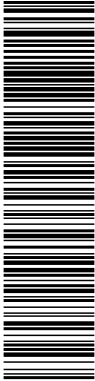


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 1 anotacion registro: 13_02_RE_15006 MEMORIA_01_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OGTC0-YRIGV-Q73DU Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:11 Página 1 de 12		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419 OGTC0-YRIGV-Q73DU 2410D0C6D29AFD9E8EDEC9C294D9251FB9C93E) generada con la aplicación informática Firmado. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_C=ES_O=JOSE_Me SANZ E IEN CB.
OID.2.5.4.97=VATES:E85132389, CN=E85132389, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.



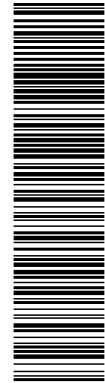
PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA DEFINICIÓN DE UNA
RED PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA PARA
EL ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”.
MAJADAHONDA (MADRID)

MAYO 2026



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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 1 anotacion registro: 13_02_RE_15006 MEMORIA_01_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OGTC0-YRIGV-Q73DU Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:11 Página 2 de 12		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419 OGTC0-YRIGV-Q73DU 2410D0C6D29AFD98E9E1EC9C294D9251FB9C73E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_C=ES_O=JOSE_M=SANZ_E=FN CB.
OID.2.5.4.97-VATES:E85132389 CN=E85132389 JOSE MARIA SANZ (R: E85132389, SN=SANZ MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

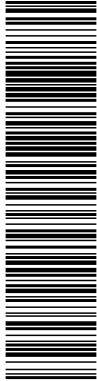
ÍNDICE GENERAL

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	2
2. INTERÉS GENERAL Y MOTIVACIÓN.	18
3. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO.....	18
4. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	19
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE. TRAMITACIÓN, EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y OBTENCIÓN DEL SUELO.....	23
6. MEMORIA INFORMATIVA.	25
6.1. Localización y superficie de los Terrenos afectados por el Plan Especial.	25
6.2. Delimitación y linderos.....	25
6.3. Usos o actividades existentes.....	26
6.4. Aspectos Medioambientales.	26
6.5. Superficies.....	27
7. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	28
7.1. Objetivos de la propuesta.	28
7.2. Criterios empleados para la delimitación de la Red Pública.....	28
7.3. Documentos de Planeamiento que se modifican	28
8. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.	29
9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	30
10. EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.	32
Anexo.1. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	34
Anexo.2. RESUMEN EJECUTIVO.	40
Anexo.3. PLANOS.	45

PLANO 01 – SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO 02 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE LA RED PÚBLICA

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotacion registro: 13_02_RE_15006 MEMORIA_01_SIGNED	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 15006 , Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00
OTROS DATOS Código para validación: OGTC0-YRIGV-Q73DU Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:11 Página 3 de 12	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419-OGTC0-YRIGV-Q73DU-2410D0C6D29AFED08EDEC9C294D9251FBBCF3E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1-C=ES-O=JOSE ME SANZ E IEN CB-UID.2.5.4.97-VATES:E85132389-CN=52478424Z-JOSE MARIA SANZ (R: E85132389)-SN=SANZ GALINDO, G-JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO 155348/17062025095728 (CN=EAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

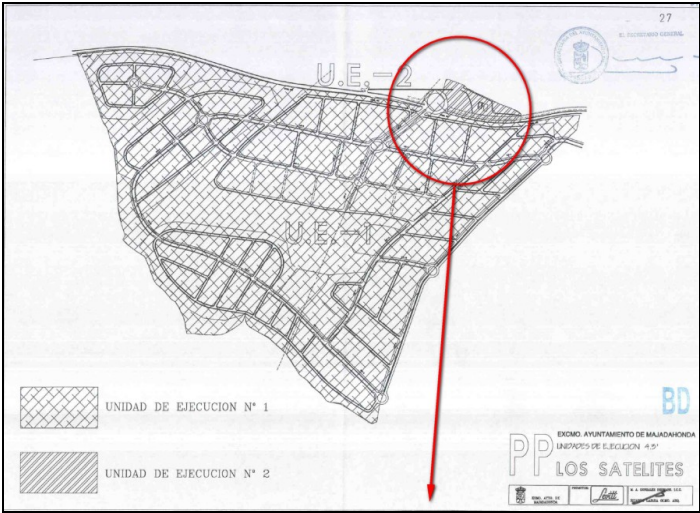
PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

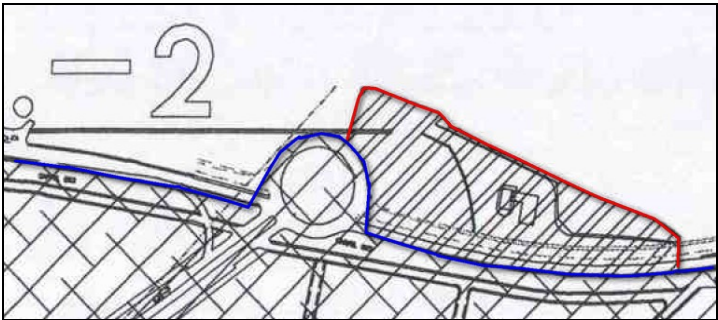
El Planeamiento general vigente del municipio de Majadahonda lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 8 de enero de 1998 (BOCM de 20/02/1998) y en cuanto a las determinaciones del Sector PP 1.2 “Los Satélites”, el acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 1998 (BOCM de 27/10/1998)

El Plan Parcial del sector PP 1.2 “Los Satélites” fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el **27 de noviembre de 2001** (BOCM nº 25 de 30 de enero de 2002).

El Plan Parcial definió en el sector dos unidades de ejecución, separadas por la carretera M-503. Al sur de la carretera se localiza la UE-1, que abarca prácticamente la totalidad del Sector, y al norte la UE-2, consistente en una manzana calificada como “Servicio de Carretera”, situada junto a la glorieta de acceso al sector y con acceso directo desde dicha glorieta.

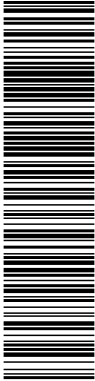


Plano de división en unidades de ejecución del Plan Parcial aprobado definitivamente el 27 de noviembre de 2001



Detalle del plano anterior, destacando en color el límite de las Unidades de Ejecución

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 1 anotación registro: 13_02_RE_15006 MEMORIA_01_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OGTC0-YRIGV-Q73DU Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:11 Página 4 de 12		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419 OGTC0-YRIGV-Q73DU 2410D0C6D29AFED98EDEC9C294D9251FBBCF3E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE ME SANZ E IEM CB, CN=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO 15634817062025095728 (CN=AC

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Con fecha **16 de junio de 2002**, por Decreto de Alcaldía, se resolvió aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial PP 1.2 “Los Satélites” (BOCM nº 198 de 21 de agosto de 2002). Detectados diversos errores, se aprueba la corrección el 30 de mayo de 2003.

El **17 de febrero de 2005**, la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid aprobó el Proyecto de Desdoblamiento de la M-503, en el tramo comprendido entre la M-50 y la M-600. Al proponerse el desdoblamiento de la carretera hacia el sur (hacia el interior del Sector PP 1.2) se afecta al trazado de la Vereda de la Venta de San Antón, que discurre en paralelo a la carretera, junto al límite norte del Plan Parcial.

Esta afección a la vía pecuaria motiva la primera modificación puntual del Plan Parcial¹, elaborada por los Servicios Técnicos de Urbanismo y aprobada definitivamente el **24 de marzo de 2010** (BOCM de 6 de agosto de 2010 y BOCM de 13 de junio de 2017), que incluye en sus planos de ordenación el nuevo trazado de la vía pecuaria y la definición de la carretera, ya desdoblada, así como el cambio de posición de la glorieta de acceso al Sector.

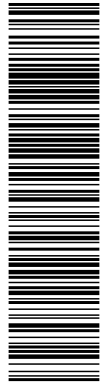
Según se indica en la memoria de la modificación puntual, su objeto es el siguiente:

“1.2- Objeto

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. También se desarrollará una normativa zonal para la vía pecuaria.”

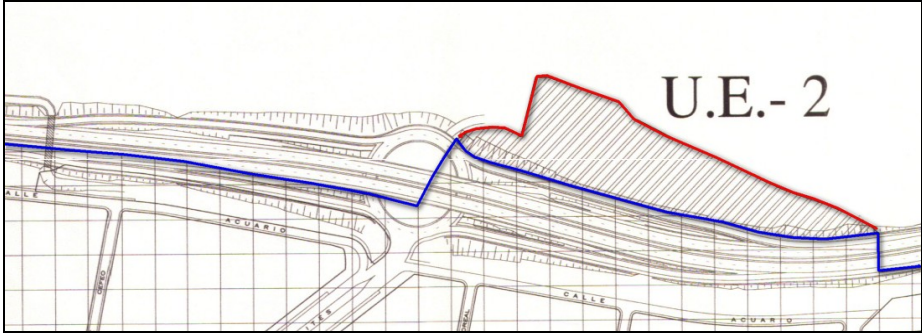
En la imagen siguiente, extraída del plano 4 de Zonificación del Plan Parcial modificado, se ha marcado el límite de las unidades de ejecución, en color azul la UE1 y en color rojo la UE2 (cuya delimitación se varía respecto al Plan Parcial original), y se observa que parte del tronco de la carretera, el ramal de acceso a la carretera en dirección oeste, desde la glorieta, así como parte de esta y el acceso a la UE 2 se localizan en suelos exteriores al Sector, y por tanto, **clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable**.

¹ Se aprobaría, más adelante, el **26 de mayo de 2022** (BOCM de 14 de julio de 2022), una segunda modificación del Plan Parcial, que no afectará a la ordenación del Sector.



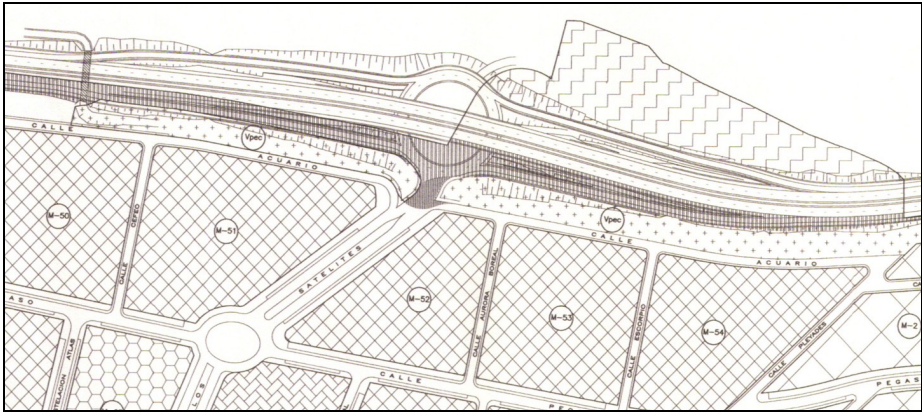
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419 OGTC0-YRIGV-Q73DU 2410D0C6D29AFD9E8DE1EC9C294D9251FB9CCE9E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”](https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1 C=ES O=JOSE ME SANZ E IEM CB. CID:2.5.4.97-VATES-E85132298 CN=E2478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132298), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO 155348/17062025095728 (CN=EAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.</p></div><div data-bbox=)

Se “insinúa” el acceso a la Unidad de Ejecución 2 desde la glorieta.



Detalle del plano de división en unidades de ejecución del Plan Parcial modificado el 24 de marzo de 2010.

