

**PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA
"PF MAJADAHONDA", LÍNEAS SUBTERRÁNEAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN,
CENTRO DE SECCIONAMIENTO Y CONEXIÓN A LA RED ELÉCTRICA GENERAL, EN EL
T. M. DE MAJADAHONDA (MADRID)**

Promotor

Solanum Investments, S.L.

Autor

Álvaro Vázquez Moreno
Ingeniero de Caminos, C. y P. colegiado nº 20.147

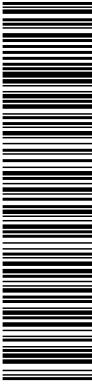
Fecha

octubre de 2025

Localización

Término Municipal

Majadahonda (Madrid)



varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

◦ Control de cambios – revisión del Documento:

Edición	Comentarios	Fecha
00	Edición inicial	Septiembre 2024
01	Complemento por escrito recibido del Ayto. de Majadahonda (Expediente 2024-3), con fecha firma electrónica 25/02/2025.	Junio 2025
02	Complemento por escrito recibido del Ayto. de Majadahonda (Expediente 2024-3), con fecha firma electrónica 07/10/2025	Octubre 2025

Firmado por VAZQUEZ MORENO ALVARO –
***7860** el día 12/11/2025 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 3 de 60	FIRMAS



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

NOTAS PRELIMINARES

Cabe aportar de forma general las siguientes:

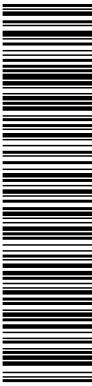
- Los Bloques I y III del Plan Especial de Infraestructuras se redactan por el técnico que suscribe.
- El Bloque II relativo a la valoración ambiental del proyecto se redacta por la firma Ideas Medioambientales.
- En los referidos Bloques se incluye de forma conjunta el sistema fotovoltaico para desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda" y la línea subterránea de evacuación de la energía a la red general, proyectado en el término municipal de Majadahonda (Madrid). La Planta se diseña para una capacidad de acceso de 5 MW.
- Por tanto el desarrollo del proyecto afecta a un único término municipal:
 - Majadahonda (municipio de más de 15.000 habitantes). La población del municipio en la actualidad ronda los 72.548 habitantes (INE 2023).
- En la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid se recoge la tramitación y aprobación de los Planes Especiales, resaltando los siguientes artículos:
 - Artículo 59. Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.
 - Artículo 61. Órganos competentes para la aprobación definitiva.
 - Artículo 63. Plazos máximos para las aprobaciones de los Planes y sentido del silencio administrativo.

Este documento se corresponde con la edición 01 del Plan Especial en el que se han incorporado aclaraciones con referencia al escrito recibido por parte del Ayuntamiento de Majadahonda, con fecha de firma electrónica 25/02/2025 para el Expediente generado con referencia 2024-3.

- Se tiene en consideración el Plan General de Majadahonda de 1984. Se aporta nuevo plano I-3 (6/6), se incluye el apartado 1.7.1 referente a este Plan y se realizan puntuaciones con arreglo a esta edición del Plan.
- Suficiencia de servicios con arreglo al artículo 222.5 de dicho Plan (apartado 1.6 del Volumen 1 del Bloque III).
- Lo referente en este Plan Especial de Infraestructuras (PEI) como interconexión, hace referencia al tramo de línea subterránea de interconexión y centro de seccionamiento previo a la conexión en la red eléctrica general.

En esta edición nº 2 del Plan Especial se han incorporado aclaraciones con referencia al escrito recibido por parte del Ayuntamiento de Majadahonda, con fecha de firma electrónica 07/10/2025 para el Expediente generado con referencia 2024-3.

- *Se eliminan referencias del PGOU de 1998 para el Suelo No Urbanizable, al concepto de calificación urbanística y se modifica la consideración de Red Supramunicipal de Infraestructuras Eléctricas para el ámbito del PEI a Red General de Infraestructuras Eléctricas.*
- *Se complementa la justificación de la utilidad pública e interés social.*
- *Se incluye la consideración del Plan Especial que actualmente tramita el Ayuntamiento para el ámbito del "Carril del Tejar"; no dispone de aprobación definitiva. Se aportan planos I-3 (hoja 3) y se incluye el plano I-3 (hoja 4) con una propuesta de ordenación para la parcela incluida en este ámbito y en la que se conecta a la red eléctrica general.*

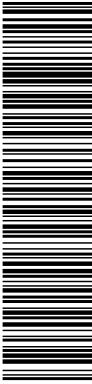


Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

Volumen 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	6
1.1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	6
1.1.1 <i>Objeto</i>	6
1.1.2 <i>Entidad promotora</i>	8
1.1.3 <i>Legitimación</i>	9
1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL	10
1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	12
1.3.1 <i>Planta Solar Fotovoltaica</i>	14
1.3.2 <i>Línea subterránea de evacuación de la energía</i>	14
1.3.3 <i>Centro de Seccionamiento y conexión a la Red Eléctrica General</i>	14
1.3.4 <i>Acceso desde la Red Vial General</i>	14
1.4 LEGISLACIÓN APLICABLE.....	15
1.5 ÁMBITO GEOGRÁFICO	18
1.5.1 <i>Emplazamiento geográfico</i>	18
1.5.2 <i>Uso al que se destina actualmente las parcelas</i>	20
1.5.3 <i>Accesos, servicios urbanos existentes, afecciones a parcelas y de otro tipo</i>	20
1.5.4 <i>Justificación de la necesidad de implantar la actividad y/o instalaciones en Suelo No Urbanizable y viabilidad e impacto de la misma</i>	21
1.5.5 <i>Alternativas de desarrollo e implantación</i>	23
1.6 PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL	26
1.6.1 <i>Compatibilidad urbanística</i>	26
1.6.2 <i>Clasificación y calificación del suelo afectado</i>	26
1.6.3 <i>Encuadre en la Ley 9/2001 (LSCM) y Ley 7/2024</i>	27
1.6.4 <i>Figuras de protección</i>	28
1.6.5 <i>Medidas preventivas, reductoras y correctoras</i>	29
1.6.6 <i>Utilidad pública e interés social</i>	31
1.7 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	34
1.7.1 <i>Plan General 1984</i>	34
1.7.2 <i>Tránsito por el ámbito "Carril del Tejar"</i>	37
1.7.3 <i>Otras afecciones</i>	41
1.7.4 <i>Contenido documental del Plan Especial</i>	41
1.7.5 <i>Normas generales de protección</i>	42
1.8 SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DE DISEÑO	42
1.8.1 <i>Situación actual</i>	42
1.8.2 <i>Características urbanísticas de las edificaciones existentes</i>	42
1.8.3 <i>Bases de diseño</i>	42
1.9 CONCLUSIÓN	43

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 5 de 60	FIRMAS



varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

ÍNDICE DE IMÁGENES

<i>Imagen 1. Emplazamiento alternativas en PGOU 1984</i>	25
<i>Imagen 2. Emplazamiento urbanístico (PGOU - 1984)</i>	27
<i>Imagen 3. Zona centros transformación "Carril del Tejar"</i>	40

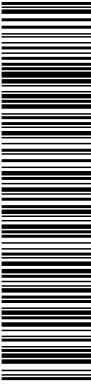
ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Estructura de la propiedad</i>	13
<i>Tabla 2. Superficie del ámbito</i>	18
<i>Tabla 3. Coste restauración (Bloque II)</i>	30
<i>Tabla 4. Coste Desmantelamiento y Restauración (Bloque II)</i>	31
<i>Tabla 5. Ficha Zona VIII-Jcd</i>	35

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

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 6 de 60	FIRMAS

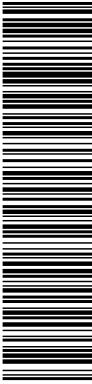


varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

Volumen 1 – Memoria de Información

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 7 de 60	FIRMAS



varo
ingenioL es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

1.1.1 Objeto

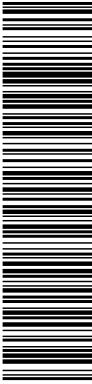
Esta Memoria y sus planos anexos conforman el Bloque I (Documentación Informativa) integrante en el Plan Especial de Infraestructuras redactado para legitimar en materia urbanística el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", la línea subterránea de evacuación de la energía, línea subterránea de interconexión y centro de seccionamiento previo a la conexión con la red eléctrica general; todo el proyecto recae en el término municipal de Majadahonda.

Se aporta información del proyecto fotovoltaico a desarrollar, en cuanto a sus características de ocupación del territorio, cambio de uso del suelo con arreglo al estado actual, emplazamiento e identificación del encuadre en el Planeamiento municipal.

Como concepción general, el proyecto está conformado por la 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 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".

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 8 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

- La clasificación urbanística del suelo afectado por el desarrollo del proyecto se expone a continuación, diferenciando cada clasificación en una Zona para esquematizar la estructura del Documento; se tiene en consideración el planeamiento municipal vigente en el municipio para el ámbito:
 - Majadahonda (Plan General de Ordenación Urbana → PGOU). Se tiene una redacción del año 1998 (Revisión) y otra de 1984, *aplicable al ámbito de este Plan* en tanto que es de influencia al Suelo No Urbanizable, aplazado en el Plan de 1998, como se estable en el acuerdo segundo de la Orden de 22 de enero de 1998 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid (BOCM del 20/02/1998).

Segundo

Aplazar la aprobación definitiva de los ámbitos que a continuación se relacionan, con devolución del expediente al Ayuntamiento de Majadahonda, al objeto de que por el mismo, se proceda a efectuar las rectificaciones correspondientes, debiendo remitirse el documento definitivo a la Comunidad de Madrid en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación del presente Acuerdo:

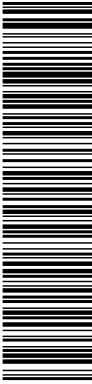
- Las Áreas Remitidas a Planeamiento Posterior AR.-1 denominada "Huerta Vieja" y AR.-Nortron.
- Los SUP 1-2 "Los Satélites" y el Sector de SUP 1-3 "Roza Martín".
- El Suelo clasificado como No Urbanizable.

➔ Clasificación del Suelo Según PGOU de 1984: Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad).

- Clasificación del suelo según el PGOU de 1998; *no se aporta en este Plan para el Suelo No Urbanizable al no ser aplicable conforme se ha expuesto anteriormente. Para el Suelo Urbano, se incluye en el ámbito "Carril del Tejar" y se atiende al Plan Parcial que lo desarrolla y al Plan Especial que actualmente está en tramitación, promovido por el Ayuntamiento de Majadahonda.*
- *Se aporta conjunto de planos nº I-3 con el emplazamiento urbanístico. En el plano nº I3 (hoja 4), se incluye una propuesta de ordenación para la parcela urbana en la que se emplaza la conexión a la red eléctrica general, conforme a lo recogido en el artículo 67.6 de la Ley 9/2001.*
- El acceso a la PSF y al conjunto del sistema fotovoltaico se realiza a través de la red viaria existente, en este caso conformada por el camino del Picotejo, parcela 9055 – polígono 3 del T. M. de Majadahonda, que conecta en la carretera M-851 a la altura del P.K. 2+043 (margen izquierda).
- Para acceso al corredor de la LSEE se disponen de caminos existentes que conectan con la red viaria y área urbanizada del ámbito Carril del Tejar (calle Geólogos); como carretera principal actúa la M-851 que sirve de enlace para acceso a la red secundaria: camino del Picotejo y camino del Tejar.

En base a lo anteriormente expuesto el objeto de este PEI se encuadra en la consideración recogida en el apartado "a" incluida en el artículo 50.1 de la LSCM, recientemente modificada por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 9 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

"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 definen como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley. Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial. (...)."

En este PEI se incluyen las infraestructuras estrictamente necesarias para desarrollo de un servicio público encaminado a la generación y suministro de energía eléctrica. Así y como se recoge en el apartado 2.1 de la Normativa del Bloque III, se general los siguientes usos: Infraestructuras Eléctricas (líneas de evacuación, interconexión y conexión a la red eléctrica general) e Infraestructuras Eléctricas Fotovoltaicas (Plantas Solares Fotovoltaicas).

Cabe manifestar que el desarrollo del proyecto está conformado por un sistema de ejecución privado a cargo íntegramente del promotor, la mercantil Solanum Investments, S.L. y el sistema de actuación entendido como la modalidad de obtención de derecho sobre los suelos en los que se implanta la PSF está resuelta igualmente por el promotor ya que cuenta con contrato firmado en régimen de alquiler sobre la totalidad de los terrenos que integran la PSF (parcela 299 del polígono 3 del T. M. de Majadahonda) durante toda la vida útil prevista para la instalación (35 años).

Para el tramo de LSEE cuando se circunda fuera de la parcela referida, se atenderá a:

- Parcelas de titularidad privada: se realizará la ocupación vía acuerdo entre promotor – propietarios involucrados con carácter preferencial y en última instancia mediante la vía de Declaración de la Utilidad Pública (DUP).
- Parcelas de titularidad – gestión pública; se tramitará autorización administrativa correspondiente, y se complementará en su caso con las servidumbres legales o concesión demanial aplicable; para este PEI cuando se circunda con un paralelismo por la margen del corredor de la carretera M-851, para los tramos de caminos (camino del Tejar, camino del Picotejo) y paso por viario urbanizado del ámbito del polígono "Carril del Tejar".

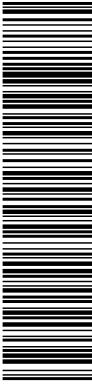
Para la ejecución del Centro de Seccionamiento y tramo de línea subterránea de interconexión, se actuará conforme a lo referido anteriormente para el ámbito del polígono "Carril del Tejar", donde se proyectan ambas infraestructuras.

1.1.2 Entidad promotora

Como entidad promotora actúa la mercantil Solanum Investments, S.L., con CIF B-44924892 y domicilio en Avenida de Bruselas, 31 de Alcobendas (28108-Madrid). En representación de la misma en calidad de contacto técnico actúa Ana Collado Martínez-Azua con referencias para contactar: teléfono 617 07 93 00 y e-mail acollado@nexer.es.

