

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

DECRETO DE ALCALDÍA

Examinado el expediente nº.003/2024-PE, instruido en relación con la tramitación del Plan Especial de INFRAESTRUCTURAS PARA LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF MAJADAHONDA" Y LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN A LA RED ELÉCTRICA GENERAL, EN EL T. M. DE MAJADAHONDA (MADRID), acompañado de documentación técnica, a iniciativa de la mercantil SOLANUM INVESTMENTS, S.L.; y de conformidad con los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, del que se desprenden los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Con fecha 16/10/2024 se presenta solicitud de tramitación del Plan Especial de INFRAESTRUCTURAS PARA LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF MAJADAHONDA" Y LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN A LA RED ELÉCTRICA GENERAL, EN EL T. M. DE MAJADAHONDA (MADRID), acompañado de documentación técnica. Dicha iniciativa es presentada por la mercantil SOLANUM INVESTMENTS, S.L., CIF B44924892.

Junto con la solicitud se presenta la correspondiente autoliquidación de la Tasa establecida en la Ordenanza Fiscal Nº 11 del Ayuntamiento de Majadahonda, en relación con la tramitación de un Plan Especial.

SEGUNDO.- En relación con dicha documentación con fecha 25/02/2025 se ha emitido informe por el Servicio de Urbanismo, señalando que deberán cumplimentarse la solicitud de aprobación de Plan Especial con la documentación y determinaciones previstas en la legislación aplicable.

TERCERO.- Tras reunión celebrada el 28/04/2025, entre el promotor del PE con los Servicios Técnicos y Jurídicos de Urbanismo en la que se da traslado a aquél del anterior informe técnico, con fechas 03/07/2025, 08/7/2025 y 16/07/2025 se presenta por el promotor nuevo escrito dando contestación a las deficiencias observadas (CSV: NH4DR-YICUT-3OYPY), acompañado de nueva documentación técnica.

CUARTO.- En relación con esta nueva documentación con fecha 18/09/2025 se ha emitido informe por el Servicio de Urbanismo, señalando que deberán cumplimentarse la solicitud de aprobación de Plan Especial e con la documentación y determinaciones previstas en la legislación aplicable.

QUINTO.- Con fecha 02/10/2025 se ha dictado por la Alcaldía-Presidencia el Decreto nº. 3682/2025, por el que admite a trámite la solicitud de tramitación del presente Plan Especial de Infraestructuras y se requiere la mercantil SOLANUM INVESTMENTS, S.L. para que en el PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS, aporte la documentación que subsane las siguientes deficiencias indicadas en el informe del Servicio de Urbanismo de 18/09/2025.

SEXTO.- Posteriormente, con fecha 20/10/2025 se presenta por el promotor un nuevo escrito dando contestación a las primeras deficiencias observadas (CSV: HY9ZD-6319M-F85JN) acompañando de nueva documentación técnica.

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/**CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS**

Una vez revisada esta nueva documentación por los servicios técnicos municipales se han remitido indicaciones por correo electrónico, para que se procediera a la subsanación de una serie de deficiencias en esta nueva documentación presentada.

SÉPTIMO.- Con fechas 13/11/2025 y 19/11/2025 se presenta por el promotor nuevos escritos dando contestación a las deficiencias observadas (CSV: 46TC8-TX7GV-PMYQK, CZVK1-UHQLT-S5Q63), acompañando de nueva documentación técnica.