En la sucesión de imágenes siguientes se observa como la nueva posición de la glorieta y los ramales se corresponden con los realmente ejecutados:



Plano de zonificación del plan parcial modificado el 24 de marzo de 2010



Extracto de la leyenda del Plano de zonificación del plan parcial modificado el 24 de marzo de 2010. Los ramales de acceso y salida al sector, al sur del tronco de la carretera se califican como suelo de cesión y uso “carretera” (asimilable a una red pública de infraestructuras según denominación de la LSCM)

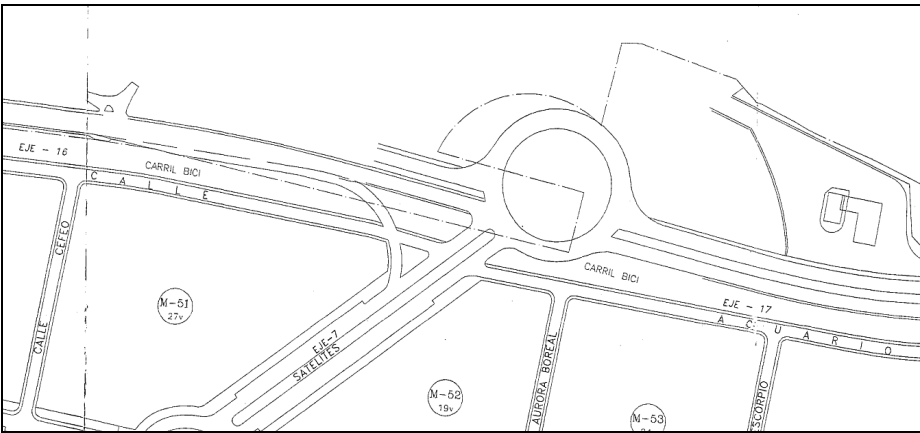
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419, OGTC0-YRIGV-Q73DU, 2410D0C6D29AFED08EDEC9C294D9251FBBCF3E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1_C=ES_O=JOSE_M=SANZ_E=JEN_CB.
OID.2.5.4.97=VATES:E85132389, CN=5278424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

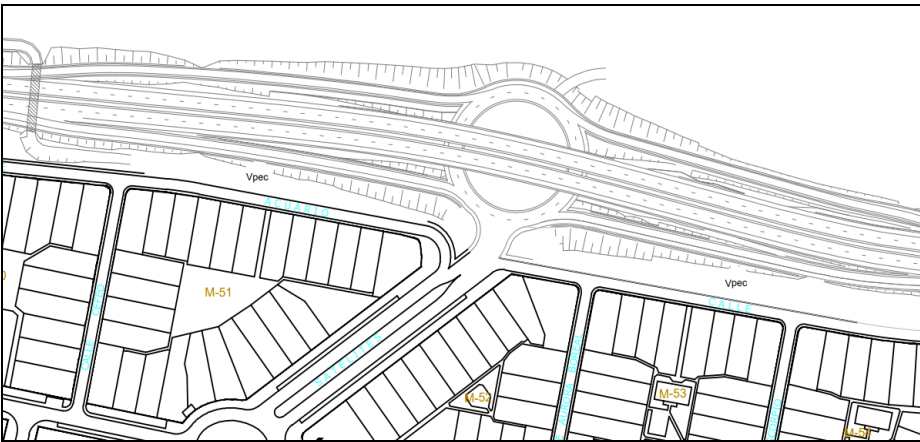
La división de Unidades de Ejecución que se indica en el plano 5 “Unidades de Ejecución” de la modificación puntual del Plan Parcial de 24 de marzo de 2010, se entiende, por lo anteriormente explicado respecto a la definición de la Unidad de Ejecución 2 en el mismo documento, que se trata de un error, ya que además supondría la inclusión, en la nueva delimitación de la Unidad de Ejecución 2, de suelos que ya han participado en la equidistribución de la Unidad de Ejecución 1 (proyecto de reparcelación aprobado en junio de 2002).

Como consecuencia de esta modificación del Plan Parcial se realiza la correspondiente modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1, que se aprueba definitivamente el **20 de abril de 2010**.

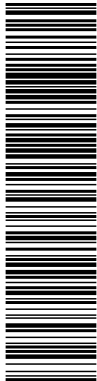
En las imágenes siguientes se observan las fincas resultantes del proyecto de reparcelación original (16 de junio de 2002) y del proyecto modificado (20 de abril de 2010):



Plano de fincas resultantes del proyecto de reparcelación de 16 de junio de 2002



Plano de fincas resultantes del proyecto de reparcelación de 20 de abril de 2010



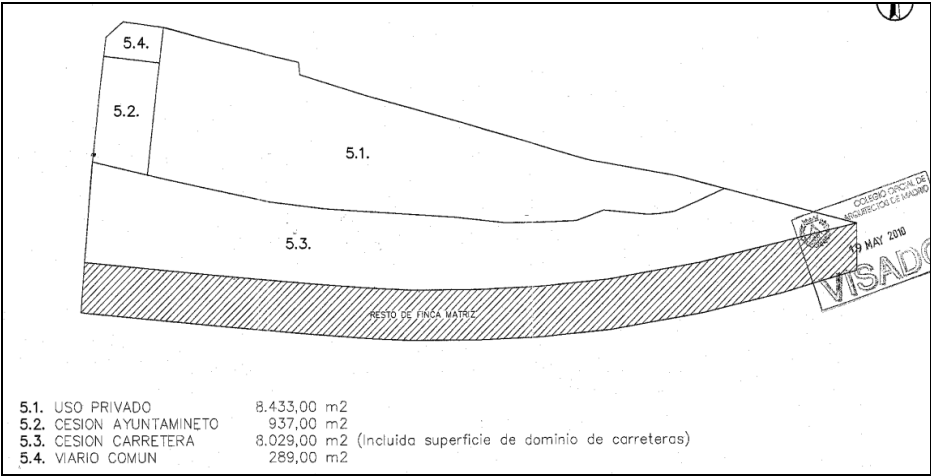
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419, OGTC0-YRIGV-Q73DU, 2410D0C6D29AFED9E8EDEC9C294D9251FBBCF3E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.es/portal/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1>. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=AC

OID.2.5.4.97=VATES:E85132389, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Mediante Decreto de Alcaldía de **9 de junio de 2011**, se resuelve la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 2 del PP 1.2 “Los Satélites”.

Este proyecto se ajusta al plano de ordenación y cesiones del “Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución 2”, incluido en la modificación puntual del PP 2.1 “Los Satélites” de 24 de marzo de 2010



Plano de fincas resultantes del proyecto de reparcelación de la UE-2,
de 9 de junio de 2011

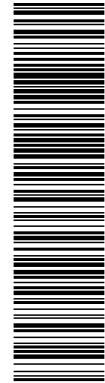
El día **26 de julio de 2018**, se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación nº2 del Plan Parcial “Los Satélites”, que incluye como ámbito las parcelas 5.1 (uso privado), 5.2 (cesión Ayuntamiento) y 5.4 (vial común) definidas en el proyecto de reparcelación de la UE2, de 9 de junio de 2011.

Según indica la memoria del proyecto:

*“El objeto del presente Estudio de Detalle se centra en la unidad nº 2 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 calificado 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.”*

Finalmente, el **21 de diciembre de 2023** se aprueba definitivamente la modificación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución número 2 del Plan Parcial del Sector “Los Satélites”.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 1 anotacion registro: 13_02_RE_15006 MEMORIA_01_SIGNED		Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OGTC0-YRIGV-Q73DU Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:11 Página 9 de 12			INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419, OGTC0-YRIGV-Q73DU, 2410D0C6D29AFED08EDEC9C294D9251FBBCF3E), generada con la aplicación informática Firmador. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_C=ES_O=JOSE_Me_SANZ_E_IEM_CB.
OID.2.5.4.97-VATES:E85132298, CN=5247842Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132298), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO 156348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

El objeto de esta modificación es, según la memoria del documento:
“Se redacta el presente Modificado del Proyecto de Estudio de Detalle que comprende terreno de propietario único, a efectos de establecer una reordenación, alineaciones y rasantes para el uso de estación de servicio y otros usos permitidos en la parcela Unidad de Ejecución nº 2 del P.P “Los Satélites”, con el fin de adecuarse a la demanda actual de mercado.”

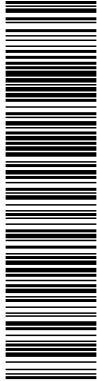
De forma resumida, la cronología hasta el día de hoy es la siguiente:

- 27 / 11 / 2001 A. D. Plan Parcial
- 16 / 06 / 2002 A. D. Reparcelación UE-1
- 24 / 03 / 2010 A. D. 1ª Modificación del Plan Parcial.
- 20 / 04 / 2010 A. D. Modificación Reparcelación UE-1
- 09 / 06 / 2011 A. D. Reparcelación UE-2
- 26 / 07 / 2018 A. D. Estudio de Detalle UE-2
- 26 / 05 / 2022 A. D. 2ª Modificación del Plan Parcial.
- 21 / 12 / 2023 A.D. Modificación del Estudio de Detalle UE-2

La cronología de la ejecución de las obras de desdoblamiento y de los accesos al Sector es la siguiente:

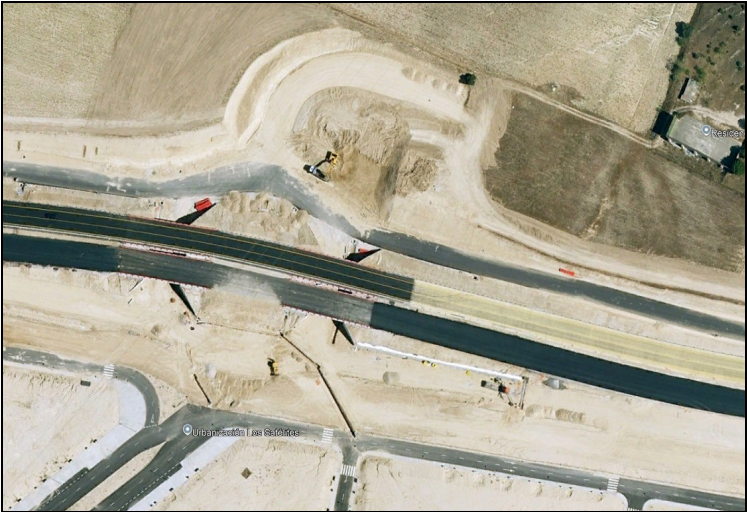
- Año 2000 – Estudio informativo del proyecto de “Duplicación de Calzada de la M-503, entre la M-50 y la M-600”, promovido por la Dirección General de Carreteras (DGC) de la Comunidad de Madrid
- 7/11/2002 – Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de “Duplicación de Calzada de la M-503, entre la M-50 y la M-600” (EslA 70/2000).
- 17/2/2005 – Aprobación del Proyecto de Desdoblamiento de la M-503.
- 5/12/2005 – Autorización de la DGC de las obras de accesos al Sector PP 1.2
- Junio/2006 – Inicio de las obras de acceso al sector
- 1er trimestre 2008 – Finalización y recepción de las obras
- 15/04/2008 – firma del Acta de Recepción parcial de las obras de urbanización de la unidad de ejecución 1 del sector.
- 8/8/2011 – Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2, incluyendo la conexión de los servicios con la UE1 y el vial de acceso desde la glorieta.
- 24/11/2017 - Informe favorable de la Dirección de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, relativo al Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2 del Área P.P. 1-2 del PGOU de Majadahonda.

DOCUMENTO DA-Anexo 1 anotacion registro: 13_02_RE_15006 MEMORIA_01_SIGNED	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS Código para validación: OGTC0-YRIGV-Q73DU Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:11 Página 10 de 12	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419, OGTC0-YRIGV-Q73DU, 2410D0C6D29AFED08EDEC9C294D9251FBBCF3E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”](https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_C=ES_O=JOSE_Me SANZ E IEN CB_OID.2.5.4.97-VATES:E85132389_CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389)_SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=ref:AEAT/AEAT10300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.</p></div><div data-bbox=)

Como se observa en las siguientes imágenes, tanto el desdoblamiento de la carretera, como el acceso al sector (tanto a la unidad de ejecución 1 como a la 2) fueron ejecutados de forma simultánea:

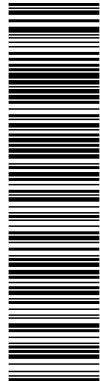


Ortofoto año 2007. Se encuentra en ejecución el desdoblamiento de la M-503 y se aprecia la explanación de la glorieta y sus ramales de conexión con la carretera, así como del vial de acceso a la UE-2.