Como autor de la documentación redactada actúa D. Álvaro Vázquez Moreno, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado nº 20.147 y contacto en el mail alvaro@ingeniales.es y teléfono 609 90 64 89.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 10 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.1.3 Legitimación

El promotor del proyecto fotovoltaico cuenta con legitimación para el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda" y la LSEE, en cuanto que es una sociedad constituida para tal fin; como se ha referido en el punto 1.1.1 tiene disponibilidad sobre los terrenos en los que se proyecta la PSF:

- Objeto social: Promover, gestionar y desarrollar instalaciones, para su futura comercialización y/o explotación, en su caso, de energía alternativas y/o renovables, como biodiesel, biomasa, solar fotovoltaica, eólica, hidráulica y en general cualquier otra que pudiera desarrollarse en el futuro (actividad CNAE 3519 – producción de energía eléctrica de otros tipos, SIC – 4911 Producción y servicios eléctricos).
- Terrenos ocupados por la PSF: a disposición del promotor en régimen de alquiler.
- Terrenos ocupados por la LSEE e interconexión generada:
 - Parcelas de titularidad pública: obtención de autorización de paso - cruce de las administraciones titulares del terreno; esta autorización se complementará en su caso con las servidumbres legales o concesión demanial correspondiente.
 - Parcelas de titularidad privada donde se proyecta la PSF: a disposición del promotor en régimen de alquiler.
 - Resto de parcelas de titularidad privada: vía acuerdo entre promotor – propietarios involucrados con carácter preferencial y en última instancia mediante la vía de Declaración de la Utilidad Pública.

Cabe referir que de las numerosas regulaciones del sector de la energía, en el que se encuadra el sistema fotovoltaico incluido en este Plan Especial, cabe destacar la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, por ser la ley reguladora y el Real Decreto Ley 15/2018 de 5 de octubre de Medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, porque incide en el carácter de interés general que ya declaraban disposiciones normativas anteriores. En el Preámbulo de la Ley ya se dice que: "El suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general, pues la actividad económica y humana no puede entenderse hoy en día sin su existencia".

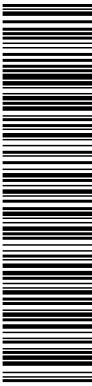
Por tanto, la Ley 24/2013 no deja lugar a dudas al respecto de que se actúa ante un servicio de interés general. Según el artículo 1.2 de la Ley, son actividades destinadas al suministro de energía eléctrica: la generación, transporte, distribución, servicios de recarga energética, comercialización e intercambios intracomunitarios e internacionales, así como la gestión económica y técnica del sistema eléctrico. En añadidura en el artículo 2.2, se indica que el suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general.

De forma complementaria, el artículo 5.4 de esta Ley 24/2013 declara de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, lo que incluye las de titularidad privada, como es el caso que nos ocupa.

El carácter de interés general y de utilidad pública de la actividad pretendida con el desarrollo del sistema fotovoltaico deberá tenerse en cuenta por el Ayuntamiento, ya que este uso en concreto condiciona la calificación de la parcela como Sistema General a efectos urbanísticos, por aplicación directa de lo preceptuado en el artículo 5.4.

De forma complementaria cabe referir el contenido del artículo 140 **Utilidad Pública** del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 11 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

energía eléctrica; se declaran de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, a los efectos de expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento y de la imposición y ejercicio de la servidumbre de paso.

1.2 Justificación de la conveniencia y necesidad del Plan Especial

La mercantil Solanum Investments, S.L. está promoviendo el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda" dentro del término municipal de Majadahonda (Madrid). La PSF lleva anexa la LSEE que discurre en zanja hasta su conexión al punto de la red general eléctrica facilitado y autorizado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (expediente "EXP-28-9043057556").

El desarrollo del sistema fotovoltaico, identificado en este Plan Especial por el conjunto de la PSF, la LSEE y la interconexión, aprovechando la red viaria actual para acceso, se ordena en el territorio ocupando suelo con las siguientes clasificaciones – categorías, atendiendo al planeamiento municipal vigente en el municipio: Majadahonda (Plan General de Ordenación Urbana → PGOU).

→PGOU 1984

Con arreglo a este Plan, de aplicación directa al ámbito del PEI:

- Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad).

Con arreglo al artículo 9 de la LSCM la utilización del suelo en cada caso será de conformidad a la legislación territorial y urbanística, manteniéndose la correspondencia entre los usos previstos y la clasificación urbanística del suelo en cada caso. Se confiere por tanto derecho a la "explotación normales del bien a tenor de su situación y características objetivas", como se pone de manifiesto en el artículo 10 de la LSCM, y al mismo tiempo y en contrapartida se obliga en el artículo 12 de dicha Ley a "solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo".

Con lo que respecta al Suelo No Urbanizable de Protección, se admite mediante procesos de calificación previstos en la LSCM, actuaciones específicas amparadas en el planeamiento urbanístico y resto de legislación sectorial aplicable. En este sentido se incluye en el artículo 29 al igual que para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, las "infraestructuras y servicios públicos que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación".

En este caso el desarrollo del sistema fotovoltaico se considera de utilidad pública (servicio público) como se ha expuesto en el apartado 1.1.3 de este documento.

➤ Necesidad

Actualmente el municipio de Majadahonda dispone de PGOU como elemento general de planeamiento urbanístico en su término (aplicable al ámbito del PEI el Texto con aprobación en 1984).

Para la materialización del aprovechamiento del suelo con respecto a su estado y clasificación actual, es necesario la promoción de una figura que desarrolle la legitimación de la ejecución con

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 12 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

carácter previo y establezca las prescripciones correspondientes sobre el uso del suelo con arreglo a las construcciones e instalaciones proyectadas, en este caso de referencia al sistema fotovoltaico previsto. A este amparo se identifica el Plan Especial de Infraestructuras:

En el artículo 50.1 de la LSCM, modificada por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, se posibilita en su 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. Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial"*. Además, entre otras consideraciones, se confiere la posibilidad a mayores de *"modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial."*

- Se identifica a los Planes Especiales en la redacción de 1984, como se recoge en el artículo 216 "Planeamiento Especial".

➤ Conveniencia

Se asienta la conveniencia del desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras en tanto que es un elemento de ordenación urbanística conforme se recoge en los artículos 34 y 50 de la LSCM y artículo 216 del PGOU de 1984, con alcance urbanístico suficiente a la necesidad generada para la implantación del sistema fotovoltaico en la parte del territorio clasificado conforme a lo resumido anteriormente y desarrollado en mayor medida en el apartado 1.7 de este documento.

De forma complementaria, el desarrollo de Plantas Solares Fotovoltaicas y sus infraestructuras anexas tienen una incidencia directa en el medio ambiente, por lo que necesita de la evaluación ambiental correspondiente con objeto de valorar la integración en el medio, hecho que es recogido en el Plan Especial de Infraestructuras en su Bloque II "Documentación Ambiental". En este caso, esta evaluación ambiental aportada en el Plan Especial, es de especial importancia para garantizar la integración del sistema fotovoltaico en la armonía del paisaje urbano próximo y antropizado por los corredores de las vías M-851, M-509 y M-50, entre otras, junto con la fuerte presencia del área de calle 2. Por consiguiente resulta oportuno para la mejor protección del medio urbano y rural.

En línea con lo referido anteriormente, el Plan Especial de Infraestructuras permite consideraciones sobre determinaciones estructurantes y principalmente para este caso sobre determinaciones pormenorizadas aplicables a la ejecución material del sistema fotovoltaico. Se confiere a los Planes Especiales la posibilidad de modificar o mejorar la ordenación pormenorizada establecida por otra figura de planeamiento acorde con la ordenación estructurante.

En añadidura de lo anterior y como se recoge en el artículo 52 de la LSCM, se debe incluir informe de los organismos que pudieran verse afectados, lo que implica la participación de diferentes administraciones en la validación urbanística del desarrollo que se pretende. En este sentido el Plan Especial además del contenido directo propio (Bloques I, II y III) lleva anexa y solidaria toda la documentación técnica necesaria para la definición de la ejecución y consecución de autorizaciones. Este aspecto constituye un elemento de coordinación técnica y seguridad jurídica.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 13 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

No se considera la conveniencia de redactar otros elementos de desarrollo urbanístico como por ejemplo los planes parciales, ya que estos pretenden establecer una ordenación pormenorizada de un ámbito, hecho que no sucede en los terrenos sobre los que se asienta el proyecto.

➤ **Conclusión**

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, el procedimiento aplicable para desarrollo de iniciativas urbanísticas se recoge en el contenido de la LSCM y PGOU de Majadahonda, según las clases de suelo para cada redacción del mismo.

El desarrollo del sistema fotovoltaico, de iniciativa privada, conlleva la implantación de placas solares fotovoltaicas que no están vinculadas a otro uso o actividad industrial, sino que son autónomas en sí mismas y que constituyen una actividad económica independiente, vinculando en este caso a una agrupación de fincas.

Como se ha expuesto en el apartado 1.1.3 de esta Memoria, se pretende el desarrollo de infraestructuras declaradas de utilidad pública por la legislación sectorial y de interés económico general (Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico y Real Decreto Ley 15/2018, de 5 de octubre de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores). En este sentido, el artículo 50 de la LSCM permite que los Planes especiales definan las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, como es el caso.

El Plan Especial recae en un ámbito concreto, localizado y bien definido en el territorio, para desarrollo de una actividad concreta, en este caso de referencia, el sistema fotovoltaico. Para ello el Plan Especial debe respetar la ordenación estructurante recogida en el planeamiento municipal de Majadahonda; además anexa la información técnica de los proyectos que definen su ejecución y evaluación ambiental, en aras de obtener además de la autorización urbanística, el resto de autorizaciones adyacentes e influenciadas por diferentes administraciones, con especial incidencia a la evaluación ambiental.

1.3 Estructura de la propiedad

El ámbito sobre el que recae la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda" , el trazado de la LSEE, la Línea subterránea de interconexión y Centro de Seccionamiento, se incluye en el apartado 1.5 de esta Memoria y conjunto de planos nº I-4 anexos, emplazándose enteramente en el término municipal de Majadahonda.

En la tabla siguiente se indica la estructura de la propiedad para cada parcela del proyecto y en el apartado 1.3 del Bloque III, se incluyen las obras, usos y afecciones sobre cada parcela.

Parcela Proyecto (ID.)	Término Municipal	CATASMO				PROPIETARIO	Naturaleza	Modo de Participación en el proyecto	Emplazamiento en el ámbito	
		Parcela, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral					
1	Majadahonda	Majuelo Grande	3	299	28080403002990000LA	45.839,00	Privado	Agrario, C. Labor o Labradio secano	Alquiler, contrato de arrendamiento	PSF y tramo LSEE
2	Majadahonda	Camino del Picojeto	3	9055	2808040303090550000LD	6.744,00	Privado	Camino del Picojeto. VI- Vía de comunicación de dominio público	AutORIZACIÓN, servidumbre legal o concesión de dominio	Tramo LSEE y Acceso
3	Majadahonda	Carretera M-851	3	9061	2808040303090610000LJ	48.122,00	Privado	Carretera M-851. VI- Vía de comunicación de dominio público	AutORIZACIÓN	Tramo LSEE
4	Majadahonda	Camino del Tejar	3	9053	2808040303090530000LK	3658,00	Privado	Camino del Tejar. VI- Vía de comunicación de dominio público	AutORIZACIÓN, servidumbre legal o concesión de dominio	Tramo LSEE
5	Majadahonda	Calle de los Geólogos					Público	Vialo urbano (calle Geólogos)	AutORIZACIÓN, servidumbre legal o concesión de dominio	LSEE, Línea Subterránea de Interconexión y conexión a la red eléctrica general
6	Majadahonda	PL TEJAR EL 52(A)			3625404V/K2832N0010A	8.814,00	Privado	Parcela urbana (terciario ordinario)	AutORIZACIÓN, servidumbre legal o concesión de dominio	LSEE, Línea Subterránea de Interconexión y Centro de Secciónamiento

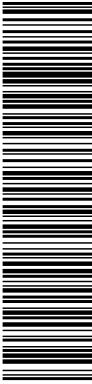
Tabla 1. Estructura de la propiedad



Bloque I – Documentación Informativa (Edición 02)

一
四

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 15 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.3.1 Planta Solar Fotovoltaica

La parcela ocupada por la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda" está en su totalidad a disposición de Solanum Investments, S.L. en calidad de promotor del proyecto. Dicha mercantil dispone de la finca en régimen de alquiler, atendiendo al contrato establecido entre las partes. Se identifica la finca con la parcela 299 del polígono 3 del término municipal de Majadahonda. Esta finca está identificada en el proyecto (tabla anterior) con el nº de orden 1.

Por tanto, la propiedad de la parcela es privada y está a disposición del promotor.

1.3.2 Línea subterránea de evacuación de la energía

Para los terrenos ocupados por la LSEE hasta el punto de conexión a Red, se establece una servidumbre de paso de 3,0 m de anchura sobre las parcelas que atraviesa, 1,50 m a cada lado del centro de la zanja (eje). Las parcelas por las que transita la línea son las referidas en la tabla anterior por el ID nº 1 al nº 6. Esta servidumbre es complementaria a la servidumbre permanente determinada por la ocupación de la zanja - construcción, determinada por una franja de 0,40 m de anchura (0,20 m a cada lado del eje). La línea de evacuación parte del Centro de Transformación ubicado en el límite norte de la PSF (pardela - ID nº 1) y finaliza en el Centro de Seccionamiento a ejecutar en el entorno de la conexión a la red general (parcela - ID nº 6).

Para la ejecución de la LSEE el promotor solicitará autorización de paso por las parcelas de titularidad pública (referidas con el ID nº 2, nº 3, nº 4 y nº 5). Para el resto de las parcelas (ID nº 6) en caso de no obtener acuerdo/autorización con sus titulares, se podría plantear la tramitación de la ocupación mediante declaración de utilidad pública (vía de expropiación, atendiendo al interés público de la misma).

1.3.3 Centro de Seccionamiento y conexión a la Red Eléctrica General

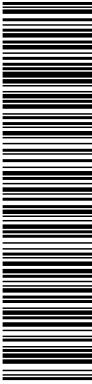
La conexión a la red general se realiza en el interior de la parcela – ID nº 5, disponiéndose el centro de seccionamiento y línea de interconexión en la parcela ID nº 6. Por este entorno (calle Geólogos) discurre una línea eléctrica subterránea. Esta línea se identifica como "Línea 31 – CR TEJAR L-5 de 20 kV de la ST VALLE DEL ARCIPRESTE (20 Kv), en el tramo de línea comprendido entre el CR Tejar-Majad(T) y el CT Geologos4-Majad, siendo necesario la instalación de un centro de seccionamiento telemandado en dicha línea mediante una entrada/salida, con código de identificador único 7855671 y coordenadas en el sistema ETRS89 (H30): (X=423429,27 m – Y=4482405,90 m)". El promotor dispone de autorización de conexión por parte de la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., habiéndose generado el expediente "EXP-28-9043057556" y disponiendo permiso de conexión desde el 6 de noviembre de 2023.