El Plan Especial aportado, con número de CSV: 9NQZF-XLRG4-SOPCS, WNSLM-MFWHT-ZSCVG, NCJZ6-45BTS-2PN9Z, 9S01W-FVD2C-TR86G, contiene la siguiente documentación: con el siguiente contenido:

1. BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**Volumen 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN****1 MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1.1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN
- 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL
- 1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.4 LEGISLACIÓN APLICABLE
- 1.5 ÁMBITO GEOGRÁFICO
- 1.6 PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL
- 1.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.8 SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DE DISEÑO
- 1.9 CONCLUSIÓN

ÍNDICE DE IMÁGENES**ÍNDICE DE TABLAS****Volumen 2 – PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I-2: AFECCIONES A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
- I-3: ENCUADRE SOBRE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- I-4: ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

2. BLOQUE II – DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**Volumen 1 – Evaluación Ambiental Estratégica****1 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (VOLUMEN 1)**

- 1.1 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 1.2 INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Volumen 2 – Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos**2 EVALUACIÓN IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTOS (VOLUMEN 2)**

- 2.1 ANEXOS DE LA LEY 21/2013

3 DOCUMENTO AMBIENTAL

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

4 CARTOGRAFÍA

ÍNDICE DE IMÁGENES
ÍNDICE DE TABLAS

3. BLOQUE III –DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Volumen 1 – MEMORIA DE EJECUCIÓN

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS

- 1.1 OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- 1.2 MARCO NORMATIVO
- 1.3 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN
- 1.4 ZONA DE AFECCIÓN
- 1.5 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS
- 1.6 SERVICIOS URBANOS
- 1.7 REGLAMENTOS, NORMAS Y ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO
- 1.8 REPLANTEO
- 1.9 CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE
- 1.10 RÉGIMEN DE EXPLOTACIÓN Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO

2 ORDENACIÓN

- 2.1 DEFINICIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS USOS
- 2.2 INTERÉS PÚBLICO DE LA INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
- 2.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO AFECTADO POR EL PEI, ACTUAL Y PROPUESTA
- 2.4 CALIFICACIÓN DEL SUELO AFECTADO POR EL PEI, ACTUAL Y PROPUESTA
- 2.5 COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA DEL USO PROPUESTO EN EL PEI CON EL PLANEAMIENTO GENERAL DE LOS MUNICIPIOS AFECTADOS
- 2.6 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA AL QUE SE SOMETE EL PEI
- 2.7 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PEI

3 PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 3.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 3.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 4.1 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO
- 4.2 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL
- 4.3 IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA
- 4.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
- 4.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 4.6 CONDICIONES SECTORIALES

5 CONCLUSIÓN

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS**Volumen 2 – NORMATIVA URBANÍSTICA**

- 1 DISPOSICIONES GENERALES
- 2 RÉGIMEN DE USOS
- 3 NORMAS PARTICULARES PARA LA PLANTA FOTOVOLTAICA
- 4 NORMAS PARTICULARES PARA LA LSEE
- 5 CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
- 6 MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS
- 7 MEDIDAS AMBIENTALES COMPENSATORIAS
- 8 NORMAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Volumen 3 – PLANOS DE ORDENACIÓN

- ÍNDICE DE IMÁGENES
- ÍNDICE DE TABLAS
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- O-1: PLANTA GENERAL
- O-2: PLANTA DETALLADA

4. RESUMEN EJECUTIVO

Asimismo, consta presentada documentación (nota simple registral) con número de CSV: ZZ0DS-448V8-5V2BL, dando cumplimiento a los efectos de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

OCTAVO.- En relación con dicha documentación con fecha 03/12/2025 se ha emitido informe favorable por el Servicio de Urbanismo (con número de CSV: D7HQO-DRUBR-D4D7U), señalando que cumple con la documentación y determinaciones previstas en la legislación aplicable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La previsión del artículo 5.4, letra a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid (en adelante Ley 9/2001), de que los sujetos privados pueden participar en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante la 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 presente Ley; se concreta, en los artículos 50 y 59 y ss de la Ley 9/2001 para los Planes Especiales, en la posibilidad de que éstos puedan ser formulados a iniciativa particular. Sólo está vedada a la iniciativa particular la formulación de Planes Especiales que alteren determinaciones estructurantes, en cuyo caso sólo podrán formularse de manera exclusiva por las Administraciones públicas. No teniendo por objeto el presente Plan Especial la alteración de las determinaciones estructurantes del ámbito, puede considerarse que el mismo se ha formulado a iniciativa particular.