Ortofoto año 2009. Las obras de desdoblamiento de la M-503 y de acceso a las dos unidades de ejecución del sector se encuentran ya ejecutadas.

A pesar de ejecutarse la obra, como se aprecia en las imágenes anteriores, de forma conjunta, la actuación completa de desdoblamiento de la carretera y de los accesos a las dos unidades de ejecución del Sector se definió mediante tres proyectos diferentes:

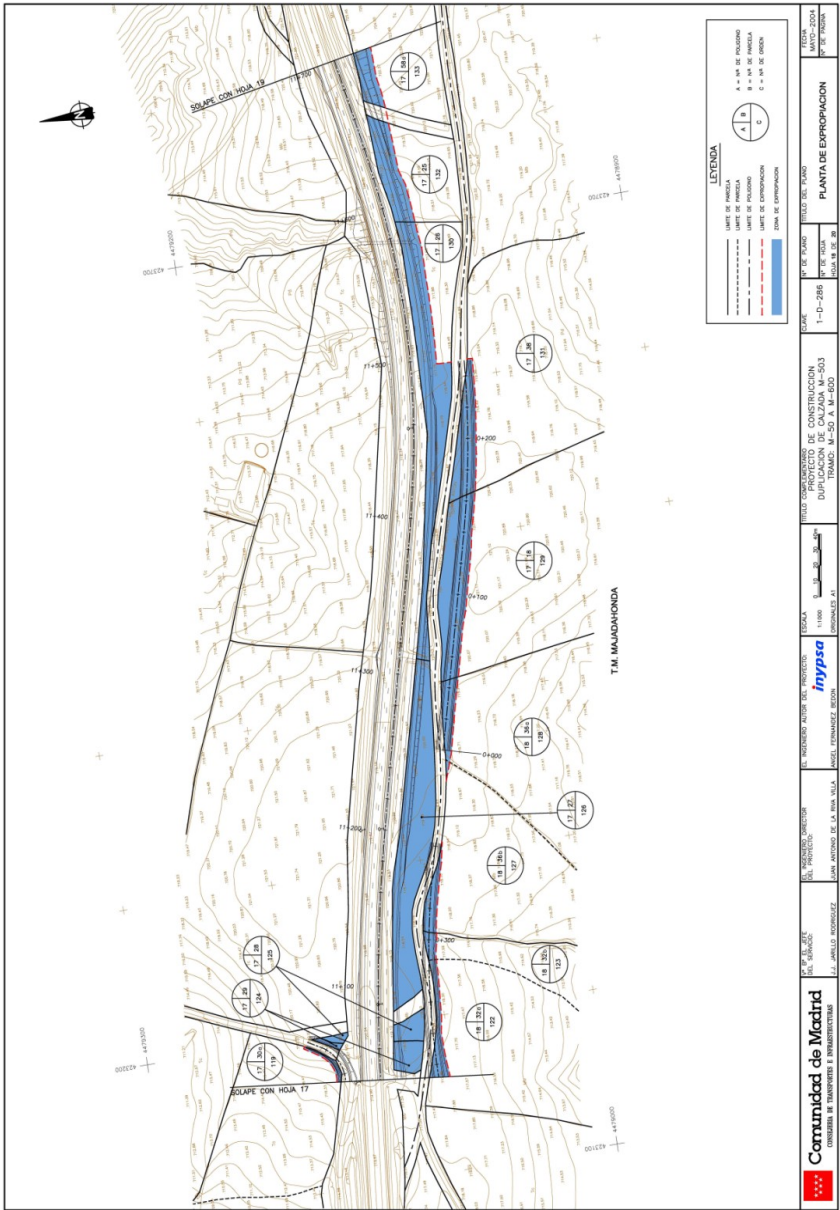


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117419, OGTC0-YRIGV-Q73DU, 2410D0C6D29AFD08EDEC9C294D9251FB9C93E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”](https://sede.madridhonda.com/portal/validarDocumentos.do?FirmadoPor=1_C=ES_G=JOSE_M=SANZ_E=IEN_CB_OID.2.5.4.97-VATES:E85132389_CN=52478424Z_JOSE MARIA SANZ (R: E85132389)_SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=ref:AEAT/EAAT0300PUERTO 155348/17062025095728 (CN=EAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.</p></div><div data-bbox=)

a) Proyecto de duplicación de calzada de la carretera M-503, en el tramo comprendido entre la M-50 y la M-600 (mayo de 2004)

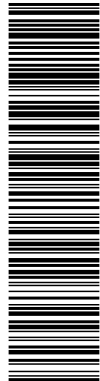
Promovido por la Comunidad de Madrid, el proyecto contempla la duplicación de la carretera ocupando suelos situados al sur de su trazado original, afectando por tanto, en este tramo, a suelos incluidos dentro del sector.

En la imagen siguiente, correspondiente a la planta de expropiación en esta zona (hoja 18 de 20), se observa cómo el suelo expropiado se localiza al sur del trazado de la carretera.



Hoja 18 de 20 de la Planta de Expropiación. Proyecto de construcción de duplicación de calzada M-503. Tramo: M-50 a M-600

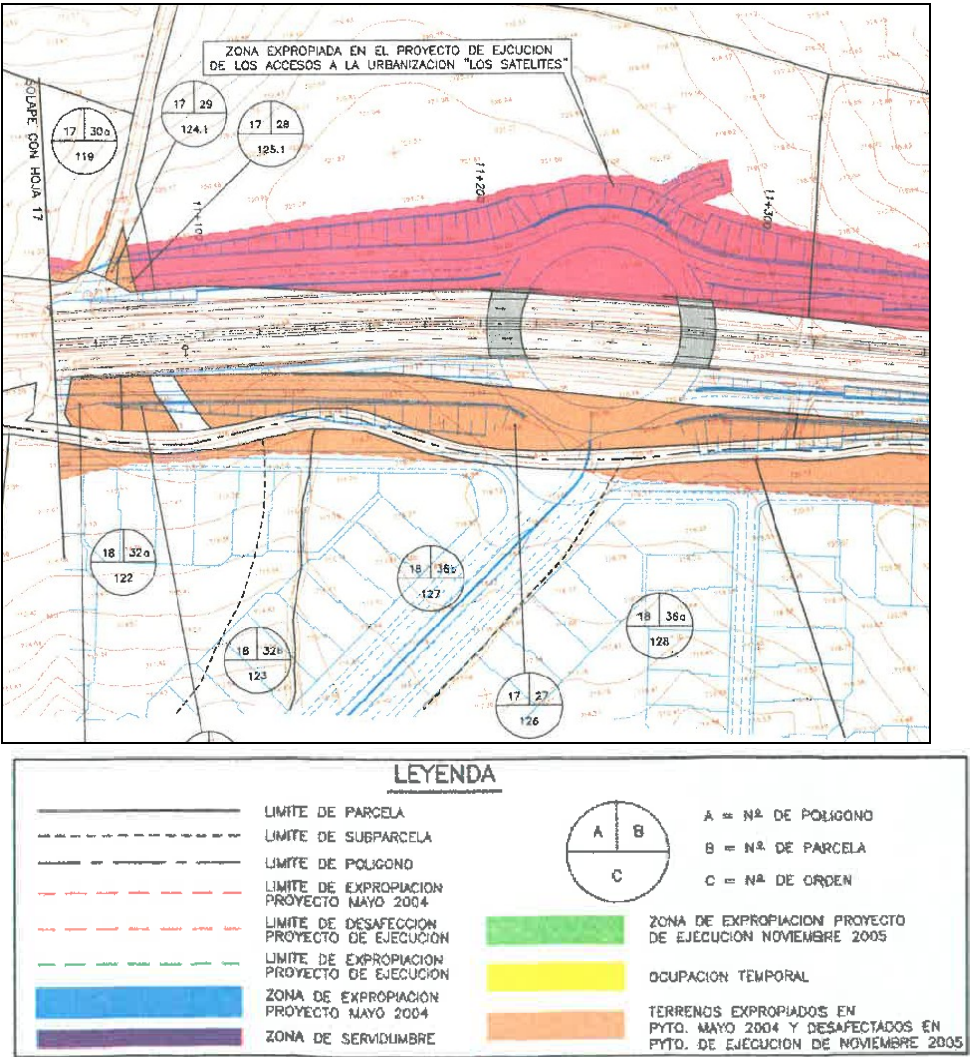
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 417.419.0GTGO.YRIGV-Q73DU.24100CDE29AF0ED8EE1EC9C294D9251FBBCF3E) generada con la aplicación informática Firmado. El código de verificación para validar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://seu.2mad.gob.es/verificar/verificarDocumentos.do>. Firmado por: 1.- C.E.S. Q-JOSE M^º SANZ E I.F.M. CB, O=IO 2.5.4.9.7=VATES-CEBES18323289, SN=52478424Z, Description=Ret/AEAT/AEATO300/PUESTO 1/58348/170620525095728 (CN=AC VERIFICACION, OU=CEBES, OU=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2016 12:36:01.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA6ACE263DE4295DD262E8AA739DB3ACAC664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificador/documentos.do> Firmado por: 1. C-ES, O-JOSE Mª SANZ E IFAI CB, Representación, OLU-CERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 25/05/2026 14:36:01.

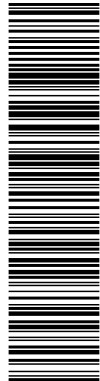
PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 "LOS SATÉLITES"

Esta superficie, afectada por el *Proyecto de ejecución de los accesos a la urbanización "Los Satélites"*, así como la expropiada en mayo de 2004 para la obra de duplicación de la calzada, al sur de la M-503, se refleja con mayor detalle en los planos del *"Proyecto y Ejecución de las obras de duplicación de calzada de la carretera M-503, tramo M-50 a M-600"* elaborado por la Dirección General de Carreteras en Noviembre de 2005 (Clave 1D-286).



Extracto del plano y Leyenda "planta de Expropiación" (hoja 18 de 20) del "Proyecto y Ejecución de las obras de duplicación de calzada de la carretera M-503, tramo M-50 a M-600"

En color naranja se indican los suelos, al sur de la carretera, que fueron objeto de expropiación para la duplicación de la M-503, y en rosa, tal y como indica el proyecto, los afectados (el plano los señala como expropiados) en el proyecto de accesos a la urbanización, sin diferenciar (como hace el proyecto de accesos) los correspondientes al tronco y al acceso.