1.3.4 Acceso desde la Red Vial General

Para acceso al ámbito se utilizará en cada caso los siguientes:

- Acceso a la PSF. La parcela que conforma la PSF linda por el noreste con el corredor del camino del Picotejo (público). Este camino conexina en el corredor de la carretera

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 16 de 60	FIRMAS



varo
ingenioL es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

M-851 a la altura del P.K. 2+043 (margen izquierda) mediante un acceso "tipo agrícola". Transitando por el camino durante un tramo de 210 m de longitud aproximadamente, se llega al acceso a la PSF, dispuesto en la esquina norte de la parcela 299 del polígono 3 donde se proyecta la Planta. El parcelario influenciado en el acceso, además del referido es (T. M. de Majadahonda):

- camino del Picotejo: parcela 9055 – polígono 3.
- carretera M-851: parcela 9061 – polígono 3.
- Acceso al corredor de la LSEE. Se disponen de caminos existentes que conectan con la red viaria y área urbanizada (calle Geólogos); como carretera principal actúa la M-851 que sirven de enlace para acceso a la red secundaria: camino del Picotejo y camino del Tejar. Desde estos caminos se accede al corredor de la propia LSEE junto con el viario urbano de la calle referida.
- Acceso al centro de seccionamiento y conexión a la red eléctrica general. Se realiza desde el viario urbano identificado por la calle Geólogos, en el ámbito desarrollado como "Carril del Tejar".

1.4 Legislación aplicable

Se relaciona la siguiente para las materias de incidencia más directa, sin carácter limitativo ni excluyente, y de forma complementaria al resto de legislación y/o normativa técnica aplicable al desarrollo de la actividad.

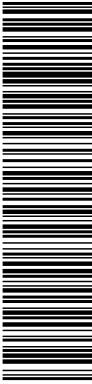
En materia urbanística

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, por la que se modifica la LSCM.
- Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda (redacción de 1984), Plan Parcial del ámbito "Carril del Tejar" y *Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada, establecida por el Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo número 18 "Carril del Tejar"*.
- Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En materia ambiental

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 17 de 60	FIRMAS



varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (entre otras).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada la Ley 21/2015, de 20 de julio).
- Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.

En materia de aguas

- Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, MiñoSil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la parte española de la D. H. Tajo 2015-2021.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

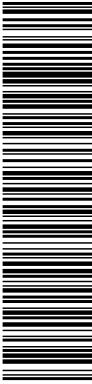
En materia de la actividad a desarrollar (sector eléctrico)

- Decreto 70/2010, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, para la simplificación de los procedimientos de autorización, verificación e inspección, responsabilidades y régimen sancionador en materia de instalaciones de energía eléctrica de alta tensión en la Comunidad de Madrid.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.
- Real Decreto Ley 15/2018 de 5 de octubre de Medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores.
- Real Decreto Ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica.
- Real Decreto 647/2020, de 7 de julio, por el que se regulan aspectos necesarios para la implementación de los códigos de red de conexión de determinadas instalaciones eléctricas.
- Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Órdenes y Reglamentos Técnicos para diseño de las instalaciones.

En materia de patrimonio

- Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 18 de 60	FIRMAS



varo
ingenioL es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

En materia de carreteras autonómicas

- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Título V de la Orden de 3 de abril de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto 29/93, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de Accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

En materia de telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

En materia de seguridad

- Ley 5/2023, de 22 de marzo, de Creación del Sistema Integrado de Protección Civil y Emergencias de la Comunidad de Madrid.
- Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Ley 1/2011, de 4 de marzo, por la que se establece el Programa Estatal de Seguridad Operacional para la Aviación Civil y se modifica la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.
- Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.

En materia de instalaciones

- Normativas técnicas e instrucciones de i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., Canal de Isabel II y Enagás.
- Normas Técnicas de compañías gestoras no identificadas inicialmente.



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.5 Ámbito geográfico

El ámbito del Plan Especial de Infraestructuras se grafía en el conjunto de planos nº I-4 adjuntos y está conformado por una superficie total de **46.725,93 m²**, distribuidas en cada parcela según se recoge en las tablas adjuntas, tanto para la PSF como para la LSEE (considerando una ocupación con ancho de zanja de 0,4 m) e interconexión (tramo de línea, ocupación del centro y acceso):

Parcela Proyecto (ID.)	Término Municipal	FINCAS PSF				
		Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m ²)
1	Majadahonda	Majuelo Grande	3	299	28080A003002990000LA	45.839,00
						45.839,00

Parcela Proyecto (ID.)	Término Municipal	FINCAS LSEE							
		Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m ²)	Longitud LSEE (m)	Anchura zanja (m)	Superficie (m ²)
1	Majadahonda	Majuelo Grande	3	299	28080A003002990000LA	45.839,00	20,43	0,40	8,17
2	Majadahonda	Camino del Picotejo	3	9055	28080A003090550000LD	6.744,00	202,31	0,40	80,92
3	Majadahonda	Carretera M-851	3	9061	28080A003090610000LJ	48.122,00	785,64	0,40	314,26
4	Majadahonda	Camino del Tejar	3	9053	28080A003090530000LK	3.658,00	581,45	0,40	232,58
5	Majadahonda	Calle de los Geólogos					307,87	0,40	123,15
6	Majadahonda	PL TEJAR EL 52(A)			3625404VK2832N0001QA	8.814,00	5,00	0,40	2,00
							1.902,70		761,08

Parcela Proyecto (ID.)	Término Municipal	FINCAS Interconexión									
		Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m ²)	Longitud LJSMT (m)	Servidumbre de paso Lineal	Servidumbre e Centro	Acceso (m ²)	Superficie (m ²)
6	Majadahonda	PL TEJAR EL 52(A)			3625404VK2832N0001QA	8.814,00	23,00	69,00	50,09	6,76	125,85

$$\text{Total Ámbito (m}^2\text{)} = \boxed{46.725,93}$$

Tabla 2. Superficie del ámbito

1.5.1 Emplazamiento geográfico

El emplazamiento elegido cumple con las bases de partida establecidas con carácter general para el desarrollo de Plantas Solares Fotovoltaicas:

- Proximidad a una Red general con capacidad para vertido de la energía eléctrica producida. En este caso esta Red y punto de conexión a la misma, está en suelo urbano de Majadahonda, en el ámbito desarrollado como "Carril del Tejar" (calle Geólogos). Se conecta a la línea subterránea ya referida en el apartado 1.3.3.
- Conexión y/o proximidad a la red viaria para acceso, en este caso al corredor de la carretera M-851 donde conecta el camino del Picotejo, el cual da acceso directo a la PSF.
- Topografía sensiblemente llana para favorecer la captación de energía solar y minimizar o eliminar los movimientos de tierra, como en este caso, que la parcela está conformada por un terreno alomado con pendientes suaves.



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

- Minimizar las afecciones al territorio, patrimonio, población e infraestructuras.

El ámbito del Plan Especial está conformado por las fincas sobre las que se proyecta la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", la LSEE y su conexión a la red eléctrica general y el acceso desde la red viaria pública partiendo desde la carretera M-851 y transitando por el camino del Picotejo.

Como elementos singulares existentes en el entorno próximo se identifican:

- Corredor de la carretera M-851, en dirección oeste, que comunica con Villanueva del Pardillo, Las Rozas, etc.
- El ámbito de la PSF linda por el noreste con el camino del Picotejo. En la esquina sureste del mismo aparece el cauce identificado como barranco de Cuelgaperros.

Se aporta plano nº I-1 de situación y emplazamiento y conjunto de planos nº I-4 con identificación del ámbito en el Volumen nº 2 de este Bloque I indicando las parcelas catastrales involucradas.

➤ **PSF**

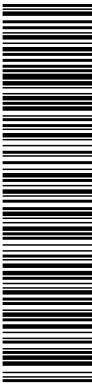
La superficie catastral de la finca en la que se proyecta la construcción de la PSF es de 45839,00 m². En los planos referidos, se observa que se compone por un único recinto totalmente vallado y con acceso al camino del Picotejo, que comunica con la carretera M-851.

- Coordenada UTM, ETRS89-H30: X=422.268, Y=4.4832.336.
- Linda al norte con el camino del Picotejo y barranco de Cuelgaperros.
- Al sur y al oeste, con fincas agrícolas destinadas a cultivos de cereal de invierno y pastos y praderas naturales.

➤ **Línea subterránea de evacuación de la energía, centro de seccionamiento y conexión a la Red General**

La LSEE conectará la energía eléctrica generada en la PSF con la Red General en la línea eléctrica existente (20 kV) en la parcela – ID nº 5 del término municipal de Majadahonda. La línea de evacuación será de tipo subterráneo y se ejecutará con canalización en zanja, con una tensión de 20 kV y longitud aproximada de ~1.902 m, desde la salida en el Centro de Transformación emplazado en la esquina norte de la PSF. El trazado de esta línea se grafía en el conjunto de planos nº I-4 aportados y especialmente en el plano nº O-1 y conjunto de planos nº O-2 del Bloque III; discurre todo el trazado en subterráneo. Como coordenadas UTM (Huso 30, ETRS89) del emplazamiento de las instalaciones de referencia se tiene:

- Posición Centro de Transformación, Control y Medida (salida de la PSF): (X=422.272,4339 - Y=4.482.471,1805).
- Posición Centro de Seccionamiento, llegada previa al punto de conexión a la Red General: (X=423.443,8314 - Y=4.482.397,1885).
- Conexión a la Red General: (X=423.429,2700 Y=4.482.405,9000).



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.5.2 Uso al que se destina actualmente las parcelas

Los usos actuales para el conjunto de las parcelas que conforman el ámbito se han expuesto en la tabla adjunta en el apartado nº 1.3 de esta Memoria:

- Usos primarios (agrícola, labor de secano) y prados naturales.
- La LSEE transita terrenos destinados a:
 - Labor de secano para cultivo de cereales principalmente con alternancia de barbechos.
 - Prados y praderas.
 - Zonas improductivas sin cultivos, en margen de la carretera M-851; paralelismo con dicho corredor.
 - Caminos.
 - Zona urbanizada (calle Geólogos), ámbito del "Carril del Tejar".
 - Cruzamientos de carreteras y cauces.
- La finca (ID nº 5) en la que se dispone de autorización de acceso y conexión a la red general, y sobre la cual transita la línea eléctrica a la que se conecta, está clasificada como Suelo Urbano (Viario); el centro de seccionamiento se emplaza en la finca ID nº 6, clasificada como Suelo Urbano (Terciario Ordinario).
- Usos inherentes a vías de circulación (tráfico y acceso) para las parcelas por las que transitan el camino del Picotejo y camino del Tejar, calle Geólogos y carretera M-851.

1.5.3 Accesos, servicios urbanos existentes, afecciones a parcelas y de otro tipo

➤ Acceso desde la red viaria general

Cabe referir que el tráfico para el desarrollo de la PSF no se considera significativo como para que afecte en principio de forma negativa a la red viaria existente, conformada por la carretera M-851 como vía de acceso, y el camino del Picotejo como "auxiliar" de comunicación con el ámbito. El acceso al ámbito se ha expuesto anteriormente en el apartado 1.3.3.

➤ Servicios Urbanos

En el ámbito no se identifican servicios urbanos relativos a redes de abastecimiento, saneamiento, telefonía y análogos. Se respeta la zona de dominio público y protección del corredor del camino del Picotejo, con arreglo a sus límites catastrales (conjunto de planos I-2).

Para la LSEE, en el tramo que transita en paralelo a la carretera M-851, se deberá respetar la zona de dominio público de la misma (conjunto de planos nº I-2).

Por otra parte, la conexión a la red eléctrica general se realiza atendiendo a las condiciones indicadas por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. al promotor. Esta infraestructura será resuelta y costeada de forma autónoma por la mercantil Solanum Investments, S.L. en calidad de promotor.

➤ Afecciones a parcelas

Las afecciones a parcelas se incluyen en el apartado 1.4.1 del Bloque III.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 22 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros.es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

➤ **Otras afecciones**

La Relación de Bienes y Derechos Afectados del proyecto se incluye en el apartado 1.4 del Bloque III y en el Bloque II se evalúa la afección ambiental del proyecto.

Para obtener autorizaciones de paso por parcelas y/o infraestructuras de titularidad pública se deberá obtener la correspondiente autorización de la administración titular y/o gestora.

1.5.4 Justificación de la necesidad de implantar la actividad y/o instalaciones en Suelo No Urbanizable y viabilidad e impacto de la misma

La LSCM clasifica el territorio en tres clases de suelo en su artículo 13: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable de protección.

- **El suelo urbano** se reserva a la urbanización de terrenos aptos para fijar las edificaciones en los solares correspondientes. Dada la extensión superficial de la PSF (~4,45 Ha de superficie vallada), no es viable su inclusión en esta clase de suelo, en tanto que no existe suelo urbano en el municipio de Majadahonda ni poblaciones limítrofes para alojar todo el sistema fotovoltaico. Con el desarrollo del proyecto únicamente se dispone en suelo urbano la conexión a la red eléctrica general y parte del trazado de la LSEE que transita por la calle Geólogos (ámbito "Carril del Tejar").
- **Suelo No Urbanizable – Suelo Urbanizable No Sectorizado:** se incluye tanto la PSF, como la mayor parte del trazado de la LSEE y camino de acceso. Las diferentes categorías afectadas se exponen en el apartado 1.6 de esta Memoria. En todos los casos, con el desarrollo del proyecto se respetan los valores protegidos y/o preservados en cada caso. Se tiene en consideración y como elemento base el punto fijado y autorizado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. para la conexión a la red general.

