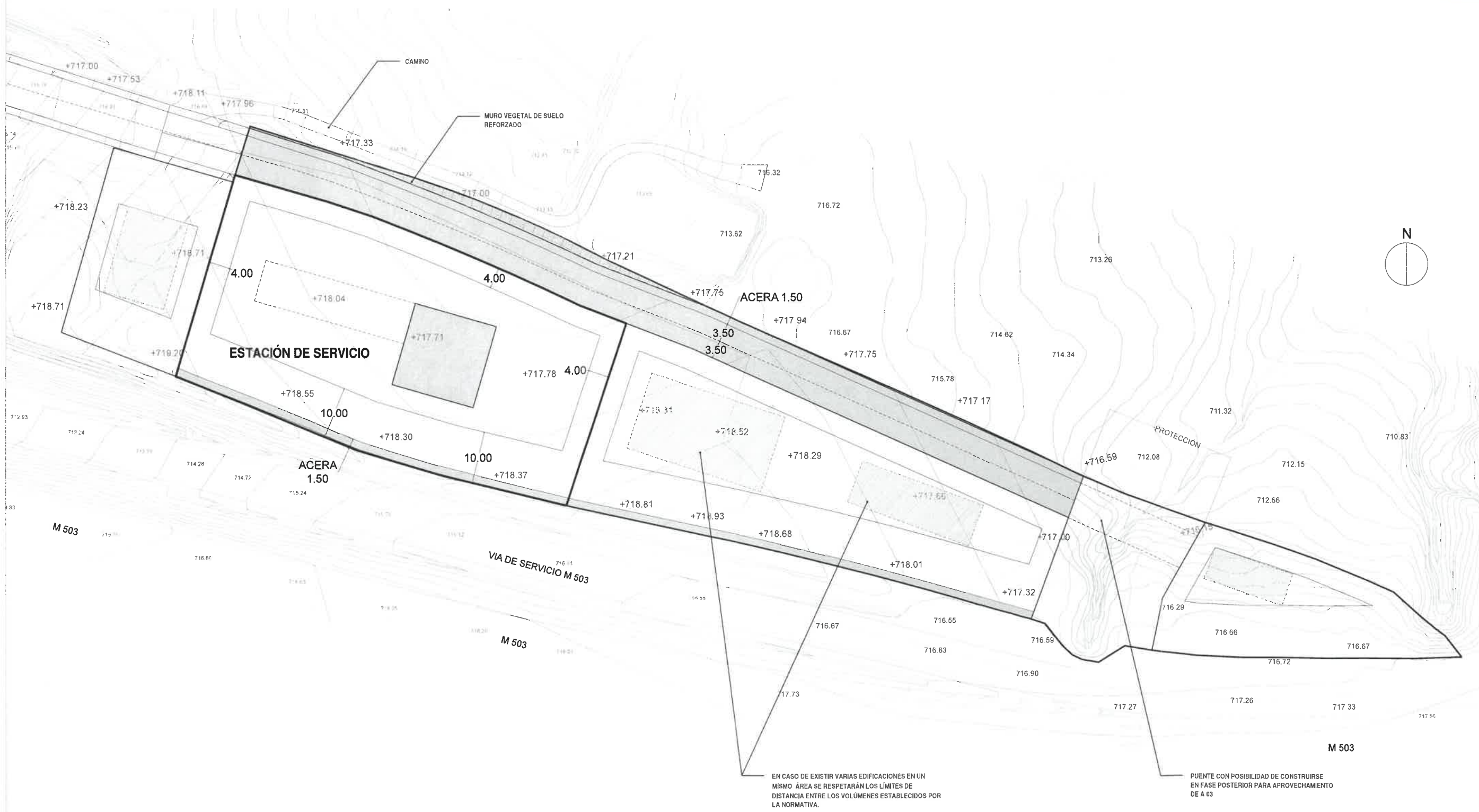
VIA 02 ACERA DE SERVICIO	
SUPERFICIE	255 m2

PARÁMETROS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA (PGOU)

CLASIFICACIÓN	
Zona 4	Tipología Edificaciones singulares
RETRANQUEOS Y POSICIÓN	
Edificación vía pública 10 m	Edificación a linderos laterales h/2 (mínimo de 4m)
PARCELA MÍNIMA	
Superficie 2.000 m2	Frente mínimo fachada No se fija
OCUPACIÓN MÁXIMA	
Bajo rasante 60%	Sobre rasante 40%
ALTURA MÁXIMA	
Nº plantas B + 1	Altura máxima 8 m
EDIFICABILIDAD	
Particular 2.550 m2	Parcela Ayto 283m2
USO	
Principal Estación de servicio lavado y engrase reparación rápida	Complementarios Terciario, restauración minicomercio

LEYENDA

- AM 0X m2 ÁREA MOVIMIENTO SUPERFICIE
- AM ÁREA MOVIMIENTO PRIVATIVO
- AM M ÁREA MOVIMIENTO MUNICIPAL



EN CASO DE EXISTIR VARIAS EDIFICACIONES EN UN MISMO ÁREA SE RESPETARÁN LOS LÍMITES DE DISTANCIA ENTRE LOS VOLÚMENES ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVA.

PUENTE CON POSIBILIDAD DE CONSTRUIRSE EN FASE POSTERIOR PARA APROVECHAMIENTO DE A 03