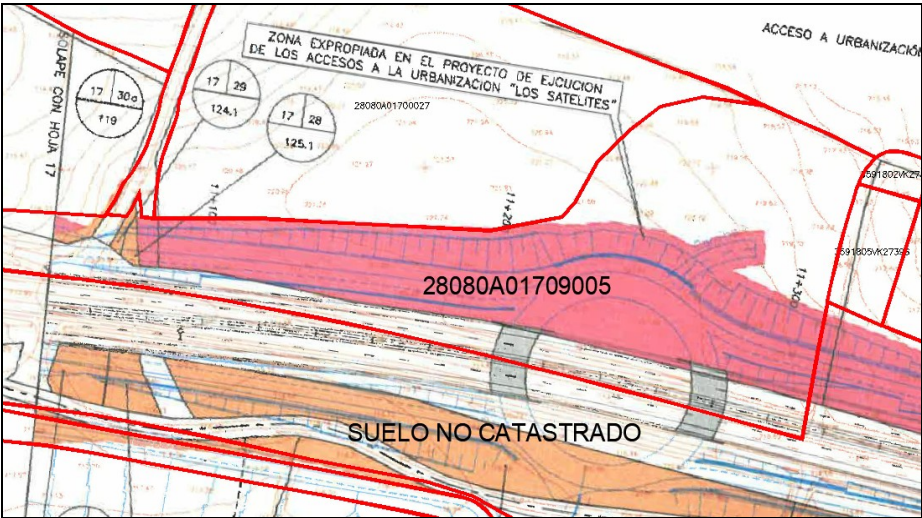


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA64CE263E0E4258DD262E8AA739DB3AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES, O-JOSE Mª SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97-VATES:E85132389, CN=E85132389, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

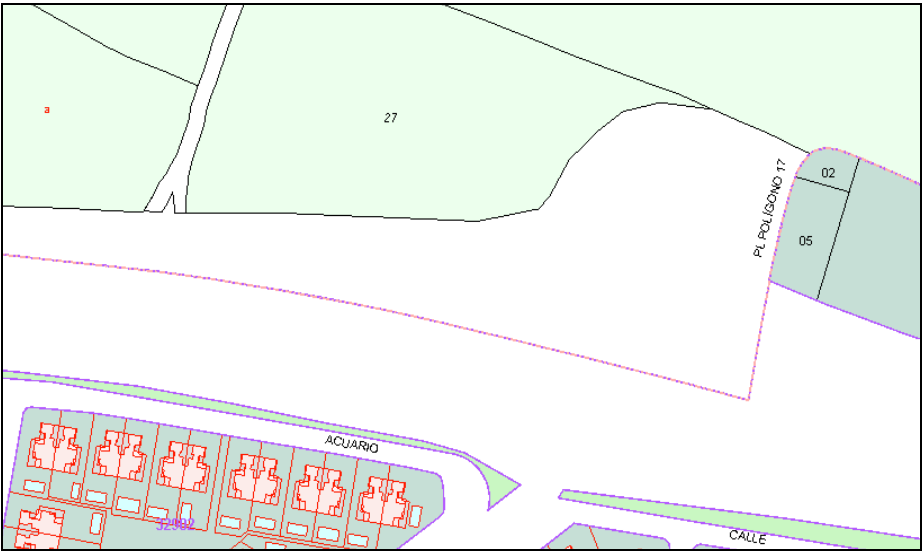
PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Catastralmente, este suelo afectado queda incluido, en parte en el terreno “no catastrado”, y parte en la parcela 28080A01709005, ambas de dominio público.

La zona no afectada por este proyecto, donde se ejecutó simultáneamente el ramal de acceso desde la glorieta a la UE-2 se incluye en la cartografía catastral, dentro del suelo de dominio público.

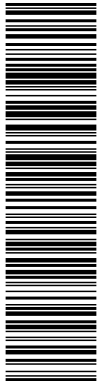


Superposición del plano “planta de Expropiación” (hoja 18 de 20) del “Proyecto y Ejecución de las obras de duplicación de calzada de la carretera M-503, tramo M-50 a M-600” con la cartografía catastral.



Cartografía catastral de la zona del acceso a Los Satélites.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotacion registro: 13_03_RE_15006 MEMORIA_02_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KHMYI-TS8A2-3392I Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:33 Página 3 de 13		INCLUYE FIRMA EXTERNA



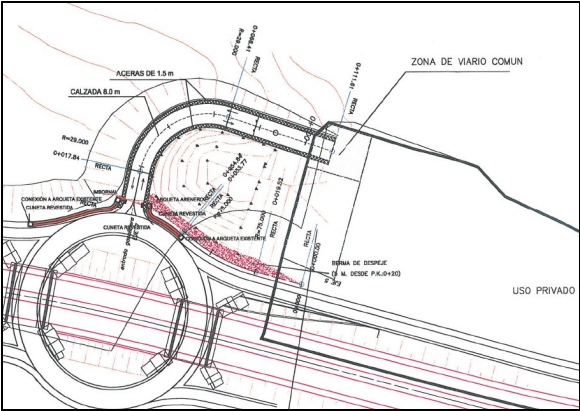
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA6ACE263E0E4295DD262E8AA739DBC3AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=AC, OID.2.5.4.97=VATES-E85132389, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=R61AEAT/AEAT0300PUERTO 155348/I7062025095728 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

c) Proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 2 del Sector PP 1.2
“Los Satélites” (agosto de 2011)

Promovido por los propietarios del suelo incluido en la Unidad de Ejecución 2, el proyecto incluye las conexiones a las redes de infraestructuras de la unidad de ejecución 1 y la definición del viario de conexión con la glorieta (ya ejecutado en el año 2009).

El suelo para la ejecución de este proyecto **no fue expropiado**, por ello, sus titulares, con fecha 25 de abril de 2007 **autorizaron su ocupación** a DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES S.A., empresa constructora del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución 2, para la ejecución de la obra.



Detalle del proyecto de urbanización de la UE2. Zona del acceso desde la glorieta.

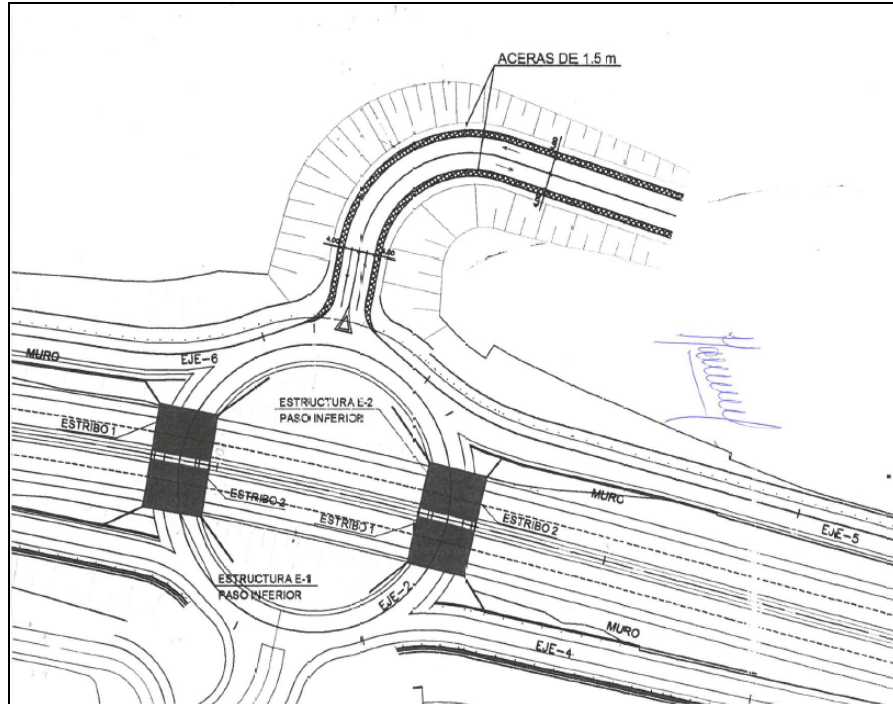
En Majadahonda a 25 de abril de 2.007

D. [REDACTED] actuando en nombre propio y en representación de [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] por la presente AUTORIZA a la sociedad constructora DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES SA a la ocupación de los terrenos que resulten necesarios –cuya superficie aproximada es de 3.500,- m2.– en la finca de nuestra propiedad en comandita de la finca sita en este término, al paraje de Los Trigazos, que corresponde a la parcela 27 del polígono 17 de Catastro, para las obras de ejecución del Acceso al Sector 2 del PP denominado “Los Satélites”, según el plano que se adjunta.

Fdo.: [REDACTED]

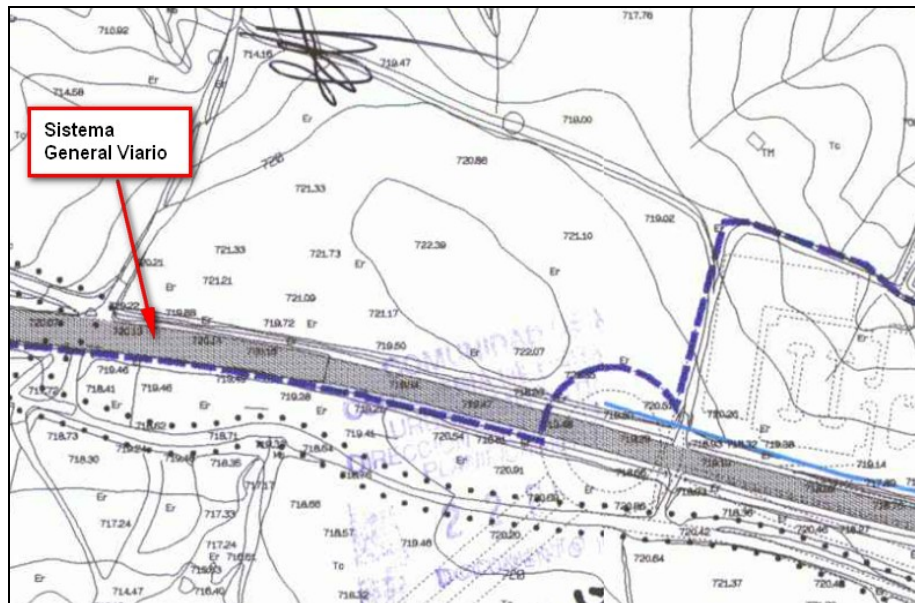
Autorización de los propietarios para la ejecución de la obra de acceso a la UE2.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 "LOS SATÉLITES"

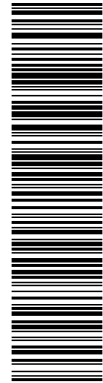


Plano incluido en el escrito de autorización de los propietarios para la ejecución de la obra de acceso a la UE2.

En cuanto a la **Calificación del Suelo** afectado por las obras, el suelo ocupado por la carretera M-503 está definido en el Plan General como un Sistema General Viario (en Suelo No Urbanizable de Protección), tal y como se aprecia en la imagen siguiente.



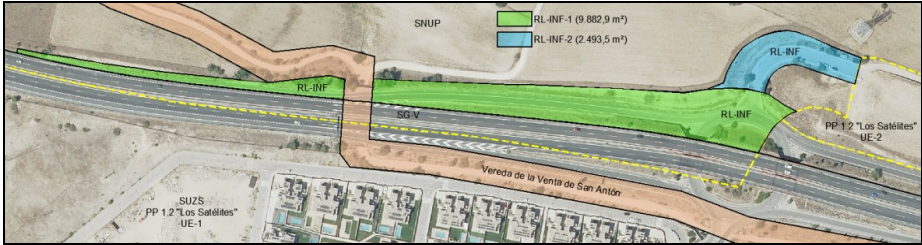
Extracto del plano de Gestión del Suelo – Acciones, del Plan General.



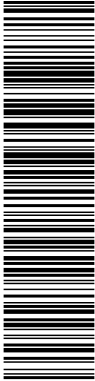
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA64CE263E06E4258DD262E8AA739DB3AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do>. Firmado por: 1. C-ES. O-JOSE Mª SANZ E IFAI CB. OID.2.5.4.97-VATES:E85132389. CN=E2478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389). SN=SANZ GALINDO, G-JOSE MARIA. SERIALNUMBER-IDCES-52478424Z. Description=R61/AEA7/AEA10300PUESTO 155348/I7062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

EL OBJETO POR TANTO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL ES LA CALIFICACIÓN ADECUADA DEL SUELO OCUPADO POR EL ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”, MEDIANTE SU DEFINICIÓN COMO RED PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS, DE CARÁCTER LOCAL, EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 12.376,4 m², QUE SE CONCRETA EN DOS PORCIONES, UNA DE 9.882,9 (CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE ACCESOS A LA URBANIZACIÓN “LOS SATÉLITES”) Y OTRA DE 2.493,5 m² (CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SECTOR PP 1.2)



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotacion registro: 13_03_RE_15006 MEMORIA_02_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KHMYI-TS8A2-3392I Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:33 Página 7 de 13		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA64CE263E06E4295DD262E8AA739DB32AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT10300PUERTO 156348/17062025095728 (CN=AC

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

2. INTERÉS GENERAL Y MOTIVACIÓN.

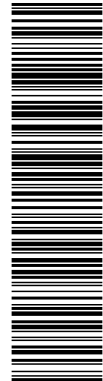
Tal y como indica el artículo 4.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), “*el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística **deberá ser motivado**, con expresión de los **intereses generales** a que sirve*”.