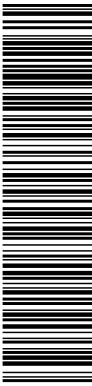
En este caso la parte del ámbito destinado a la PSF se emplaza ocupando Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad) que se ubica en un área antropizada por la presencia de la carretera M-851 al este a 210 m aproximadamente, junto con el corredor del camino del Picotejo desde donde se accede. Es un área sin previsiones de desarrollo en el planeamiento urbanístico vigente. Para la conexión de este ámbito con el punto de conexión a la red eléctrica general, se intenta transitar por redes viarias existentes para minimizar la afección al territorio y predios privados. En este discurrir se cruza por Suelo No Urbanizables de Protección, pero cuya protección no se pone en riesgo al discurrir en subterráneo el trazado.

Por tanto, vista la imposibilidad urbanística y espacial de desarrollar la PSF en suelo con clasificación distinta a la no urbanizable, y en añadidura de lo expuesto en el apartado siguiente 1.5.5 referente al estudio de alternativas realizado y también desarrollado y valorado en el Bloque II, se elige la bolsa de suelo recogido en el Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad) del PGOU DE 1984.

En añadidura, se tienen que conjugar a mayores la viabilidad, anexa a la urbanística, del desarrollo fotovoltaico en otros aspectos fundamentales como los relativos a las siguientes áreas:

- **Viabilidad punto de conexión:** en este sentido el promotor dispone de autorización del punto de conexión a la red general eléctrica por parte de la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.. El posicionamiento de esta conexión viene "impuesta" por dicha compañía, al igual que la definición de la conexión. Se establece como se ha referido en este Documento en la parcela – ID nº 5 (término municipal de Majadahonda),

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 23 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

junto a la línea eléctrica existente y referida en el apartado 1.3.3. Esta conexión da viabilidad al sistema fotovoltaico y minimiza su afección al entorno y medio ambiente, ya que se produce en un área urbanizada y se aprovechan las infraestructuras existentes para su trazado, en referencia al tránsito por el viario que define la calle Geólogos.

- **Viabilidad de la conexión entre la Planta Solar Fotovoltaica y el punto de conexión a la red general:** fijada la bolsa de Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad), con el acuerdo con su titular en régimen de alquiler para desarrollo de la PSF y fijado el punto de conexión a la red eléctrica general por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., el trazado de unión entre ambos puntos en este caso es favorable dado que se aprovechan los corredores de caminos existentes en la mayor parte del trazado, junto con los terrenos próximos a la margen izquierda de la carretera M-851, pero respetando la zona de dominio público de la misma.
- **Viabilidad patrimonial:** el promotor debe conseguir los terrenos necesarios para la implantación de la PSF, obtenido en este caso en régimen de alquiler, emplazada al oeste de T. M. de Majadahonda, en área destinada a cultivos agrícolas de secano y sin vegetación y en una zona antropizada por la presencia de corredores de vías ya referidas (carretera M-851 y camino del Picotejo). Para las parcelas de titularidad privada que no integren el ámbito de la PSF se gestionará igualmente el acuerdo con sus titulares como opción prioritaria y en caso de no ser viable se solicitará la ocupación mediante la Declaración de Utilidad Pública, atendiendo a la legislación del sector eléctrico (última opción contemplada por el promotor). Para las vías públicas de titularidad municipal por las que transita parte del trazado de la LSEE se tramitará la correspondiente autorización, con las servidumbres legales y/o concesión demanial correspondiente.
- **Viabilidad económica:** se debe conseguir por parte del promotor un desarrollo con inversión sostenible y rentable, que pueda mantener en explotación durante la vida útil a la PSF. Esta viabilidad económica conjuga todos los costes y gastos necesarios para desarrollo del sistema fotovoltaico y mantenimiento del mismo con los ingresos por generación de energía eléctrica tasados reglamentariamente por el Estado en cada momento. En el Bloque III se aporta el presupuesto para ejecutar el proyecto y que repercutirá enteramente en el promotor. De forma paralela además del promotor por la explotación del proyecto, se beneficiarán los propietarios del suelo en régimen de alquiler y de forma positiva en el propio municipio en referencia a impuestos y puestos de trabajo, como contrapartida al resto de la sociedad no implicada directamente en el proyecto.
- **Viabilidad medioambiental:** debe elegirse un emplazamiento que se posicione fuera de las zonas de protección y menor incidencia paisajística y medioambiental. La bolsa de suelo ya referida cumple estas limitaciones como se justifica y desarrolla en el Bloque II.
- **Viabilidad de las afecciones generadas:** como se expone en este Documento, las afecciones generadas por el desarrollo del sistema fotovoltaico son compatibles y admisibles con arreglo a la legislación sectorial de referencia; se incluye en este sentido la influencia sobre cada clase de suelo en el apartado 1.4 del Bloque III y el conjunto del Bloque II para la evaluación ambiental.

En base a lo anteriormente expuesto se justifica la viabilidad de la instalación en el Suelo No Urbanizable.



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.5.5 Alternativas de desarrollo e implantación

Para atender a las alternativas de desarrollo, se realiza un trabajo conjunto con el equipo redactor del Bloque II donde se valoran ambientalmente las alternativas consideradas tanto para la PSF como para la LSEE. En esta Memoria se atiende a la valoración urbanística de las alternativas de emplazamiento reflejadas también en el Bloque II.

Alternativa cero

Consiste en no acometer la transformación del uso del suelo para dar cabida a la planificación propuesta para la producción de electricidad a partir de fuentes renovables, manteniendo la dinámica existente: generación de energía eléctrica a partir de fuentes convencionales y cultivo agrícola de secano en el terreno. En resumen, con esta alternativa no se lograría la consecución de necesidades y objetivos perseguidos (ODS de las Naciones Unidas, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 PNIEC...), generando impactos negativos mayores.

Alternativas del emplazamiento

Como punto de partida se considera el punto de conexión a la red eléctrica general otorgado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. ("EXP-28-9043057556") y situado en la parcela ID nº 5, en la línea eléctrica subterránea existente y que circunda por la calle Geólogos: "Línea 31 – CR TEJAR L-5 de 20 kV de la ST VALLE DEL ARCIPRESTE (20 Kv), en el tramo de línea comprendido entre el CR Tejar-Majad(T) y el CT Geologos4-Majad, siendo necesario la instalación de un centro de seccionamiento telemandado en dicha línea mediante una entrada/salida, con código de identificador único 7855671 y coordenadas en el sistema ETRS89 (H30): (X=423429,27 m – Y=4482405,90 m)".

Así se llevó a cabo el análisis de tres posibles emplazamientos en un área con posibilidad de ejecutar un trazado hacia el punto de conexión concedido, sobre áreas con capacidad de acogida alta, siempre buscando la proximidad hacia áreas antropizadas con el objetivo de minimizar los potenciales efectos ambientales.

○ Emplazamiento 1.

- Superficie para la PSF: 4,82 Ha. Emplazada en el término municipal de Las Rozas de Madrid. El Suelo se clasifica como No Urbanizable Común.
- Longitud línea de evacuación: 2,628 Km.

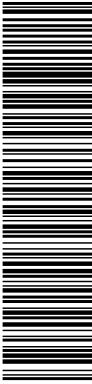
○ Emplazamiento 2.

- Superficie para la PSF: 5,06 Ha. Emplazada también en el término municipal de Majadahonda. El Suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable (Zonas VIII-Jcd y V-J) con arreglo al PGOU de 1984.
- Longitud línea de evacuación: 2,941 Km.

○ Emplazamiento 3.

- Superficie para la PSF: 4,45 Ha. Emplazada en el término municipal de Majadahonda. El Suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd) con arreglo al PGOU de 1984.
- Longitud línea de evacuación: 1,902 Km.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 25 de 60	FIRMAS



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

Alternativa elegida

Una vez analizadas las diferentes opciones y en base a las consideraciones y valoración anteriormente expuestas, el emplazamiento 3 planteado se considera la mejor opción, pues logra minimizar la superficie de ocupación y longitud de la infraestructura para la evacuación, constituyendo la mejor opción que conjuga todos los criterios ambientales, técnicos, sociales y económicos, junto con la ordenación territorial.

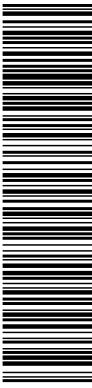
En este sentido supone una menor transformación del uso del suelo, ya que se clasifica como No Urbanizable (Común y/o Zona VIII-Jcd) y el corredor de la línea se sitúa paralelo a la margen de la carretera M-851, caminos públicos y vial urbano. Es por ello por lo que desde el punto de vista urbanístico y de ordenación del territorio, el emplazamiento 3, más próximo al punto de evacuación se considera el más viable, afianzando la valoración ambiental que también lo posiciona con ventaja con respecto al resto de emplazamientos 1 y 2. El tránsito de la LSEE *discurre en subterráneo y mantiene la rasante del terreno en las mismas condiciones que el estado actual*.

La alternativa 2 considera el emplazamiento de la PSF ocupando Suelo No Urbanizable (Zonas VIII-Jcd y V-J) con arreglo al PGOU de 1984.

La alternativa 1, al igual que la nº 2, generan cruzamientos de cauces (dominio público hidráulico) con el trazado de la LSEE.

Desde un punto de vista ambiental, las alternativas 1 y 2 podrán presentar potencialmente una mayor repercusión en la fragmentación de hábitats y ocupación de suelo respecto a la alternativa 3, ya que las poligonales propuestas correspondientes a las alternativas 1 y 2 para la PSF ocupan una mayor área o incluso se presentan fragmentados en varios recintos. En el caso de la alternativa 1 se encuentra fragmentado en 2 recintos para respetar el dominio público hidráulico de un cauce existente. En cuanto a la alternativa 2, presenta la mayor superficie de las contempladas lo que se suma a una mayor distancia al punto de conexión que la alternativa 3.

Se adjunta implantación de las alternativas y líneas de evacuación de cada una de ellas en el planeamiento.



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda



Imagen 1. Emplazamiento alternativas en PGOU 1984

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 27 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.6 Planeamiento vigente afectado por el Plan Especial

Para identificar el planeamiento de referencia en el municipio, se tienen las siguientes referencias:

- Determinado por un PGOU revisado en 1998; publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del 20 de febrero de 1998. *Sin aplicación para el Suelo No Urbanizable recogido en este PEI como se ha expuesto al inicio de este Documento.*
- De *aplicación directa al PEI el PGOU aprobado y publicado en el BOCM del 24 de abril de 1984, de aplicación al ámbito, en tanto que se tiene aplazada la vinculación del Suelo No Urbanizable, como se ha expuesto en el apartado 1.1.1 de este Bloque.*
- *Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo número 18 "Carril del Tejar" y Plan Especial actualmente en tramitación.*

1.6.1 Compatibilidad urbanística

El promotor del proyecto (Solanum Investments, S.L.) ha solicitado en agosto de 2023, Informe de Compatibilidad Urbanística ante el Ayuntamiento de Majadahonda (Expediente 2023-49 Consulta Urbanística) para desarrollo de un sistema fotovoltaico en diferentes fincas del término municipal. Con fecha 20/10/2023, se emite informe por parte de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Majadahonda, incidiendo en la clasificación del suelo en la que se emplazan las fincas indicando en resumen simplificado:

- Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, según el PGOU del año 1984.
- Debe acreditarse la titularidad pública para considerarse un uso excepcional relativo a instalaciones de utilidad pública e interés social.

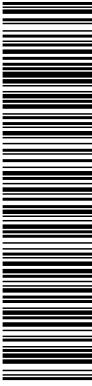
1.6.2 Clasificación y calificación del suelo afectado

Para facilitar la compresión global se identifican las siguientes zonas identificadas en el conjunto de planos adjuntos I-3. La valoración de la calificación del suelo en cada caso se expone de forma detallada en el apartado 1.7 de este documento.

PGOU de 1984

Se aporta conjunto de planos I-3 para definir el encuadre en el planeamiento municipal, en el que se incluye la inclusión sobre el PGOU de 1984, con clasificación de Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd).

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 28 de 60	FIRMAS



varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

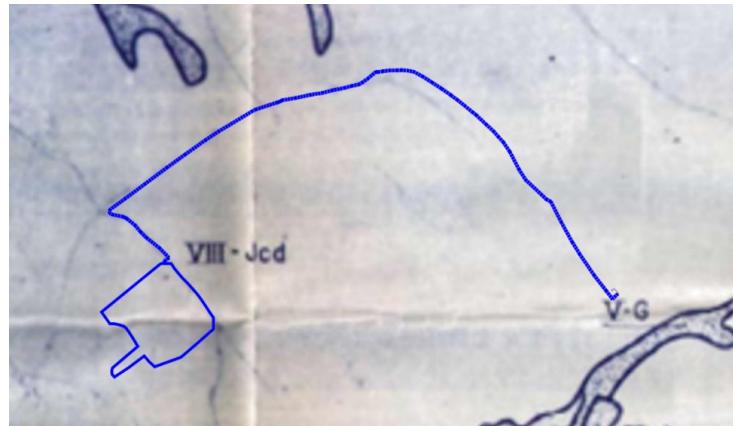


Imagen 2. Emplazamiento urbanístico (PGOU - 1984)

Carril del Tejar

Se aportan planos nº I-3 (hojas 2, 3 y 4) con el emplazamiento de las instalaciones recogidas en este PEI en el ámbito del "Carril del Tejar" (Suelo Urbano).

1.6.3 Encuadre en la Ley 9/2001 (LSCM) y Ley 7/2024

Con arreglo a la LSCM se tienen las siguientes referencias para cada clase – categoría de suelo, teniendo en consideración que en el artículo 13 de la misma se clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable de protección. Con arreglo a la Disposición transitoria primera se tiene:

- Al Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se le aplicará el régimen del Suelo No Urbanizable de Protección.
- Al Suelo Urbano → Suelo Urbano.

PGOU 1984

Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad).

Se aplicaría el régimen del Suelo No Urbanizable de Protección.

Con respecto a la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, publicada en el BOCM nº 308 del 27 de diciembre de 2024, se indica el siguiente encuadre justificativo.

Esta Ley modifica parcialmente la LSCM. Se incorpora en el artículo "25.a" en relación al Suelo Urbanizable No Sectorizado:

"Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo, así como los requeridos por las infraestructuras de distribución o transporte de energía y de telecomunicaciones, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 29 de 60	FIRMAS



varo
ingenio L es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada”.