SEGUNDO.- En la actualidad, en la Ley 9/2001, se recogen las funciones y límites de los Planes Especiales, en concreto en su artículo 50, especialmente para este supuesto el de la letra a), habilitando al Plan Especial para 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, así como las infraestructuras y sus construcciones

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

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.

La motivación para formular el presente Plan Especial es legitimar en materia urbanística el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", la línea subterránea de evacuación de la energía, línea subterránea de interconexión y centro de seccionamiento previo a la conexión con la red eléctrica general; en el término municipal de Majadahonda, conforme al siguiente detalle:

Disposición de una Planta Solar Fotovoltaica (en adelante PSF) sobre la rasante natural del terreno, respetando la orografía existente, el suelo edáfico y por tanto manteniendo la capacidad productiva del suelo. El recinto ocupado por la PSF se valla en todo su perímetro.

Interior al vallado se dispone la siguiente infraestructura: paneles fotovoltaicos, zona de paso para circulación y líneas eléctricas subterráneas, junto a pequeño material auxiliar eléctrico generalmente dispuesto bajo la estructura de los paneles; igualmente se prevé la instalación de un módulo prefabricado auxiliar para la instalación de baterías (a futuro).

Lindante con el vallado se ubica el centro de transformación y medida (centro de control) con objeto de tener acceso al mismo tanto desde el interior, como del exterior sin necesidad de acceder al recinto interno de la PSF.

Exterior al vallado se diferencia: línea subterránea de evacuación de la energía (en adelante LSEE), conexión a la red eléctrica general previa disposición del centro de seccionamiento y camino – zona de acceso desde la red viaria general, en este caso desde la carretera M-851 donde conecta el camino del Picotejo que linda con la PSF.

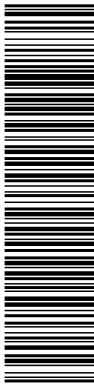
La PSF evaca la energía generada a la red general, mediante una LSEE, dispuesta en zanja para minimizar afección ambiental. El trazado tiene una longitud aproximada de ~1.902 m.

La conexión a la red general está garantizada mediante permiso obtenido ante la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en base al expediente "EXP-28- 9043057556" autorizando el permiso de acceso y conexión con fecha 6 de noviembre de 2023 al promotor del proyecto.

La LSEE parte del futuro Centro de Transformación a ejecutar en la PSF y finaliza en el futuro Centro de Seccionamiento a ejecutar en la Interconexión con la red eléctrica general, en el ámbito del polígono existente identificado como "Carril del Tejar".

TERCERO.- El contenido del presente Plan Especial se ajusta a lo establecido en los artículos 50 a 52 de la Ley 9/2001; habiéndose seguido además las "Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable no Sectorizado y no Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid" elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

La documentación establecida en la citada directriz de la Comunidad de Madrid se complementa con los anexos establecidos por la legislación sectorial vigente, teniendo en

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

cuenta lo previsto para la tramitación de los instrumentos de planeamiento, conteniendo el Resumen ejecutivo y la justificación de la viabilidad económica.

Se ha aportado en el expediente la documentación requerida en el artículo 70.3. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, para los casos en que una alteración de la ordenación urbanística modifique los usos del suelo, habiendo hecho constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

CUARTO.- El procedimiento para la tramitación de un Plan Especial de iniciativa particular, debe realizarse conforme a las siguientes reglas:

4.1.- El artículo 59 de la Ley 9/2001, dispone que, tratándose de un Plan Especial de iniciativa particular, debe seguirse el procedimiento previsto en su apartado 4, debiendo resolverse por la Alcaldía-Presidencia sobre la admisión a trámite de la solicitud, aprobando inicialmente el proyecto de Plan (letra a) del artículo 59.4).