En primer lugar, el **Interés general** que persigue la definición de la red pública mediante la tramitación del presente Plan Especial, es calificar adecuadamente el suelo ocupado por el ramal norte, parte de la glorieta y el vial de acceso a la Unidad de Ejecución 2 del Sector PP 1.2, ya ejecutados, simultáneamente con el desdoblamiento de la M-503, conforme a los Proyectos de Urbanización aprobados y autorizados por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

La **motivación**, o la razón por la que se propone la tramitación del presente Plan Especial es, una vez determinada la necesidad de definir una red pública que infraestructuras en suelo no urbanizable, considerar este procedimiento como el más adecuado para conseguir los objetivos que se proponen, frente a otras alternativas mucho más complejas y dilatadas en el tiempo (modificación o revisión del Plan General).

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 (TRLSRU).
- 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 1.2, por acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 1998 (BOCM de 27/10/1998)

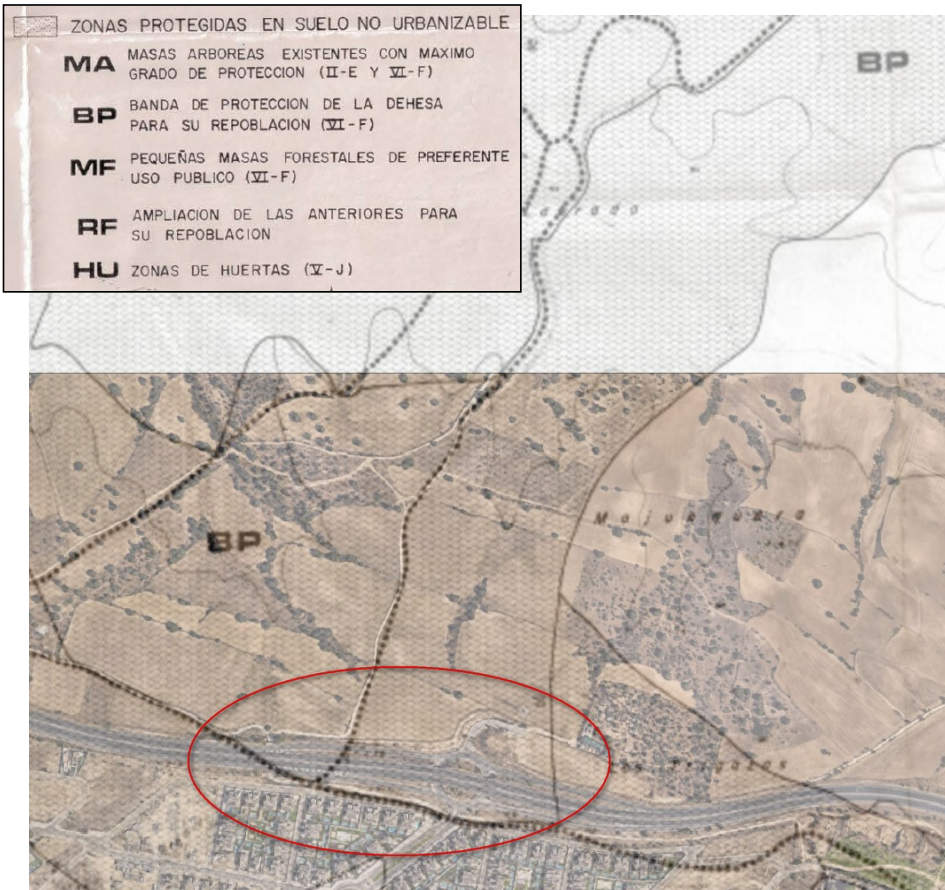


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHYI-TS8A2-3392I EA6ACE263E0E4295DD262E8AA739DB3AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 "LOS SATÉLITES"](https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1. C-ES. O-JOSE Mª SANZ E IFAI CB. OID.2.5.4.97-VATES:E85132389. CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389). SN=SANZ GALINDO, G-JOSE MARIA. SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z. Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 156348/I7062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.</p></div><div data-bbox=)

referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales."

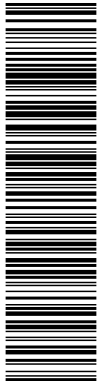
Gran parte del término municipal debe ser considerado como suelo no urbanizable de protección, al resultar afectado por legislación sectorial incompatible con su transformación, en especial el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, el LIC ("Lugar de Interés Comunitario") Cuenca del Río Guadarrama, hábitats prioritarios y no prioritarios, montes de Utilidad Pública, montes preservados, vías pecuarias, cauces, etc.

El suelo objeto del presente Plan Especial no se encuentra afectado por legislación sectorial, no obstante, y según se observa en la imagen siguiente, en el Plan General de 1984 está incluido en una Zona Protegida en Suelo no Urbanizable, concretamente en la zona BP "Banda de protección de la Dehesa para su repoblación".



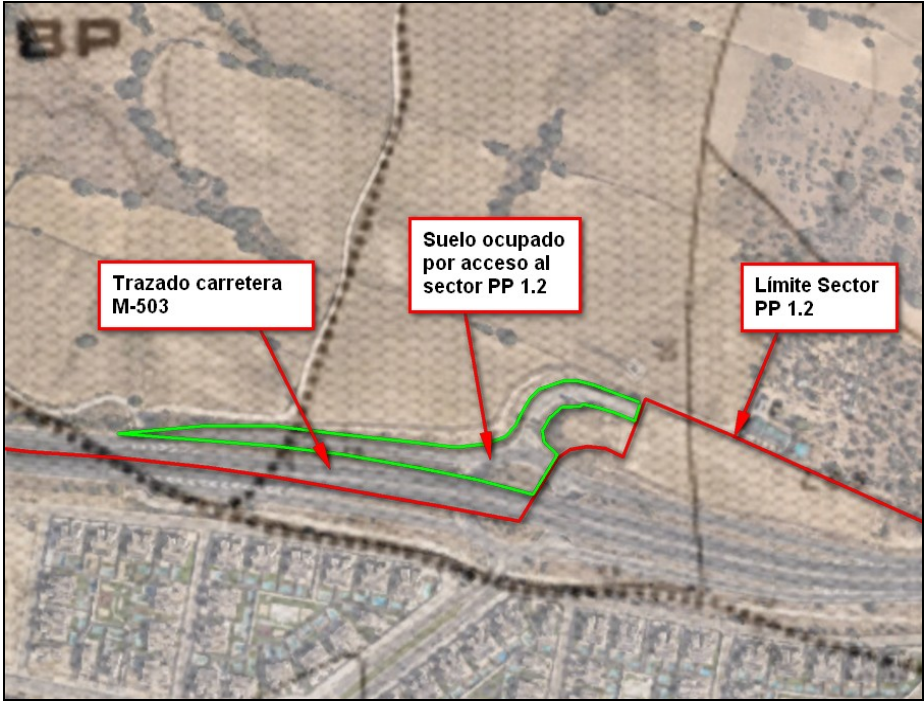
Localización del ámbito del Plan Especial en el plano de la "Estructura General del Territorio" del Plan General de 1984.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotacion registro: 13_03_RE_15006 MEMORIA_02_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KHMYI-TS8A2-3392I Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:33 Página 10 de 13		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA6ACE263E0E4295DD262E8AA739DB32AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificar/documentos.do> Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IFAI CB, CN=AC, OID.2.5.4.97=VATES:E85132298, CN=E2478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132298), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/I 7062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 "LOS SATÉLITES"



Delimitación del sector PP 1.2 y del suelo exterior al mismo ocupado por el acceso desde la M-503, sobre ortofoto y plano del PG de 1984.

Por tanto, de acuerdo con el apartado d) de la Disposición Transitoria primera de la LSCM, se debe aplicar a este suelo el régimen establecido en dicha Ley para el **Suelo No Urbanizable de Protección**.

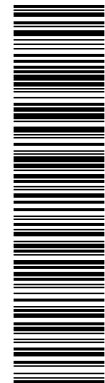
El apartado 2º del artículo 29 de la LSCM, relativo al "Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección" dice:

"2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación (...)"

Las Normas Urbanísticas del Plan General de 1984 regula las condiciones del suelo no Urbanizable en el título VII "Regulación de suelo no urbanizable", y en el artículo 217 "Planeamiento especial", indica:

"Artículo 217. Planeamiento especial.
En desarrollo de las previsiones del Plan General para esta categoría de suelo, podrán formularse Planes Especiales, que tendrán por finalidad cualquiera de las admitidas por la Ley del Suelo. Además podrán redactarse éstos para la ejecución directa de las obras de infraestructuras básicas relativas a comunicaciones, al abastecimiento de

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotacion registro: 13_03_RE_15006 MEMORIA_02_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KHMYI-TS8A2-3392I Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:33 Página 11 de 13		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA6ACE263E0E4295DD262E8AA739DB32AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/verificadorDocumentos.do?Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE ME SANZ E IFAI CB, CN=AC, OID.2.5.4.97=VATES-E85132389, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=ref:AEAT/EAAT/0300PUUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

agua, suministro de energía, saneamiento y la realización de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio localizadas en este suelo.”

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 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio*, dice:

«Artículo 50. Funciones de los planes especiales.

1. *Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:*
 - a) ***Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, 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, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley.***
(...)”

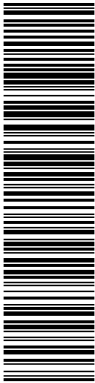
Finalmente, el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del Plan General, de la Sección 3ª “Desarrollo y Ejecución del Plan”, se refiere a los Planes Especiales, y dice:

“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, sino solamente sobre aquellos que se contemplan en sus objetivos.*
2. *En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan General, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las finalidades previstas en la Ley.*
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	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotacion registro: 13_03_RE_15006 MEMORIA_02_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KHMYI-TS8A2-3392I Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:33 Página 12 de 13		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA64CE263E0E4295DD262E8AA739DB32AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/particulverificar/Documentos.do? Firmado por: 1. C-ES. O-JOSE Mª SANZ E IFAI CB. OID.2.5.4.97-VATES-E85132389. CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389). SN=SANZ MARIA. SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z. Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/I7062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE. TRAMITACIÓN, EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y OBTENCIÓN DEL SUELO.

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, siendo en este caso 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, se definen en el artículo 24 de las Normas Urbanísticas, indicando en su apartado 2º:

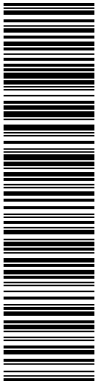
“2. En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan General, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las finalidades previstas en la Ley.”

Tramitación

La tramitación del Plan Especial se realizará conforme al procedimiento descrito en la LSCM, de acuerdo con el artículo 59.4 y 59.2:

- “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. (...)
 - 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.”

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 2 anotacion registro: 13_03_RE_15006 MEMORIA_02_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KHMYI-TS8A2-3392I Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:33 Página 13 de 13		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117420 KHMYI-TS8A2-3392I EA6ACE263E0E4295DD262E9AA739DB3AC4664) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.madrid.es/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IMA CB, CN=AC, OID.2.5.4.97-VATES:E85132298, CN=E2478424Z JOSE MARIA SANZ \(R: E85132298\), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/0300PUERTO IJ56348/I7062025095728 \(CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 25/05/2026 14:36:01](https://sede.madrid.es/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IMA CB, CN=AC, OID.2.5.4.97-VATES:E85132298, CN=E2478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132298), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/0300PUERTO IJ56348/I7062025095728 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01)

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Efectos de la aprobación

La LSCM, en su artículo 64, describe los efectos de la entrada en vigor de los Planes, indicando, en su apartado e):

“Artículo 64. Efectos de la entrada en vigor de los Planes.
La entrada en vigor de los Planes de Ordenación Urbanística producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:
(...)
e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.”

Obtención del suelo

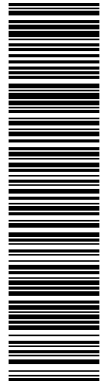
El artículo 138 de la LSCM describe los supuestos expropiatorios:

“Artículo 138. Supuestos expropiatorios.
1. Sin perjuicio de su juego como consecuencia de la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del planeamiento urbanístico y en el seno de los restantes sistemas de ejecución en los supuestos previstos en la presente Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá, además de en los supuestos previstos por la legislación general pertinente en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquella:

a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no deber ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar la obtención de los terrenos.