Sin afección para este PEI, al no verse involucrado el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En línea con lo referido anteriormente, se permite para el Suelo No Urbanizable de Protección, según se recoge en el apartado “29.2”, entre otras actuaciones:

“Igualmente se consideran como usos compatibles y autorizables los requeridos por las infraestructuras de distribución o transporte de energía y telecomunicaciones, 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”.

Este texto puede considerarse que proporciona viabilidad tanto al corredor de la LSEE como a la propia PSF, que se asienta sobre Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad).

Se modifica el artículo 50 relativo a la función de los Planes Especiales, pudiéndose encuadrar el objeto de este PEI en el apartado “a” de dicho artículo:

“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. Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.”

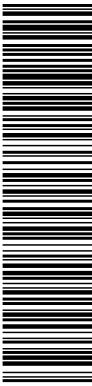
En este PEI se incluye un sistema fotovoltaico, de promoción privada, con infraestructuras y construcciones encaminadas a la prestación de un servicio de utilidad pública (generación – transporte de energía eléctrica). En el desarrollo del PEI se expone que las actuaciones proyectadas son las estrictamente necesarias.

1.6.4 Figuras de protección

Se evalúan ambientalmente en el Bloque II, incluyéndose en su apartado 1.1.4 con mayor extensión:

- ZEC ES3110005 Cuenca del río Guadarrama, coincidente geográficamente con el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, situado a unos 430 m al oeste de la actuación, encontrándose la LSEE en su punto más cercano a unos 274 m.
- ZEC ES3110004 Cuenca del río Manzanares, coincidente geográficamente con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, situado a unos 4 km al este de la actuación y unos 3 km del fin del trazado de evacuación. Este espacio es también catalogado como reserva de la biosfera Cuencas Altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama.
- Al este de la planificación, a aproximadamente 5,8 km, se encuentra la ZEPA Monte de El Pardo.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 30 de 60	FIRMAS



varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

- La ZEPA ES0000056 Encinares del río Alberche y el río Cofio se encuentra a más de 13 km al oeste de la actuación.
- No se encuentran zonas húmedas catalogadas en el Inventario Español de Zonas Húmedas en las inmediaciones de la implantación.
- La PSF en su totalidad se plantea fuera de corredores ecológicos, encontrándose el más cercano, correspondiente al Corredor secundario del Guadarrama a 2,5 km al oeste de la PSF. Al noroeste de la implantación se encuentran el corredor primario de la Sagra y el corredor transversal a 5 km y 5,5 km respectivamente.
- Al noroeste de la implantación, a 3,5 km, se encuentra la IBA 70 El Escorial-San Martín de Valdeiglesias. La IBA 71 El Pardo-Viñuelas se encuentra a 5,9 km al este de la poligonal.
- La ZIM Curso Medio del río Guadarrama se encuentra en las inmediaciones de la PSF, a unos 38 m en su punto más cercano de la misma, transcurriendo unos 25 m de la LSEE por ella.
- La implantación no afecta a vías pecuarias, encontrándose la más cercana a la PSF a 1,2 km al norte de la implantación, correspondiente con la Colada de la Pasada de la Fuentecilla o a 711 m al este del final del trazado de evacuación, correspondiente a la Colada de Valdeastillas.
- Respecto a las vías verdes, se encuentran vías verdes urbanas en el entorno de la actuación, en concreto la denominada Vía Verde del Manzanares, se encuentra a unos 4 km al este de la poligonal.
- Hábitats de interés comunitario (HIC): la PSF y la LSEE se sitúan fuera de estos espacios, quedando las teselas con hábitats de interés comunitario más cercanos a 620 m al noroeste de la poligonal o 230 m al sur del fin del trazado de la evacuación.
- No se encuentran Montes preservados afectados por las instalaciones proyectadas. El más próximo se sitúa a 1,9 km al sureste de la implantación.
- En cuanto a Montes de utilidad pública, el más cercano se encuentra a 1,6 km al sureste de la PSF denominado La Dehesa.
- De acuerdo con el Mapa Digital Continuo de Vegetación de la Comunidad de Madrid a escala 1: 25.000, los terrenos afectados por la PSF se encuentran dentro de la unidad de vegetación "Cultivo de secano herbáceo", lindando por el oeste por pastizal ernal.
- Según el Mapa de Terreno Forestal de la Comunidad de Madrid, la PSF se encuentra limítrofe a zonas catalogadas como pastizal-ernal, recayendo una pequeña área de unos 159 m² dentro de la poligonal, si bien como puede comprobarse con la ortofoto, corresponde con tierras de cultivo. Parte del trazado de la línea de evacuación transcurre a lo largo de su recorrido limítrofe o por zonas catalogadas como pastizal-ernal, si bien el trazado va apoyado en caminos existentes en la medida de lo posible o paralelo a infraestructuras existentes tales como la carretera M-851, a fin de minimizar la afección a vegetación natural circundante.

1.6.5 Medidas preventivas, reductoras y correctoras

Se incluyen las medidas preventivas que se recogen en el Bloque II del Plan Especial de Infraestructuras (apartado 1.1.9), como anexo normativo dentro del contenido del Bloque III de este Plan Especial.



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

Estas medidas tienen el objeto de mitigar posibles afecciones al uso del suelo que se genera con el desarrollo del proyecto, y evaluado en este Bloque I y Bloque III, con arreglo al uso actual expuesto en el apartado 1.5.2 de esta Memoria. Igualmente se consideran las medidas de restauración a desarrollar y su valoración con objeto de devolver en su momento la ordenación territorial al estado inicial.

En este sentido, para subsanar los efectos que generará el desarrollo del nuevo uso propuesto por el Plan Especial de Infraestructuras expuesto, es necesario establecer una serie de medidas con la finalidad de prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier repercusión ambiental relevante negativa. Estas medidas tendrán carácter normativo, incluidas en el referido anexo del Bloque III y se complementarán con el contenido del Informe Ambiental Estratégico.

Coste estimado de las actuaciones de restauración

El coste estimado de ejecución material de las medidas de restauración descritas asciende a MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE euros (1.867,00 €). Se aporta relación de la medición y valoración económica, que asumirá el epecista, obtenida del apartado 1.1.9.8 del Bloque II:

PRESUPUESTOS Y MEDICIONES: PLANTACIONES			
Resumen partida	Ud.	Precio	Importe (€)
Laboreo superficial (ha)	0,098	223,65	21,92
Preparación hoyo 40x40x40. Suelo suelto d>700 ho/ha. pte<50% (ud)	246	4,39	1079,94
Distribución planta en bandeja <=250 cm ³ distancia <=500 m, pte<50% (ud)	246	0,17	41,82
Colocación malla contra roedores con tutores (m)	246	0,42	103,32
Protector de red contra roedores de 60 cm de altura. (ud)	246	0,69	169,74
Retama sphaerocarpa, AF 200 cc, 0,20/0,30 m de altura. (ud)	82	0,85	69,70
AR. Quercus coccifera, AF 300 cc, 0,10/0,15 m de altura. (ud)	82	0,81	66,42
Esparto (<i>Stipa tenacissima</i>) de 1-2 savias	82	0,88	72,16
Reposición de marras especies arbustivas (ud)	26	3,63	94,38
Riego de apoyo a la plantación. (ud)	246	0,60	147,60
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			1.867,00

Tabla 3. Coste restauración (Bloque II)

Actuaciones de mantenimiento.

El mantenimiento de las actuaciones de restauración se establecerá a través del Programa de Vigilancia Ambiental para la Fase de Funcionamiento, observándose durante esta fase la consecución de los objetivos perseguidos verificado con hojas de campo donde se indicará el día en que se realiza, anotándose las alteraciones o necesidades que se puedan observar, las cuales serán comprobadas por la dirección de obra.



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

Así, si al cabo del año no existieran coberturas o pervivencias suficientes, se realizarían siembras o plantaciones de apoyo en aquellos lugares donde se estimase necesario.

Coste estimado de las actuaciones de desmantelamiento y restauración final.

El coste estimado de ejecución material de las medidas de restauración descritas de los terrenos una vez realizado el desmantelamiento asciende a SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISIESTE euros con CUARENTA Y TRES céntimos (6.227,43 €), tal y como se incluye en el apartado 1.1.9.9 del Bloque II. Este coste no incluye la cuantificación económica del desmantelamiento, ya que se desconocen los materiales reales de desmantelamiento en la presente fase. Esto se conocerá una vez se inicie la obra y el desmantelamiento de las infraestructuras, pudiendo tener valores muy variables. Como estimación, el presupuesto de desmantelamiento podría suponer alrededor del 1% del presupuesto de ejecución material del proyecto. Esta valoración se traslada al Bloque III dentro del capítulo 2 relativo al estudio de costes y financiero:

PRESUPUESTOS Y MEDICIONES: RESTAURACIÓN TRAS DESMANTELAMIENTO			
Resumen partida	Cantidad	Precio unitario	Importe
Grado de roturación doble pase, pendiente <15% (ha)	4,47	203,58 €	910,00 €
Extendido mecánico tierra vegetal cribada/sin cribar, espesor medio sin incluir el suministro de la tierra vegetal (m ³)	335,48	2,25 €	754,84 €
Extensión, incorporación y volteado con motocultor de capa de estiércol en dosis de 0,04 kg/m ² hasta una profundidad de 15 cm (m ²)	2.236,56	2,04 €	4.562,59 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			6.227,43 €

Tabla 4. Coste Desmantelamiento y Restauración (Bloque II)

1.6.6 Utilidad pública e interés social

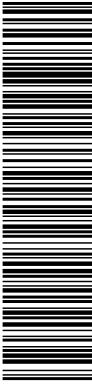
El desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica e instalaciones anexas se puede considerar encuadrable en un uso de "de utilidad pública o interés social" atendiendo a la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. En el artículo 2.2: se indica que "*El suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general.*" y en el artículo 54 se declara de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, lo que incluye las de titularidad privada.

1. Se declaran de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte, distribución de energía eléctrica, así como las infraestructuras eléctricas de las estaciones de recarga de vehículos eléctricos de potencia superior a 250 kW (modificado por Real Decreto Ley 23/2020, de 23 de junio) , a los efectos de expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento y de la imposición y ejercicio de la servidumbre de paso.

2. Dicha declaración de utilidad pública se extiende a los efectos de la expropiación forzosa de instalaciones eléctricas y de sus emplazamientos cuando por razones de eficiencia energética, tecnológicas, o medioambientales sea oportuna su sustitución por nuevas instalaciones o la realización de modificaciones sustanciales en las mismas.

En el artículo 55 de dicha Ley se recoge el procedimiento de solicitud de la declaración de utilidad pública:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 33 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

“1. Para el reconocimiento en concreto de la utilidad pública de las instalaciones aludidas en el artículo anterior, será necesario que la empresa interesada lo solicite, incluyendo el proyecto de ejecución de la instalación y una relación concreta e individualizada de los bienes o derechos que el solicitante considere de necesaria expropiación.

2. La petición se someterá a información pública y se recabará informe de los organismos afectados.

3. Concluida la tramitación, el reconocimiento de la utilidad pública será acordado por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, si la autorización de la instalación corresponde al Estado, sin perjuicio de la competencia del Consejo de Ministros en caso de oposición de organismos u otras entidades de derecho público, o por el organismo competente de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla en los demás casos.”

En este caso el promotor ya ha redactado los proyectos correspondientes y ha solicitado a la administración la admisión a trámite de la solicitud (Dirección General de Transición Energética, y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid). Se adjuntan referencias a los documentos técnicos en el apartado 1.3.1 del Bloque III-

Por otra parte, en el artículo 5 se recoge la coordinación con los Planes Urbanísticos:

“1. La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

2. Cuando existan razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de energía eléctrica que aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte y distribución que precisen de un acto de intervención municipal previo, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional décima del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. El mismo procedimiento será aplicable en los casos en que existan instrumentos de ordenación territorial y urbanística ya aprobados definitivamente, en los que no se haya tenido en cuenta la planificación eléctrica conforme al apartado anterior.

(...)

4. A todos los efectos, las infraestructuras propias de las actividades del suministro eléctrico, reconocidas de utilidad pública por la presente ley, tendrán la condición de sistemas generales.”

En este caso las instalaciones y por tanto los sistemas generales son de titularidad privada.

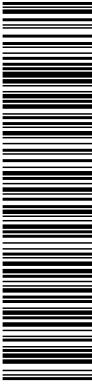
LSCM

Con arreglo a la Ley 9/2001 (LSCM) se tiene en consideración:

- Artículo 35 Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

“5. (...) las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales y con las siguientes condiciones y límites son las siguientes:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 34 de 60	FIRMAS



varo
ingenio L es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

a) *El cambio del uso pormenorizado de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de 15 por 100.*

En este sentido, la conexión a la red eléctrica general de distribución y disposición del centro de seccionamiento, se realiza en una parcela del ámbito del "Carril del Tejar", clasificada – calificada como Suelo Urbano (Terciario Ordinario). Con la propuesta de ordenación incluida en el plano nº I-3 (hoja 4), se considera el uso como "centros de transformación". El área involucrada, como se ha expone en el apartado 1.7.2 de esta Memoria es muy reducida:

- *Parcela involucrada, con referencia catastral "3625404VK2832N0001QA".*
- *Superficie parcela: 8.833,50 m2.*
- *Superficie ocupada por infraestructuras para desarrollo del sistema fotovoltaico (PEI): 112,50 m2.*
- *Variación de aprovechamiento por cambio de uso: 1,27%. Inferior por tanto al 15% recogido en el artículo referido de la LSCM.*

e) *El establecimiento de conformidad con el artículo 50.1.a) de cualquier elemento de las redes públicas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 26 y 29bis.*

En el artículo 50.1 de la LSCM se recogen las 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.

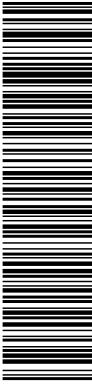
Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.

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

(...)"

En este caso, con este PEI se atiende a la generación – suministro de energía eléctrica, considerada de interés público general por la ley del sector eléctrico, como se ha referido anteriormente. Por tanto el Plan Especial atiende a este tipo de instalaciones y en añadidura, entre otras consideraciones, posibilita la modificación de la ordenación establecida en suelo urbano, como se ha expuesto en el plano nº I-3 (hoja 4) para la parcela en donde se conecta a la red eléctrica general.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 35 de 60	FIRMAS



varo
ingenioL es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

PGOU 1984

Se admite para el Suelo No Urbanizable (Zona VIII-Jcd, Secano Baja Productividad), como uso excepcional, las instalaciones de utilidad pública e interés social (artículo 2.2.1 – 5) y la exigencia referida en el artículo 223.3.