La aprobación inicial conlleva la apertura de un trámite de información pública por plazo de un mes (artículo 57), instrumentado mediante anuncio en el BOCM y en un periódico de difusión provincial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 128 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados (letra b), apartado 1º del artículo 59.4).

Asimismo, la aprobación inicial implicará que, simultáneamente, se efectúe 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. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

Una vez superados los trámites anteriores, se remitirá el documento técnico del Plan Especial 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

4.2.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, la aprobación inicial de un proyecto de Planeamiento Urbanístico de su modificación o revisión suspenderá "ope legis" la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

El artículo 120 del RPU se pronuncia en este mismo sentido señalando que, no obstante lo anterior, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

4.3.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.3, letra d,7º) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, antes de que resuelva la Alcaldía sobre la aprobación inicial del Plan Especial, debe emitirse informe preceptivo por la Secretaría General al tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico.

Vistos los Hechos y Fundamentos de Derecho referidos y, conforme al contenido del Informe Jurídico-Propuesta de Resolución de fecha 05/12/2025 y al Informe de Secretaría General de fecha 16/01/26 y, de conformidad con los mismos,

VENGO EN RESOLVER:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de INFRAESTRUCTURAS PARA LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF MAJADAHONDA" Y LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN A LA RED ELÉCTRICA GENERAL, EN EL T. M. DE MAJADAHONDA (MADRID), formulado a iniciativa de la mercantil SOLANUM INVESTMENTS, S.L., según documento presentado, tal y como aparece identificado en el Antecedente de Hecho SÉPTIMO.-.

SEGUNDO.- Publicar anuncio de la presente resolución de aprobación inicial del Plan Especial, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, abriendo un trámite de información al público por PLAZO DE UN MES, para que cualquier ciudadano pueda consultar el expediente y deducir por escrito las alegaciones que tenga por conveniente.

TERCERO.- Publicar el presente Plan Especial en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Majadahonda (sección "Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente / Planes de Ordenación Urbana y Convenios Urbanísticos / Planes Especiales"), tras su publicación en el Boletín Oficial.

Igualmente, el expediente podrá consultarse en el Servicio de Urbanismo, del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, de lunes a viernes en horario de oficina, por PLAZO DE UN MES.

CUARTO.- Requerir, a los órganos y entidades públicas indicados en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo, la emisión de los correspondientes informes sectoriales preceptivos o que se consideran necesarios en el caso concreto; remitiendo toda la documentación que contiene el Plan Especial aprobado inicialmente.

QUINTO.- Notificar individualmente la presente resolución de aprobación inicial del Plan Especial a todos los propietarios afectados, los efectos de que conozcan la apertura de un trámite de información pública.

SEXTO.- Remitir, una vez superados los trámites anteriores, el documento técnico completo del Plan Especial 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, una vez tramitado el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica.

Ayuntamiento de
MAJADAHONDAÁrea de Desarrollo Urbano
Expte: 003/2024-PE
SJU/AMJ/CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

SÉPTIMO.- Suspender la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, por el PLAZO DE UN AÑO, dentro del ámbito delimitado por este Plan Especial. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

No obstante lo anterior, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

OCTAVO.- Dar traslado de la resolución de aprobación inicial del Plan Especial a los promotores de la iniciativa de planeamiento para su conocimiento y efectos oportunos.

NOVENO.- Dar traslado de la resolución de aprobación inicial del Plan Especial al Director Coordinador del Área de Desarrollo Urbano, al Director Jurídico del Área de Desarrollo Urbano, a los Técnicos del Servicio de Urbanismo, a los efectos pertinentes.

Lo manda y firma la Alcaldesa-Presidenta, en Majadahonda en la fecha de su firma.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo.: María Dolores Moreno Molinos
(firmado electrónicamente)Doy fe.
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

(firmado electrónicamente)