A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en los terrenos necesarios los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.
(...)”

La determinación del justiprecio por la expropiación de los suelos incluidos como red pública, se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación vigente (título V del Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana), de acuerdo con la situación básica de suelo Rural. Para ello, y de acuerdo con el artículo 43.1 del TRLS, el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá fijar por el procedimiento de tasación conjunta.



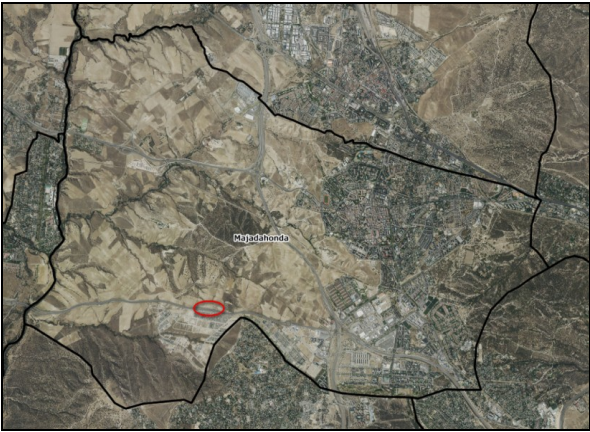
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421, 9D7M7-BJW89-M6W46, E72479971DAD9C85353BC3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=AC, OID.2.5.4.97=VATES:E85132298, CN=E2478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132298), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT/0300PUERTO 155348/17062025095728 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

6. MEMORIA INFORMATIVA.

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

Los Terrenos se encuentran al sur del término municipal.



Situación del ámbito del Plan Especial en el término municipal

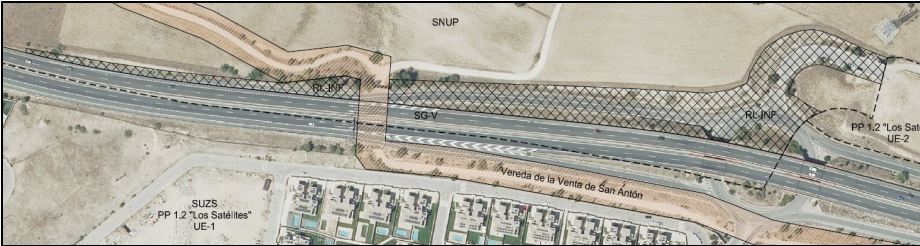
6.2. Delimitación y linderos.

Tiene una forma casi triangular y sus límites son:

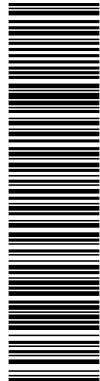
- Al norte y oeste, Suelo no Urbanizable de Protección, parcelas 27, 30 y 52 del polígono 17 y parcela 29 del polígono 18.
- Al Este, Límite del Sector PP 1.2
- Al Sur, Sistema General Viario, constituido por la carretera M-503.

La vía pecuaria “Vereda de la Venta de San Antón”, cuyo trazado quedó definido en la modificación puntual del Plan Parcial del Sector PP 1.2, atraviesa la carretera por debajo del ramal de conexión de la glorieta con la M-503, tal y como se observa en la imagen siguiente.

El suelo ocupado por la Vereda no se incluye en la red pública que define el presente Plan Especial, ya que se trata de una red supramunicipal ya obtenida, de titularidad de la Comunidad de Madrid.



Ámbito del Plan Especial (trama de cuadrados) sobre ortofoto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421, 9D7M7-BJW89-M6W46, E723479971DAD3C05353BC3C3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.es/da/da/portal/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1_C=ES_O=JOSE_Me SANZ E IENI CB.
OID.2.5.4.97-VATES:E85132389, CN=E85132389, SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT10300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

6.3. Usos o actividades existentes.

Como ya se ha explicado en apartados anteriores, las infraestructuras objeto del presente Plan Especial se encuentran ya ejecutadas, siendo por tanto el de infraestructura de comunicación (red viaria) el uso al que se destinan los terrenos.

6.4. Aspectos Medioambientales.

En las siguientes imágenes se observa el ámbito del Plan Especial (en color amarillo) y la delimitación del **Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama (PRG)** y su zonificación, apreciándose que el extremo oeste del ramal de acceso a la carretera ocupa, al igual que la totalidad de la vía, suelo incluido en la zona de “Mantenimiento de la actividad” del Parque Regional.

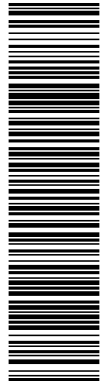


Ámbito del Plan Especial y Zonificación del Parque Regional



Detalle de la imagen anterior

Con un trazado sensiblemente paralelo a la carretera M-503, discurre la Vereda de la Venta de San Antón, vía pecuaria cuya adaptación de su trazado al proyecto de



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421, 9D7M7-BJW89-M6W46, E723479971DAD3C85353BC3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”](https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1_C=ES_O=JOSE_Me SANZ E IENI CB_OID.2.5.4.97-VATES:E85132389_CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389)_SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT10300PUERTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.</p></div><div data-bbox=)

desdoblamiento de la M-503 motivó la primera de las modificaciones del Plan Parcial del Sector PP 1.2 en el año 2010.

La Vereda atraviesa la carretera por el paso inferior, ejecutado con este fin, durante la obra de desdoblamiento, por lo que no se ve afectada por el Plan Especial.

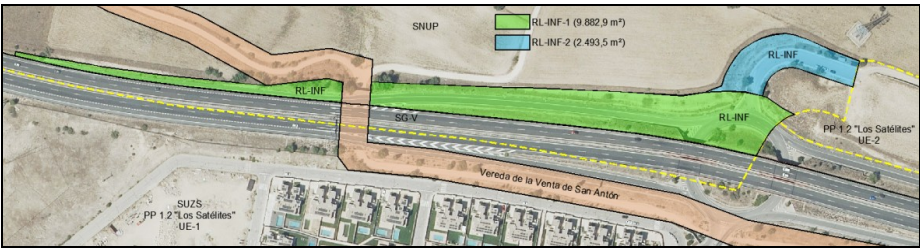


Trazado de la Vereda de la Venta de San Antón y cruce bajo la M-503

6.5. Superficies.

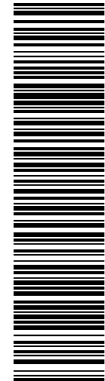
La superficie total afectada por el Plan Especial, y que se califica como Red Pública Local de Infraestructuras, es de 12.376,40 m², de acuerdo con el siguiente desglose:

- RL-INF-1, con una superficie de 9.882,90 m², correspondientes al proyecto de accesos a la urbanización “Los Satélites”.
- RL-INF-2, con una superficie de 2.493,5 m², correspondientes al proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 2 del sector PP 1.2.



En relación con la propiedad del suelo, la cartografía catastral que actualmente consta en la Sede electrónica del Catastro recoge como dominio público el suelo ocupado por las infraestructuras ejecutadas (ya que esta cartografía se realiza basándose en fotografías aéreas y recoge la realidad física).

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 3 anotacion registro: 13_04_RE_15006 MEMORIA_03_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 9D7M7-BJW89-M6W46 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:44 Página 4 de 9		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421, 9D7M7-BJW89-M6W46, E723479971DAD9C05353BC3C3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, OU=Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

7. MEMORIA DESCRIPTIVA.

7.1. Objetivos de la propuesta.

El objetivo del Plan Especial se puede concretar en:

- La calificación adecuada del suelo ocupado por el acceso al sector PP 1.2 “Los Satélites”, mediante la definición como red pública de infraestructuras, de carácter local, en suelo no urbanizable de protección.

7.2. Criterios empleados para la delimitación de la Red Pública

La definición de la red se ha realizado con los criterios siguientes:

- Por su parte sur, lindando con el borde del tronco de la carretera M-503, calificado como Sistema General Viario en el Plan General.
- El resto de linderos se establecen, de acuerdo con el artículo 138 de la LSCM, incluyendo el suelo colindante al viario, imprescindible para realizar la obra (arista exterior del talud).

7.3. Documentos de Planeamiento que se modifican

El Plan Especial no implica la modificación de la documentación del Plan General, al tratarse de una red local, y por tanto de una determinación de carácter pormenorizado, ni del Plan Parcial del Sector PP-2.1, al tratarse de suelos exteriores al Sector.

No se modifica por tanto ningún documento de planeamiento.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421_9D7M7-BJW89-M6W46-E723479971DAD9C85353BC3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”](https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97-VATES:E85132389, CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT10300PUUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.</p></div><div data-bbox=)

8. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

La infraestructura viaria correspondiente a la red pública ya se encuentra ejecutada, por lo que el desarrollo del Plan Especial únicamente implicará el gasto del justiprecio que se determine para la obtención de los terrenos correspondientes al acceso a la unidad de ejecución 2 del sector PP 1.2 (RL-INF-2), conforme a lo dispuesto en la legislación vigente (título V del Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana), de acuerdo con la **situación básica de suelo Rural**.

A los solos efectos de justificar la viabilidad económica, y sin perjuicio de la valoración que se realice en el proceso expropiatorio se indica el valor de referencia catastral de la finca parcela 27 del polígono 17.

De acuerdo con la Certificación Catastral de la parcela, a fecha 22 de enero de 2026, el Valor de referencia de la parcela es de 15.034,54 €.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 28080A017000270000LI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 17 Parcela 27
102. MAJADAHONDA [Madrid]

Clase:

Rústico

Uso principal:

Agrario

Fecha de valor:

22/01/2026

Valor de referencia:

15.034,54

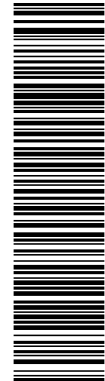
Considerando una superficie catastral de 13.132 m², esto supone un valor unitario de:

$15.034 \text{ €} / 13.132 \text{ m}^2 = 1,14 \text{ €/m}^2$

El valor por tanto del suelo afectado por el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 2 del sector PP 1.2 (RL-INF-2), que cuenta con una superficie de 2.493,5 m² sería:

$2.493,50 \text{ m}^2 \times 1,14 \text{ €/m}^2 = 2.842,59 \text{ €}$

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 3 anotacion registro: 13_04_RE_15006 MEMORIA_03_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 9D7M7-BJW89-M6W46 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:44 Página 6 de 9		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421, 9D7M7-BJW89-M6W46, E723479971DAD9C05353BC3C3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE ME SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97-VATES:E85132389, CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ \(R: E85132389\), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/EAAT0300PUUESTO 155348/17062025095728 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 25/05/2026 14:36:01](https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE ME SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97-VATES:E85132389, CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/EAAT0300PUUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01)

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

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 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”**.

En la actualidad, tanto las obras del ramal de acceso como de la glorieta (RL-INF-1), se encuentran ya ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento, que desde entonces realiza las labores de mantenimiento oportunas.

La aprobación del presente Plan Especial no implica por tanto, un incremento en el gasto municipal por este concepto.

El viario de acceso a la unidad de ejecución 2 (RL-INF-2), en cambio, a pesar de encontrarse ya ejecutado, no ha sido objeto de recepción por el ayuntamiento, y la aprobación del Plan Especial posibilitará su obtención y por tanto el inicio del gasto de mantenimiento.

Por tanto, será preciso evaluar el incremento en el gasto municipal que se genera por estos conceptos, tanto la obtención del suelo como las derivadas del mantenimiento de la red viaria y del alumbrado público (al no contar este viario con red de saneamiento u otras infraestructuras).

Respecto a la obtención del suelo, en el apartado anterior se ha estimado un valor, sin perjuicio del que resulte de las valoraciones en el procedimiento expropiatorio.