En añadidura de lo anterior, referir que el proyecto tramitará la correspondiente Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de acuerdo al Real Decreto-Ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica.

1.7 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística

1.7.1 Plan General 1984

Lo reflejado en este apartado se refiere íntegramente al Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, publicado por orden de 20 de enero de 1984, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda" (BOCM del 24/04/1984).

➤ **Resumen del condicionado recogido en el Plan General 1984 y justificación del cumplimiento**

◦ **Clasificación**

Se aporta plano I-3 (6) ilustrativo con el emplazamiento del proyecto. Se clasifica el suelo del ámbito como Suelo No urbanizable. Este plano se conforma con el incluido en el Plan General:

- Plano nº 3: Ordenamiento del suelo no urbanizable, a escala 1:5.000.

En el artículo 212 se define el Suelo No Urbanizable.

◦ **Calificación y usos**

La calificación otorgada al suelo del ámbito se corresponde con la "Zona VIII Jcd, relativa a Suelo de Secano de Baja Productividad". Igualmente se visualiza en el plano I-3 (6) referido.

Esta división de zonas para el Suelo No Urbanizable se incluye en el artículo 217. Por otra parte, en el artículo 221 se incluyen las condiciones generales de los usos no residenciales del suelo no urbanizable.

Se aporta ficha de referencia para dicha calificación del Suelo No Urbanizable, en la que se identifica como uso excepcional, las "edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social", como también se recoge en el artículo 221.5:



Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

SUELO NO URBANIZABLE

AREA DE DIAGNOSTICO (SECANO DE BAJA PRODUCTIVIDAD)
VIII-Jcd Cultivos de secano, pastizales eriales en suelos de baja productividad.

USOS NO RESIDENCIALES

USOS RELACIONADOS CON LA EXPLORACIÓN DE RECURSOS MATERIALES DEL MEDIO FÍSICO.

	PERMITIDO
Forestal	SI
Agrícola	SI
Pecuario	SI
Transformación productos A./P./F.	SI
Actividades extractivas	SI

USOS RELACIONADOS CON LA UTILIZACIÓN RECREATIVA/ TURÍSTICA DEL MEDIO FÍSICO.

	PERMITIDO
Instal. provisionales de recreo	SI
" permanentes de recreo	SI
" provisionales de merienda	SI
" permanentes de merienda	SI
" deportivos	SI

USOS EXCEPCIONALES.

	PERMITIDO
Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social	SI
Construcciones vinculadas a ejecución de obras públicas	SI
Conservación y/o regeneración de ecosistemas	

USOS RESIDENCIALES

PERMITIDOS :

TIPO : **Vivienda unifamiliar**
vinculada a la explotación -
- Cola.

Y C

0 es permitidos en la edificación: Se permite la construcción de edificaciones auxiliares, tales como garajes para maquinaria, graneros, etc. de 1 sola planta y con las mismas condiciones estéticas.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Superficie mínima parcela explotación 20.000 m²

Fronte mínimo de parcela 40 m²

Retranqueos respecto alineación interior 20 m²

Tipología edificatoria : **Unifamiliar aislada**

Condiciones estéticas de las edificaciones :

CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Superficie construible 200 m²

Superficie máxima construible 200 m²

Altura máxima 1 plantas

Superficie máxima ocupada 100 m²

Separaciones mínimas :

red viaria 10 m

límites laterales 6 m

edificaciones existentes 20 m

Superficie máxima para edificaciones auxiliares

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

De especies arbóreas, grado 1º

De especies arbóreas, grado 2º

De parcelaciones agropecuarias , grado 1º

De parcelaciones agropecuarias , grado 2º

De los cursos fluviales y masas de agua

Del paisaje

De la fauna

De la evitación de la contaminación

Del suelo

De los edificios y bienes culturales

Tabla 5. Ficha Zona VIII-Jcd

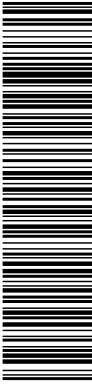
Por otra parte cabe referir que en el artículo 223.3 de las Normas del Plan de 1984, se establece a este respecto que "Son usos referentes a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, y aquellos referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas".

◦ **Condiciones generales y particulares**

Se indican las siguientes:

- Artículo 214. Las construcciones se adaptarán al ambiente en el que se emplazan.
- Artículo 216. Se contemplan los Planes Especiales para desarrollo de las determinaciones del Plan General, incluyéndose las infraestructuras relativas al suministro de energía entre otras.
- No se dan las condiciones para la formación de núcleo urbano recogido en el artículo 220, ya que no se proyectan viviendas ni se demandan servicios urbanos.
- Artículo 222. El acceso viario deberá resolverse desde la red general. Para este proyecto así se resuelve como se indica en el apartado 1.5.3 de este Bloque. Para este caso no resulta de aplicación el acceso peatonal. En referencia a las plazas de aparcamiento, en el interior del ámbito de la PSF resulta el espacio suficiente para albergar las plazas que se demandan fundamentalmente en la fase de construcción, ya que en fase de mantenimiento y explotación, no habrá centro de trabajo in situ.
- Las construcciones se retranquearán un mínimo de 3 m de los linderos de la parcela (artículo 222). Así se pone de manifiesto en este caso en el plano I-2 (1) aportado.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 37 de 60	FIRMAS



varo
ingenioL es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

- Los cerramientos de parcela no podrán superar los 2 m de altura (artículo 222). En este caso el vallado para la PSF tendrá esta altura, como se indica en el apartado 1.3.5.4 del Bloque III.
- En referencia a los servicios urbanos, como se indica en el apartado 1.6 también del Bloque III, están resueltos íntegramente por el promotor, tanto para la fase de construcción como de posterior mantenimiento y explotación.
- El mantenimiento de las instalaciones recae también únicamente en el promotor, como se refleja en el apartado 1.10 del Bloque III. Durante la fase de construcción se preverá en el proyecto de ejecución de un área para depósito de los residuos de construcción en espera de ser gestionados en la Planta de valorización que corresponda. Esta área se reservará para no ser visualizado desde el exterior y se integrará con mallas verdes, por ejemplo.

➤ **Obras, instalaciones, actividad proyectadas**

Para la PSF se proyecta:

- Cerramiento diáfano metálicos de 2 m de altura, con puerta abatible en acceso de dos hojas (anchura 4 m). El acceso se proyecta desde el camino del Picotejo que parte desde la carretera M-851. El acceso existe actualmente.
- Paneles fotovoltaicos sobre estructura metálica fija hincada al terreno natural.
- Instalación eléctrica y de comunicación en zanjas (subterráneas).
- Casetas prefabricadas homologadas para Centros de transformación y Centro Auxiliar.

Para la LSEE y conexión a la red eléctrica general:

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno natural.
- No se modifica la rasante natural del terreno ni la capacidad edáfica del mismo.
- Centro de seccionamiento y conexión a la red eléctrica general.

Como se indica en el apartado 1.6.6 de este Bloque y 2.2 del Bloque III, el sistema fotovoltaico a desarrollar se encuadra en instalaciones de utilidad pública, permitiéndose por tanto su desarrollo en el Suelo No Urbanizable referido en este apartado.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 38 de 60	FIRMAS



varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.7.2 Tránsito por el ámbito “Carril del Tejar”

Suelo Urbano (Viario)

Para esta Zona se atiende y de manera más directa al contenido del Plan Parcial del Sector P.P. I-4 “Carril del Tejar”.

El Plan Parcial referido es aprobado en el año 2003 (publicado en el BOCM del 13 de noviembre de 2003); posteriormente se aprueba una modificación del mismo en el año 2005.

➤ **Resumen del condicionado recogido en el Planeamiento Municipal y justificación del cumplimiento**

◦ **Clasificación**

Se refleja en el plano 2.2.1 (Hoja 1/3) relativo a la ordenación y clasificación del suelo. El suelo para esta zona se clasifica Suelo Urbano, desarrollado mediante el Plan Parcial para el Sector y se clasifica y desarrolla como suelo urbano.

◦ **Categoría**

En el plano P-1 del Plan Parcial se incluye dentro del viario.

◦ **Calificación y usos**

Se recoge en el artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

“2. El presente Plan califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada

1. *Terciario Ordinario.*
2. *Terciario I + D,*
3. *Equipamiento.*
4. *Zona Verde y Espacios Libres.*
5. *Red Viaria.*
6. *Centros de Transformación.”*

En este caso estamos en “Red Viaria”.

En el Artículo 31 de dichas Normas se incluye la Red Viaria; en este caso la calle Geólogos por la que transita parte de la LSEE se identifica como “viario de carácter local”.

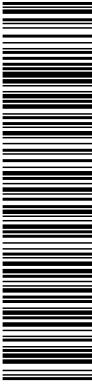
“1 DEFINICIÓN

Áreas adscritas a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas zonas del ámbito y de éste con su entorno exterior tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

2. CLASES

- A. *Viario de carácter local. Corresponde a la red viaria interior al Ámbito delimitado que se señala en los plenos de ordenación.*
- B. *Viario de carácter general. Corresponde a los accesos al Sector desde y hacia la carretera M-50.”*

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 39 de 60	FIRMAS



varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

- **Condiciones particulares**

Se indican en referido artículo 31:

“CONDICIONES ESPECIALES”

A. *Viario de carácter local Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano e instalaciones o señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m2 y una altura máxima de 3,00 metros por cualquier concepto, que serán sometidos en todo caso, a la correspondiente concesión municipal. Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previstos.”*

En este caso no se proyectan este tipo de construcciones sino parte del trazado de la línea subterránea de evacuación de la energía, que viene a conformar una red más de la existentes en el viario actual.

➤ **Obras, instalaciones, actividad proyectadas**

Para la LSEE:

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno urbanizado.
- La ejecución de las obras mantendrá las características de los elementos de urbanización (pavimentos, solados, etc.).
- Conexión a la red eléctrica general en el punto de conexión otorgado por i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en la línea subterránea existente en la calle Geólogos.
- No se proyectan construcciones sobre rasante.

Suelo Urbano (Terciario Ordinario)

➤ **Resumen del condicionado recogido en el Planeamiento Municipal y justificación del cumplimiento**

- **Clasificación**

Se desarrolla el Plan Parcial para el Sector y se clasifica y desarrolla como suelo urbano.

- **Categoría**

En el plano P-1 del Plan Parcial se incluye dentro de Terciario Ordinario: Suelo Urbano (Terciario Ordinario).

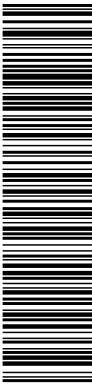
- **Calificación y usos**

En el artículo 27 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, se recoge:

“1 DEFINICIÓN

Corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones con uso comercial, oficinal, y similares de tipo terciario privado al servicio del Municipio y su entorno.”

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 40 de 60	FIRMAS



varo
ingenio L es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

"10 RETRANQUEOS Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de la edificación a la alineación oficial a la vía pública será de DIEZ METROS (10 M). El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos (laterales y testero) será equivalente al 50% de la altura a cornisa. (12,50/2 ó 13,50/2, en su caso). La edificación bajo rasante, siempre que se destine a garaje, queda exenta de las limitaciones anteriores, pudiendo ocupar las bandas de retranqueo señaladas, con excepción del correspondiente a la alineación oficial. En cualquier caso, de existir más de un bloque de edificación en la parcela, la distancia mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto."

"14 CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL; Terciario en todas sus clases y categorías.

Usos compatibles; Equipamiento en todas sus clases y categorías."

- **Condiciones particulares**

El desarrollo del proyecto contempla en esta Zona 4 un tramo de línea subterránea de evacuación de la energía y el centro de seccionamiento con la red subterránea de interconexión, por lo que se deberá atender el condicionado de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial para el suelo terciario ordinario.

➤ Obras, instalaciones, actividad proyectadas

Para la LSEE:

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno - solar.

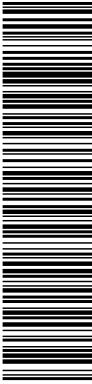
Para el centro de seccionamiento y línea de interconexión:

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno - solar.
- Colocación de módulo eléctrico prefabricado como centro de seccionamiento. Este centro se define en el proyecto apartado en el apartado 1.1.3 del Bloque III. Este módulo eléctrico no se considera edificación.

El promotor del proyecto no ha podido considerar otros emplazamientos próximos al punto de conexión a la red eléctrica general, en tanto que:

- El centro de seccionamiento y línea de interconexión es una infraestructura que será cedida a la compañía eléctrica, por lo que debe diseñarse con arreglo a las directrices de la misma. Se generarán servidumbres de paso y acceso en la parcela en la que se proyecta, pero sin necesidad material de establecer límites catastrales independientes que generen una nueva parcela.
- La distancia entre el punto de conexión a la red eléctrica general y el centro de seccionamiento no es recomendable que supere los 50 m.
- No se instala en suelo urbano (viario) para no reducir la sección disponible en los itinerarios peatonales.
- En el suelo próximo al punto de conexión a la red eléctrica general calificado para albergar centros de transformación en el Plan Parcial no se emplaza en tanto que el promotor no ha encontrado espacio disponible. Se aporta captura del plano P-1 del Plan Parcial con indicación:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 41 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda



Imagen 3. Zona centros transformación "Carril del Tejar"

Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada, establecida por el Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo número 18 "Carril del Tejar"

A este respecto, se publica en el BOCM del lunes 21 de abril de 2025, la aprobación inicial del Plan, promovido por el propio Ayuntamiento de Majadahonda.

Se promueve "la regulación de los usos urbanísticos ya determinados durante la tramitación y aprobación del vigente Plan Parcial I-4 del Área de Desarrollo número 18 "Carril del Tejar" del PGOU de Majadahonda, que se realizó con carácter previo al desarrollo y urbanización de los suelos del ámbito "Carril del Tejar", modificando las determinaciones pormenorizadas recogidas en dicho Plan Parcial; se complementan los usos compatibles en el caso del uso Terciario Ordinario y se detalla la configuración del uso Terciario I+D."

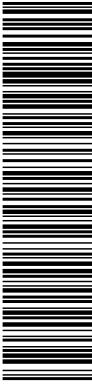
Se aporta plano de ordenación nº 07 que sustituye al existente en el Plan Parcial "Carril del tejar". Sobre este plano se grafía la parte del ámbito involucrado (plano nº I-3, hoja 3 y 4).

Las determinaciones pormenorizadas del Plan Especial inciden en las manzanas 7 y 8. Este PEI involucra a suelo incluido en la manzana 5.

En la Documentación Normativa del Plan Especial se incluye la pormenorización del Uso Principal "Terciario Ordinario":

USO "TERCIARIO ORDINARIO".

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 42 de 60	FIRMAS



varo
ingenieros es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

Regulado en el ART. 27, ZONA 1. TERCARIO ORDINARIO" del Plan Parcial Carril del Tejar.

Uso Principal: Terciario en todas sus clases y categorías, incluidas las correspondientes a las actividades comerciales del sector del automóvil, y sus actividades auxiliares, en las categorías de exposición y venta de automóviles con taller vinculado, estaciones de servicio y suministro de energía, vinculadas a la movilidad sostenible.

Usos Compatibles: Dotacional (equipamientos, servicios e infraestructuras) en todas sus clases y categorías. A estos usos compatibles, sólo se podrá destinar como máximo, el 49 % de la edificabilidad total asignada a cada parcela.

En este PEI el uso pretendido es de infraestructuras eléctricas, por tanto considerado como compatible. La ocupación sobre la parcela de referencia es muy inferior a la edificabilidad máxima admisible:

- Parcela involucrada, con referencia catastral "3625404VK2832N0001QA".
 - *Superficie indicada en el Plan Especial: 8.833,50 m².*
 - *Superficie ocupada por infraestructuras para desarrollo del sistema fotovoltaico: 63,67 m². De esta superficie ocupada, 10,35 m² corresponde al corredor de zanjas eléctricas, 50,09 m² al acceso al centro de seccionamiento y 3,23 m² al propio centro de seccionamiento. No se considera por tanto que esta construcción consuma edificabilidad, al no constituir una edificación. No obstante, su cuantificación supondría un porcentaje insignificante sobre el máximo admisible del 49%.*

En el apartado 1.4 "ordenanza reguladora de la Zona 1 – Terciario Ordinario", se recoge entre otras consideraciones:

- *No computan con edificabilidad los espacios destinados exclusivamente a instalaciones de electricidad, entre otras. Aquí se incluye la parte del ámbito de este PEI.*
- *Se establece un retranqueo a linderos de 10 m a la alineación oficial de vía pública. No obstante, en estas zonas podrán ubicarse, entre otras, pequeñas edificaciones - construcciones de una sola planta y altura máxima 3 m, en la que se alberguen instalaciones de contadores, acometidas, etc. En este grupo se incluiría el centro de seccionamiento y resto de instalación de conexión a la red eléctrica general.*

Por tanto se considera compatible desde el punto de vista urbanístico el desarrollo del ámbito del PEI en esta zona (Carril del Tejar).

1.7.3 Otras afecciones

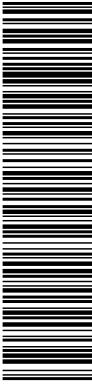
Se da cumplimiento a la superficie mínima de cultivo, ya que la vinculada al ámbito donde se desarrolla la PSF (agrupación de parcelas) es de ~4,58 Ha como se expone en el apartado 1.5 de este documento, superior a las 3 Ha reflejadas para secano en el Decreto 65/1989, sobre Unidades Mínimas de Cultivo.

Por tanto se da cumplimiento a este respecto.

1.7.4 Contenido documental del Plan Especial

Para determinar el contenido del Plan Especial se tiene en consideración las recomendaciones establecidas por la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 43 de 60	FIRMAS



varo
ingenioL es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

1.7.5 Normas generales de protección

Se dará cumplimiento en este sentido a la recogido en el Capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, de los que se resaltan los siguientes en relación al alcance del Plan Especial:

- Artículo 7.2 Protección Ambiental. En referencia a lo referido para actividades diversas, aunque no se recoge como tal a la generación de energía renovable a partir de fuentes renovables, en este caso el sol. Para este proyecto la protección ambiental se evalúa y valora en el Bloque II de este Plan Especial, con lo que se garantiza la protección al respecto.
- Artículo 7.3 Protección Paisajística y Medio Urbano. Como se ha referido en el apartado anterior, el Bloque II recoge la valoración de la protección del paisaje y visualizaciones. En este sentido se prohíben tendidos aéreos (artículo 7.3.13). Con el desarrollo del proyecto fotovoltaico todas las redes eléctricas se disponen subterráneas, con especial mención a la línea de evacuación de la energía a la red general.
- Artículo 7.4 Protección Patrimonio edificado. En el ámbito no se identifican elementos inventariados en el catálogo de protección del municipio, por tanto no resulta de aplicación al menos inicialmente, y sin perjuicio de que durante la fase de obras pudieran detectarse restos de valor, hecho poco probable debido a que se actúa superficialmente sobre el terreno (a excepción de la excavación de zanjas y su posterior relleno).

1.8 Situación actual y bases de diseño

1.8.1 Situación actual

El ámbito del Plan Especial se visualiza en las ortofotografías aportadas en los planos de los Bloques I y III y con especial definición en el conjunto de planos I-4, específico para la definición del ámbito.

Los terrenos sobre los que se proyecta la PSF están destinados al cultivo de cereales de invierno (secano) con alternancia en barbechos.

El corredor de la LSEE está definido por infraestructuras de uso público (carretera M-851, camino del Picotejo, camino del Tejar y vial urbano identificado por la calle Geólogos) y parcelas igualmente destinadas al cultivo de cereal en secano, junto con otras de praderas. Se aportan fotografías del estado actual en el apartado 1.1.4 del Bloque II

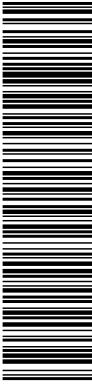
1.8.2 Características urbanísticas de las edificaciones existentes

Actualmente no existen edificaciones en el ámbito.

1.8.3 Bases de diseño

Las bases de diseño consideradas para la elección del ámbito y posterior desarrollo del proyecto son:

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 44 de 60	FIRMAS



ingenio  varo
es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

- Determinar un emplazamiento con topografía sensiblemente llana – ondulada y despejada de vegetación arbórea, que permita la disposición de paneles. Pendientes excesivas del terreno (15% en dirección norte-sur y 7% en dirección este-oeste) no permiten la colocación de paneles fotovoltaicos debido a la escasa incidencia solar (radiación). En este caso la pendiente media es aproximadamente del 5%.
- Adaptabilidad de los módulos fotovoltaicos a la orografía del terreno, para minimizar afecciones paisajísticas con arreglo a la situación actual del emplazamiento.
- Se mantendrá el terreno con la topografía natural y con formación de praderas de pastos naturales; en la parcela no existe en la actualidad vegetación arbórea ni arbustiva. De esta forma se garantiza el mantenimiento de las características productivas del terreno.
- Los paneles fotovoltaicos irán hincados al terreno para facilitar su retirada y desmontaje una vez finalizada la vida útil de la PSF. No se realizarán cimentaciones con hormigón.
- Minimizar la afección con la comunicación de la línea de evacuación de la energía al punto de conexión a la red general. Para ello se considera la línea subterránea y el punto de conexión se posiciona en la propia parcela de la PSF.
- Garantizar el acceso rodado aprovechando las conexiones existentes a la red general.
- Minimizar y/o evitar afecciones ambientales, a la población, al patrimonio cultural y a infraestructuras existentes (líneas eléctricas, carreteras, etc.).

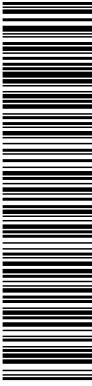
En resumen se tienen como bases de partida para el diseño las relativas a una “construcción blanda” en su relación con el terreno, sin cimentaciones y respetando la orografía y calidad productiva del suelo, con objeto de garantizar su reversibilidad, encuadrado por tanto en el nuevo ámbito de desarrollo de la economía verde y circular (Agenda 2030).

1.9 Conclusión

Este Documento ha sido redactado por D. Álvaro Vázquez Moreno, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado nº 20.147 (mail alvaro@ingeniales.es y teléfono 609 90 64 89), y creyendo por todo lo expuesto en el mismo haber justificado su objeto, se solicita la tramitación del mismo ante las administraciones implicadas en materia urbanística, con relación al desarrollo del proyecto de la Planta Solar Fotovoltaica “PF Majadahonda”, la línea subterránea de evacuación de la energía, la línea subterránea de interconexión, centro de seccionamiento y conexión a la red eléctrica general, en el ámbito referido dentro del término municipal de Majadahonda (Madrid).

octubre de 2025

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 45 de 60	FIRMAS



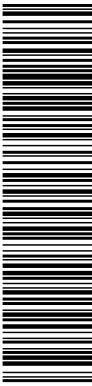
varo
ingenio  es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3819204 PE1W6-9C5M3-FI9QS 8484FA5312B15E5DA1DADF0BA A34566D31C287D1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do?>

Volumen 2 – Planos de Información

DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 46 de 60	FIRMAS

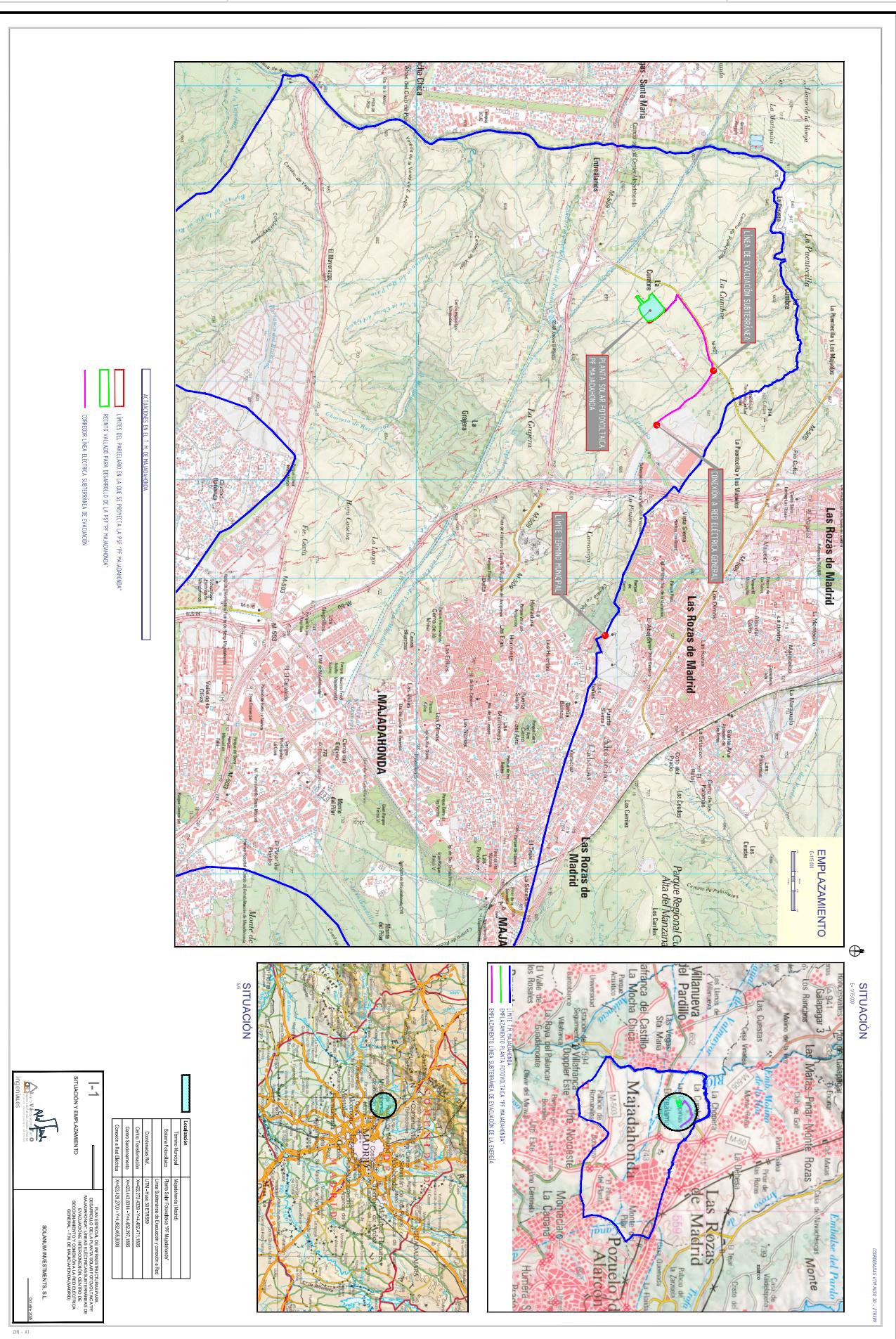


ingenio varo
es

Plan Especial de Infraestructuras para la Planta Solar Fotovoltaica "PF Majadahonda", Líneas Subterráneas de Evacuación e Interconexión, Centro de Seccionamiento y Conexión a la Red Eléctrica, en el T. M. de Majadahonda