Valor estimado de obtención del suelo: **2.842,59 €**

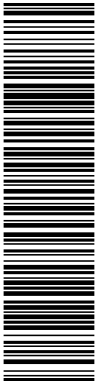
Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido:

0,27 €/m2c (pavimentación)
0,28 €/m2c (alumbrado público)

Al tener la superficie de viario 1.309 m², el coste de mantenimiento asciende a la cantidad de **720 € / año**

Por otra parte, la recepción de este viario supondrá la posibilidad de implantar los usos lucrativos de la Unidad de Ejecución 2

A continuación se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421, 9D7M7-BJW89-M6W46, E723479971DAD3C05353BC3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97=VATES:E85132389, CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ \(R: E85132389\), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO J55348/I7062025095728 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 25/05/2026 14:36:01](https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97=VATES:E85132389, CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO J55348/I7062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01)

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, se obtienen los valores de la ponencia de valores del catastro del año 2014, en la que se identifica el suelo como zona de valor R20 y polígono de ponencia 042.
Al ser el uso de la parcela “Servicios a la Carretera”, de los usos terciarios que contempla la ponencia de valores se utiliza el industrial (para tomar el valor de repercusión).

Para el cálculo del importe del impuesto, de acuerdo con la ordenanza fiscal vigente, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de usos no residenciales: 0,75%

Calcularemos el Valor Catastral Total como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS (TERCIARIO - INDUSTRIAL)= Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m² en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).
VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 €/m²c) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes:

Edificabilidad terciario/industrial:	2.550 m ² c
Valor de repercusión industrial (VRC):	882 €
Gastos y Beneficios (G+B):	1,4
Coeficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	650

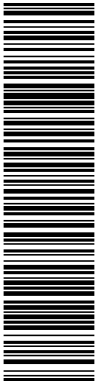
Con los datos anteriores:	
Valor catastral Suelo Terciario / dotacional:	1.574.370 €
IBI Suelo (0,75%)	11.808 €
Valor catastral Edificación Terciario:	1.160.250 €
IBI Construcción (0,75%)	8.702 €

Total IBI Suelo:	11.808 €/año
Total IBI Construcción:	8.702 €/año
Total:	20.510 €/año

CONCLUSIÓN.

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Majadahonda son superiores a los gastos generados.

DOCUMENTO DA-Anexo 3 anotacion registro: 13_04_RE_15006 MEMORIA_03_SIGNED	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 9D7M7-BJW89-M6W46 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:44 Página 8 de 9	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421, 9D7M7-BJW89-M6W46, E72479971DAD3C05353BC3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97-VATES:E85132298, CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ \(R: E85132298\), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO 155348/17062025095728 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 25/05/2026 14:36:01](https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, OID.2.5.4.97-VATES:E85132298, CN=52478424Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132298), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01)

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

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 aprobación del Plan Especial y por tanto la posibilidad de implantar los usos que el plan parcial previó en la Unidad de Ejecución 2 y que supondrán 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.

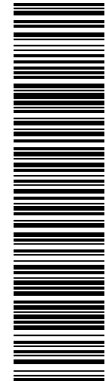
Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual

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 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.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 3 anotación registro: 13_04_RE_15006 MEMORIA_03_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 9D7M7-BJW89-M6W46 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:44 Página 9 de 9		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117421.9D7M7-BJW89-M6W46.E723479971DAD9C05353BC3A4AE37CD09E7517), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IENI CB, OU=2.5.4.97-VATES:E85132298, CN=E85132298, SN=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT10300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

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.

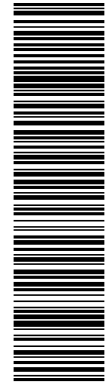
Madrid, mayo de 2026

Firmado: Pedro Guzmán Pastor.



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

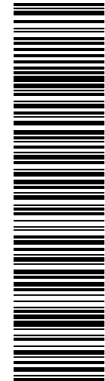
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 4 anotacion registro: 13_05_RE_15006 ANEXOS_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1937G-T8ZCQ-W8J9W Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:56 Página 1 de 11		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423 1937G-T8ZCQ-W8J9W 952477B8E37A59C1056799145499A3A4A60A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedo.majadahonda.org/jsp/validarDocumentos.do?Firmado por : 1 C=ES, O=JOSE ME SANZ E IEM CB, OU=Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES> el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Anexo.1. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

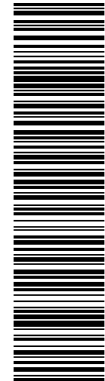


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423, 1937G-T8ZCQ-W8J9W, 952477B8E37A59C1056799145498A34A460A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/jsp/validarDocumentos.do?Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=AC>
OID.2.5.4.97=VATES:E85132398, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132398), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=R61/AEA7/AEA10300PUESTO 156348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA DEFINICIÓN DE UNA RED PÚBLICA DE
INFRAESTRUCTURA VIARIA PARA EL ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS
SATÉLITES”. MAJADAHONDA (MADRID).

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA	Fecha	Mayo 2026
Título de la norma	PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA DEFINICIÓN DE UNA RED PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA PARA EL ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”.		
Tipo de Memoria	Normal ☐ Abreviada ☒		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	El viario de acceso al Sector PP 1.2 desde la carretera M-503 fue ejecutado de manera simultánea a la duplicación de dicha carretera, ocupando parte de la infraestructura, suelo No Urbanizable de Protección, sin contar con la calificación adecuada.		
Objetivos que se persiguen	La calificación adecuada del suelo ocupado por el acceso al sector PP 1.2 “los Satélites”, mediante la definición de una red pública de infraestructuras, de carácter local, en suelo no urbanizable de protección		
Principales alternativas Consideradas	La infraestructura ya se encuentra ejecutada, por lo que no se proponen alternativas.		
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO			
Tipo de norma	PLAN ESPECIAL.		
Estructura de la norma	Memoria y anexos.		
Informes por recabar	Los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.		
Trámite de audiencia	Con posterioridad a la aprobación inicial se realizará información pública por un periodo mínimo de un mes, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.		

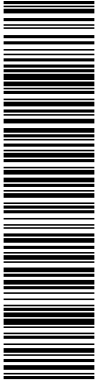


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423 1937G-T8ZCQ-W8J9W 952477B8E37A59C1056799145499A34A460A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1-C=ES-O=JOSE-ME-SANZ-E-IFM-CB>.
OID.2.5.4.97-VATES:E85132389 CN=E85132389, SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 156348/17062025095728 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por Alcaldía, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación definitiva.	
Impacto socioeconómico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos
	En relación con la competencia	- la norma no tiene efectos significativos - la norma tiene efectos positivos sobre la competencia - la norma tiene efectos negativos sobre la competencia
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	- supone una reducción de cargas administrativas - incorpora nuevas cargas administrativas - no afecta a las cargas administrativas
	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.
Impacto de género	La norma tiene un impacto de género	Nulo

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 4 anotacion registro: 13_05_RE_15006 ANEXOS_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1937G-T8ZCQ-W8J9W Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:56 Página 4 de 11		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423, 1937G-T8ZCQ-W8J9W, 952477B8E37A59C1056799145499A34A460A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/jsp/validarFirmasExternas.do?FirmadoPor=1_C=ES_O=JOSE_Me SANZ E IEM CB.
OID.2.5.4.97-VATES:E85132389, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO J56348/I7062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

A. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN

1. ANTECEDENTES.

El Planeamiento general vigente del municipio de Majadahonda lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana, 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 1.2 “Los Satélites”, el acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 1998 (BOCM de 27/10/1998)

El Plan Parcial del sector PP 1.2 “Los Satélites” fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2001 (BOCM nº 25 de 30 de enero de 2002).

Posteriormente, se aprobaron dos modificaciones del Plan Parcial, la primera el 24 de marzo de 2010 (BOCM de 6 de agosto de 2010 y BOCM de 13 de junio de 2017) y la segunda el 26 de mayo de 2022 (BOCM de 14 de julio de 2022).

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

El viario de acceso al Sector PP 1.2 desde la carretera M-503 fue ejecutado, en el año 2009, de manera simultánea a la duplicación de dicha carretera, ocupando parte de la infraestructura suelo No Urbanizable de Protección, sin contar con la calificación adecuada.

Este acceso se realizó mediante dos proyectos, uno relativo al acceso al sector (ramales de conexión y glorieta bajo la carretera) y otro para dar acceso a la unidad de ejecución 2, desde dicha glorieta.

Es preciso por tanto la definición como pública de infraestructuras el suelo ocupado por la conexión de la M-503 con el Sector. Al dar servicio esta infraestructura únicamente al sector PP 1-2, el carácter adecuado de la misma será como Red Local.

3. OBJETIVOS Y FINES

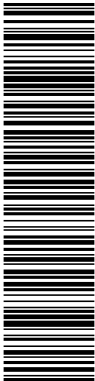
El objetivo del Plan Especial es por tanto:

- La calificación adecuada del suelo ocupado por el acceso al sector PP 1.2 “los Satélites”, mediante la **definición de una red pública** de infraestructuras, de carácter local, en suelo no urbanizable de protección.

La superficie total afectada por el Plan Especial, y que se califica como Red Pública Local de Infraestructuras, es de **12.376,40 m²**, de acuerdo con el siguiente desglose:

- **RL-INF-1**, con una superficie de **9.882,90 m²**, correspondientes al proyecto de accesos a la urbanización “Los Satélites”.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 4 anotacion registro: 13_05_RE_15006 ANEXOS_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1937G-T8ZCQ-W8J9W Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:56 Página 5 de 11		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423, 1937G-T8ZCQ-W8J9W, 95247788E37A59C105679914549894344A60A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/jsp/validarDocumentos.do? Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE ME SANZ E IEM CB, CN=AC, OID.2.5.4.97=VATES-E85132389, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/EAAT0300PUUESTO 156348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

- **RL-INF-2**, con una superficie de **2.493,5 m²**, correspondientes al proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 2 del sector PP 1.2.

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

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.

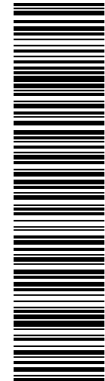
En este sentido, la LSCM define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico 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.

3. TRAMITACIÓN

El Plan Especial deberá contener la siguiente tramitación:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 4 anotación registro: 13_05_RE_15006 ANEXOS_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1937G-T8ZCQ-W8J9W Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:56 Página 6 de 11		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423, 1937G-T8ZCQ-W8J9W, 952477B8E37A59C10567991454989A3A4A60A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verifica> Documentos de: Firmado por: 1, C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=AC, OID.2.5.4.97=VATES:E85132389, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUERTO J56348/I7062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

- 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.
- Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento

C. ANALISIS DE IMPACTOS

1. IMPACTO ECONÓMICO.

La infraestructura viaria correspondiente a la red pública ya se encuentra ejecutada, por lo que el desarrollo del Plan Especial únicamente implicará el gasto del justiprecio que se determine para la obtención de los terrenos, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente (título V del Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana), de acuerdo con la **situación básica de suelo Rural**.

2. IMPACTO PRESUPUESTARIO

La aprobación del Plan Especial no supone un impacto presupuestario.

3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

No tiene afección.

4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

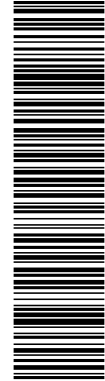
El Plan Especial no tiene impacto alguno por razón de género, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género.

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.

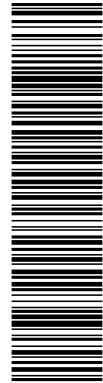
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 4 anotacion registro: 13_05_RE_15006 ANEXOS_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1937G-T8ZCQ-W8J9W Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:56 Página 7 de 11		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423 1937G-T8ZCQ-W8J9W 952477B8E37A59C1056799145499A34460A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedo.majadahonda.org/jsp/validarDocumentos.do?Firmado por : 1 C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, OU=Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES> el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Anexo.2. RESUMEN EJECUTIVO.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423, 1937G-T8ZCQ-W8J9W, 9524778E37A59C10567991454989A34A460A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/jsp/validarDocumentos.do?FirmadoPor=1_C=ES_O=JOSE_Me SANZ E IEM CB.
OID.2.5.4.97-VATES:E85132389, CN=52478424Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-52478424Z, Description=R61/AEAT/AEAT0300PUERTO 1/56348/17062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

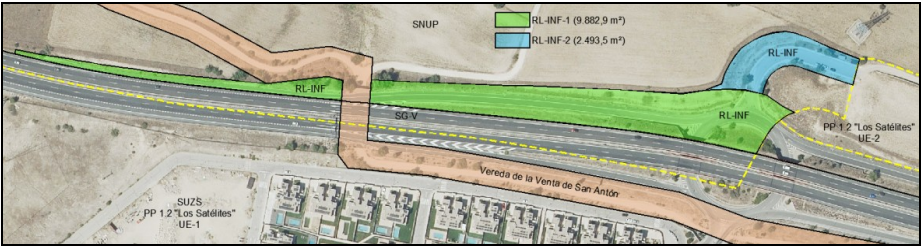
PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

2. Objetivos del Plan Especial

El viario de acceso al Sector PP 1.2 desde la carretera M-503 fue ejecutado, en el año 2009, de manera simultánea a la duplicación de dicha carretera, ocupando parte de la infraestructura suelo No Urbanizable de Protección, sin contar con la calificación adecuada.

Es preciso por tanto la definición, como red pública de infraestructuras, el suelo ocupado por el viario de conexión con el Sector. Al dar servicio esta infraestructura únicamente al sector PP 1-2, el carácter adecuado de la misma será como Red Local.

El objeto por tanto del presente plan especial es la calificación adecuada del suelo ocupado por el acceso al sector PP 1.2 “los satélites”, mediante su definición como red pública de infraestructuras, de carácter local, en suelo no urbanizable de protección, con una superficie total de 12.376,4 m², que se concreta en dos porciones, una de 9.882,9 (correspondiente al proyecto de accesos a la urbanización “Los Satélites”) y otra de 2.493,5 m² (correspondiente al proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 2 del sector PP 1.2), de acuerdo con el esquema siguiente:

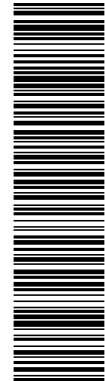


3. Localización del Ámbito

Los Terrenos se encuentran al sur del término municipal.



Situación del ámbito del Plan Especial en el término municipal



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423 1937G-T8ZCQ-W8J9W 95247788E37A59C10567991454989A34A460A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificar> o bien a través de la aplicación informática Firmadoc. Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=AC, OU=Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01. Descripción: R61/AEA7/AEA7/AEA7/0300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC

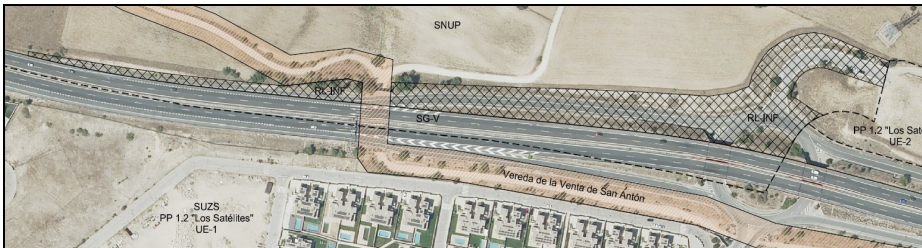
PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Tiene una forma casi triangular y sus límites son:

- Al norte y oeste, Suelo no Urbanizable de Protección, parcelas 27, 30 y 52 del polígono 17 y parcela 29 del polígono 18.
- Al Este, Límite del Sector PP 1.2
- Al Sur, Sistema General Viario, constituido por la carretera M-503.

La vía pecuaria “Vereda de la Venta de San Antón”, cuyo trazado quedó definido en la modificación puntual del Plan Parcial del Sector PP 1.2, atraviesa la carretera por debajo del ramal de conexión de la glorieta con la M-503, tal y como se observa en la imagen siguiente.

El suelo ocupado por la Vereda no se incluye en la red pública que define el presente Plan Especial, ya que se trata de una red supramunicipal ya obtenida, de titularidad de la Comunidad de Madrid.



Ámbito del Plan Especial (trama de cuadrados) sobre Ortofoto

4. Definición de la red pública

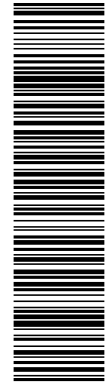
La definición de la red se ha realizado con los criterios siguientes:

- Por su parte sur, lindando con el borde del tronco de la carretera M-503, calificado como Sistema General Viario en el Plan General.
- El resto de linderos se corresponden con el límite de los taludes que fue necesario ejecutar para la construcción de la infraestructura.

La superficie total afectada por el Plan Especial, y que se califica como Red Pública Local de Infraestructuras, es de **12.376,40 m²**, de acuerdo con el siguiente desglose:

- **RL-INF-1**, con una superficie de **9.882,90 m²**, correspondientes al proyecto de accesos a la urbanización “Los Satélites”.
- **RL-INF-2**, con una superficie de **2.493,5 m²**, correspondientes al proyecto de urbanización de la unidad de ejecución 2 del sector PP 1.2.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 4 anotacion registro: 13_05_RE_15006 ANEXOS_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1937G-T8ZCQ-W8J9W Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:23:56 Página 11 de 11		INCLUYE FIRMA EXTERNA

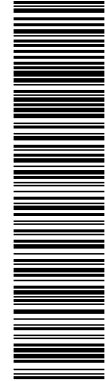


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117423 1937G-T8ZCQ-W8J9W 952477B8E37A59C1056799145499A34460A6676) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sedo.majadahonda.org/jsp/validarDocumentos.do?Firmado por : 1 C=ES O=JOSE ME SANZ E IEM CB. UID.2.5.4.97-VATES:E85132388 CN=5247842Z JOSE MARIA SANZ \(R: E85132388\) SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=R6tAEAT/AEAT0300PUESTO 15834817062025095728 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 25/05/2026 14:36:01](https://sedo.majadahonda.org/jsp/validarDocumentos.do?Firmado por : 1 C=ES O=JOSE ME SANZ E IEM CB. UID.2.5.4.97-VATES:E85132388 CN=5247842Z JOSE MARIA SANZ (R: E85132388) SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=R6tAEAT/AEAT0300PUESTO 15834817062025095728 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01)

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

El Plan Especial no implica la modificación de la documentación del Plan General, al tratarse de una red local, y por tanto de una determinación de carácter pormenorizado, ni del Plan Parcial del Sector PP-2.1, al tratarse de suelos exteriores al Sector.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DA-Anexo 5 anotacion registro: 13_06_RE_15006 PLANOS_SIGNED	Número de la anotación: 15006, Fecha de entrada: 25/05/2026 14:34:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: UHGXM-DZH6I-0KEPV Fecha de emisión: 23 de Junio de 2026 a las 12:24:09 Página 1 de 3		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4117425 UHGXM-DZH6I-0KEPV, CED8D975FC70B260A8BB43EAD5EDF7377E5309) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.boia.tcgportal/validador/validador.do>? Firmado por: 1. C=ES, O=JOSE Mª SANZ E IEM CB, CN=AC

OID.2.5.4.97=VATES:E85122389, CN=5247842Z, JOSE MARIA SANZ (R: E85122389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=IDCES-5247842Z, Description=Ref:AEAT/AEAT0300PUESTO 155348/17062025095728 (CN=AC

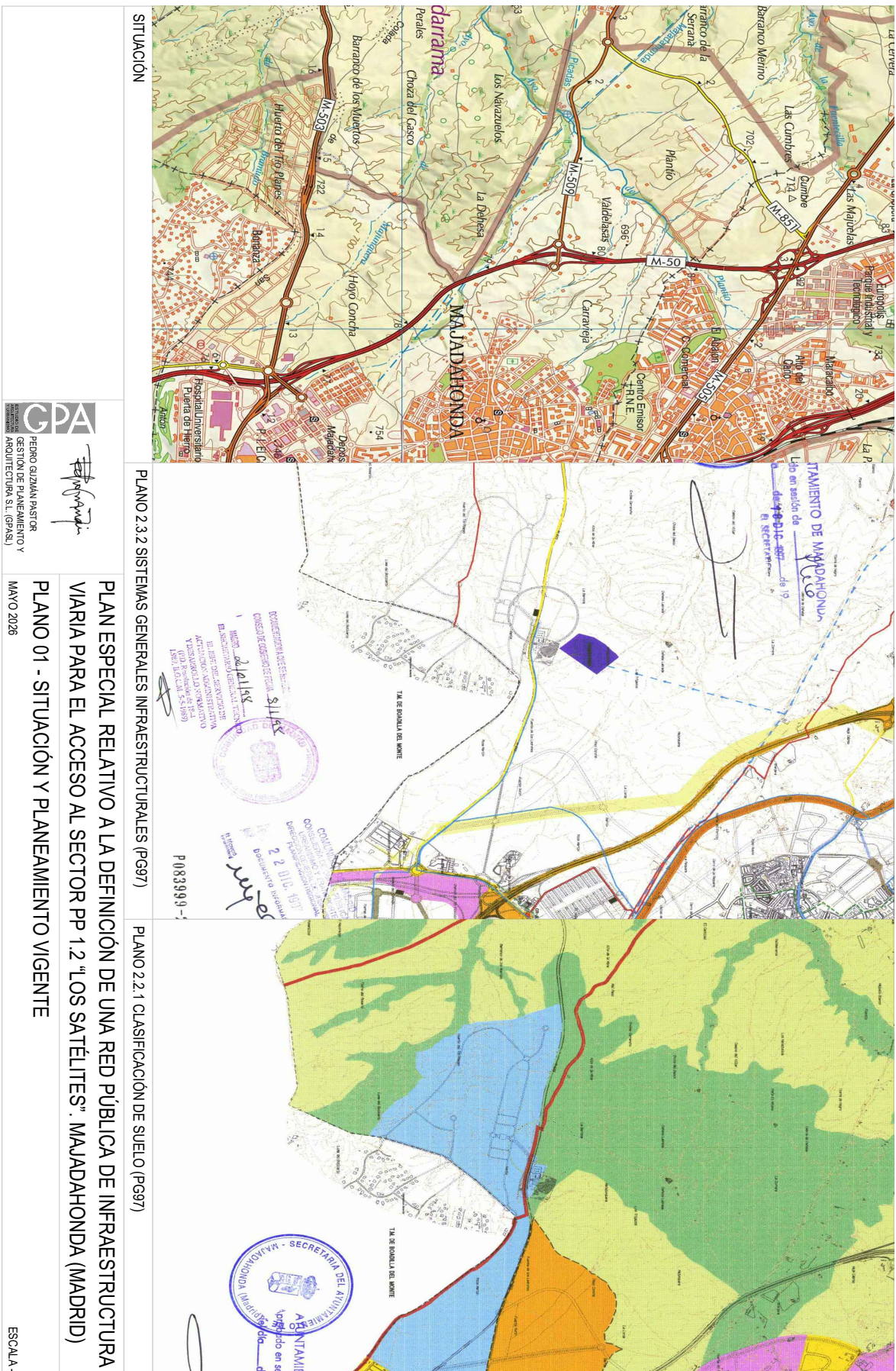
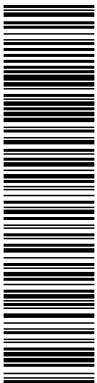
Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

PLAN ESPECIAL DE DEFINICIÓN DE RED PÚBLICA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
ACCESO AL SECTOR PP 1.2 “LOS SATÉLITES”

Anexo.3. PLANOS.

PLANO 01 – SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO 02 – CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE LA RED PÚBLICA





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 41.7425 UCHX4-DZ46-0KEVP CSD30D9795FC70B260A4BB34FA05EEDF377E309) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificadorFirmas24784242>. Firmado por: "1. C-IOSE, O-JOSE Mº SANZ E IHN CB, 2.5.4.9 VATES-E85132389, CN=524784242 JOSE MARIA SANZ (R: E85132389), SN=SANZ GALINDO, G=JOSE MARIA, SERIALNUMBER=DCES-524784242, Description=RefAEE1/AAE10300PUEST347062025095728 (CN=AC

Representación, OU=CERES, O=FNMNT-RCM, C=ES) el 25/05/2026 14:36:01.