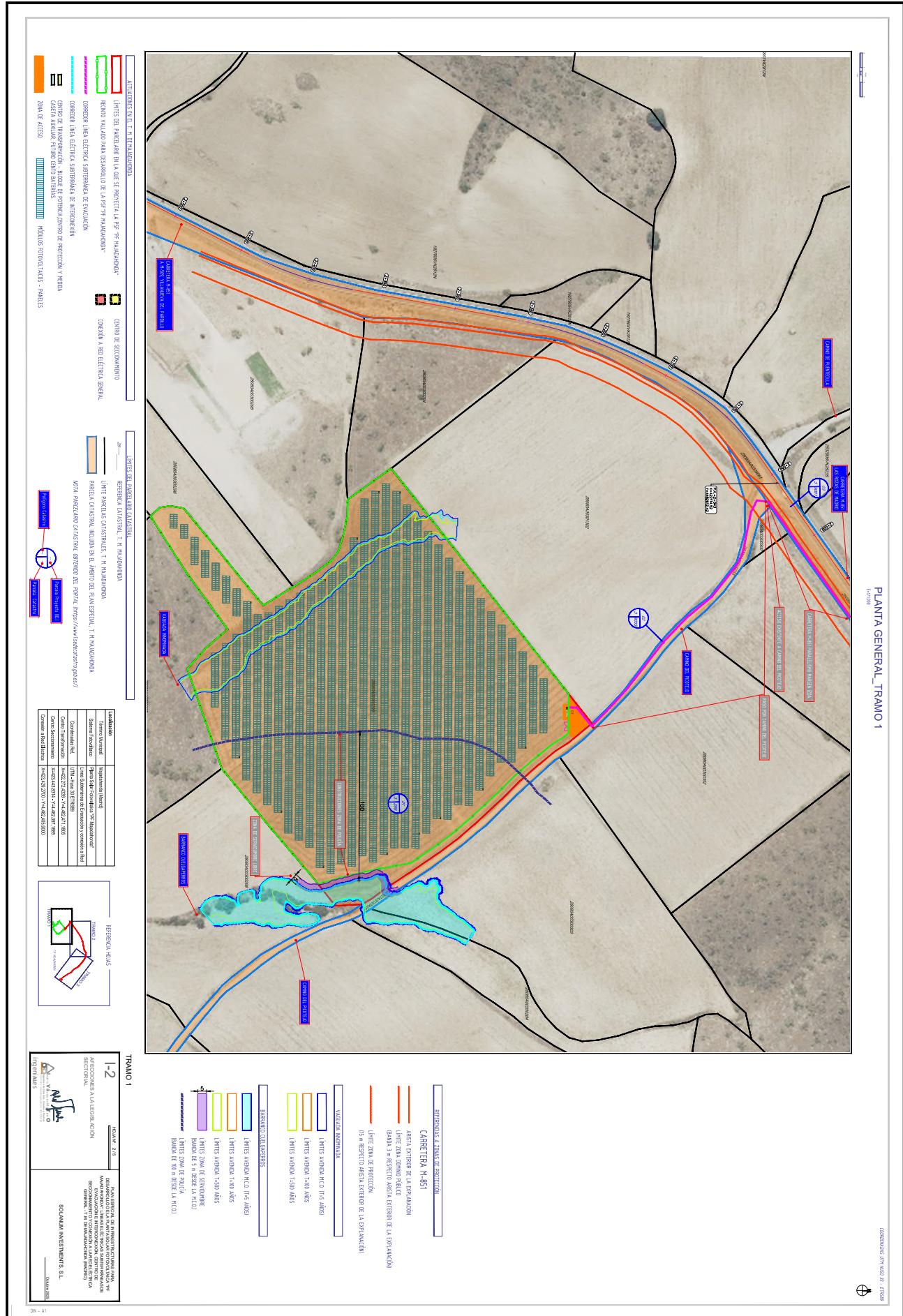
Se adjuntan con este Bloque I del Plan Especial de Infraestructuras los planos siguientes:

<i>Referencia Plano</i>
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

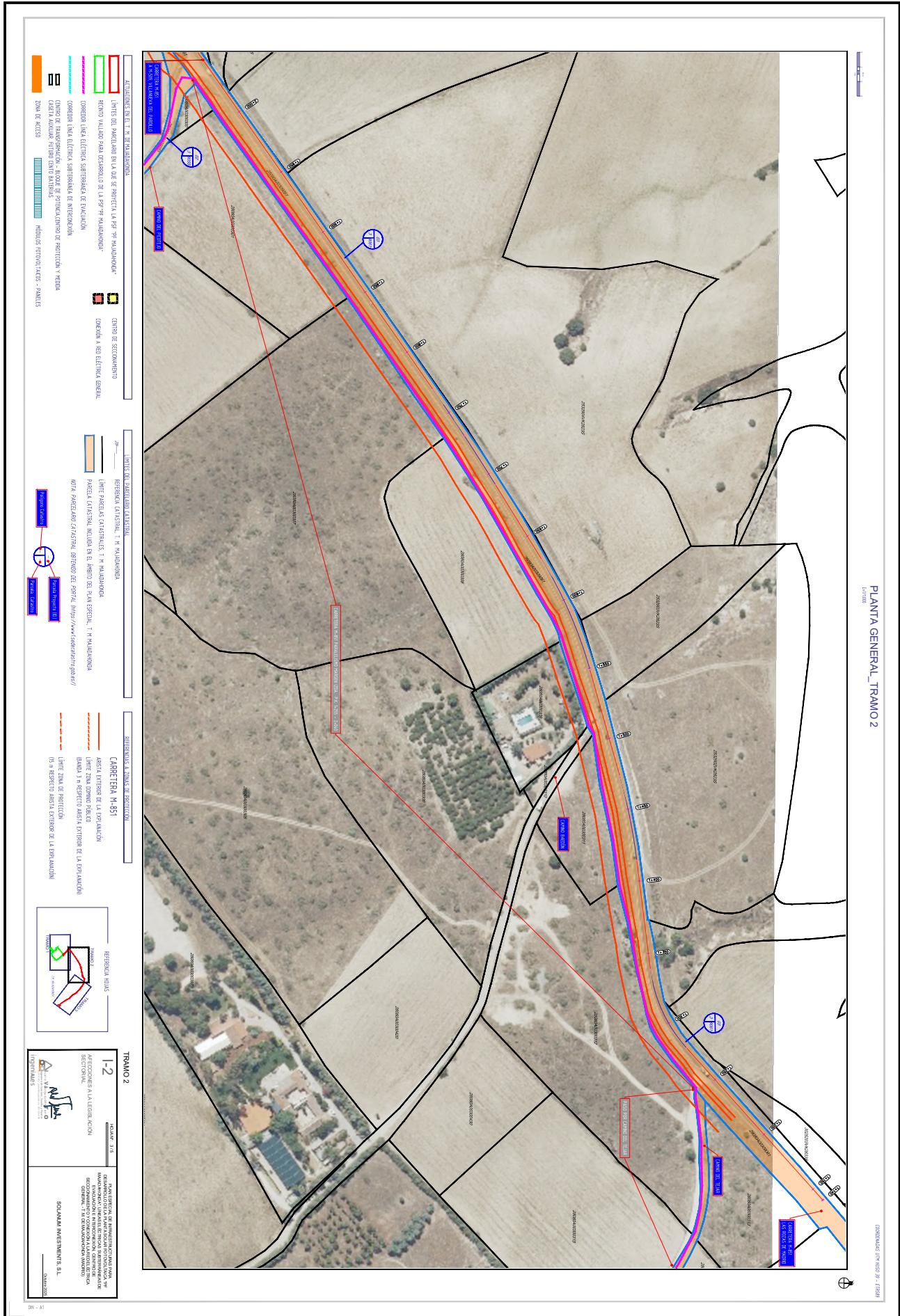


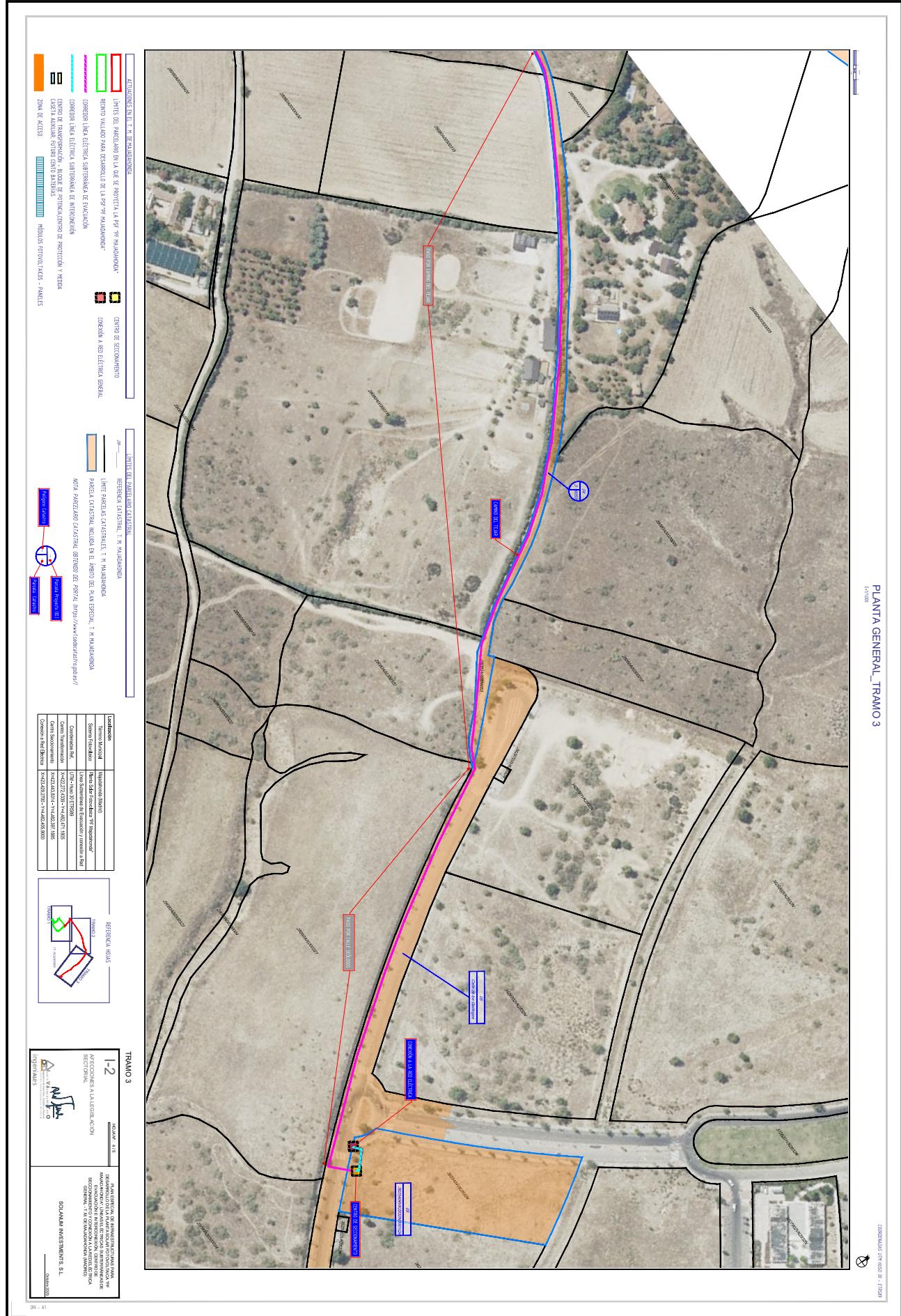
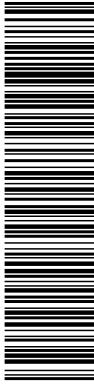


<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10

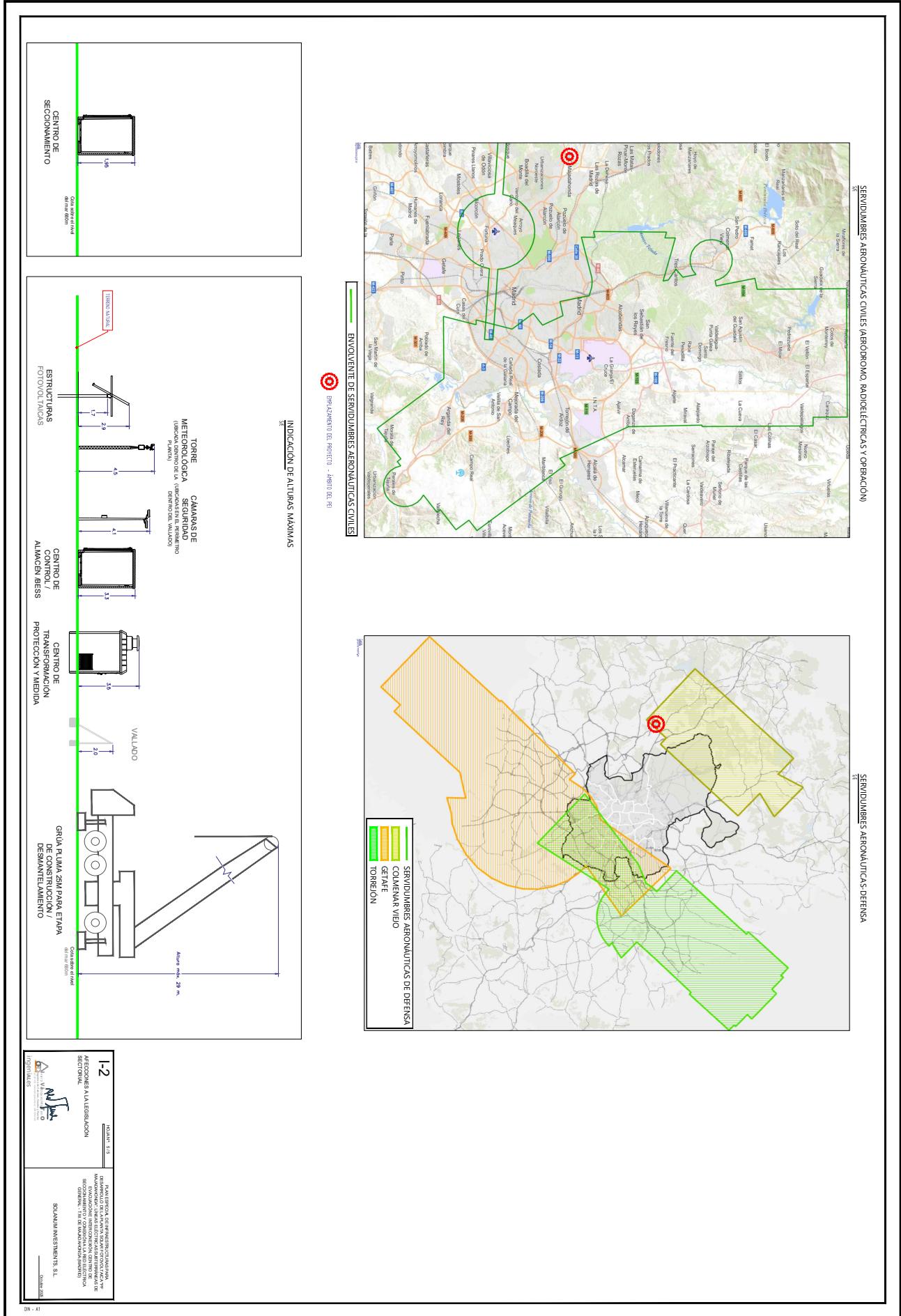


DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 50 de 60	FIRMAS

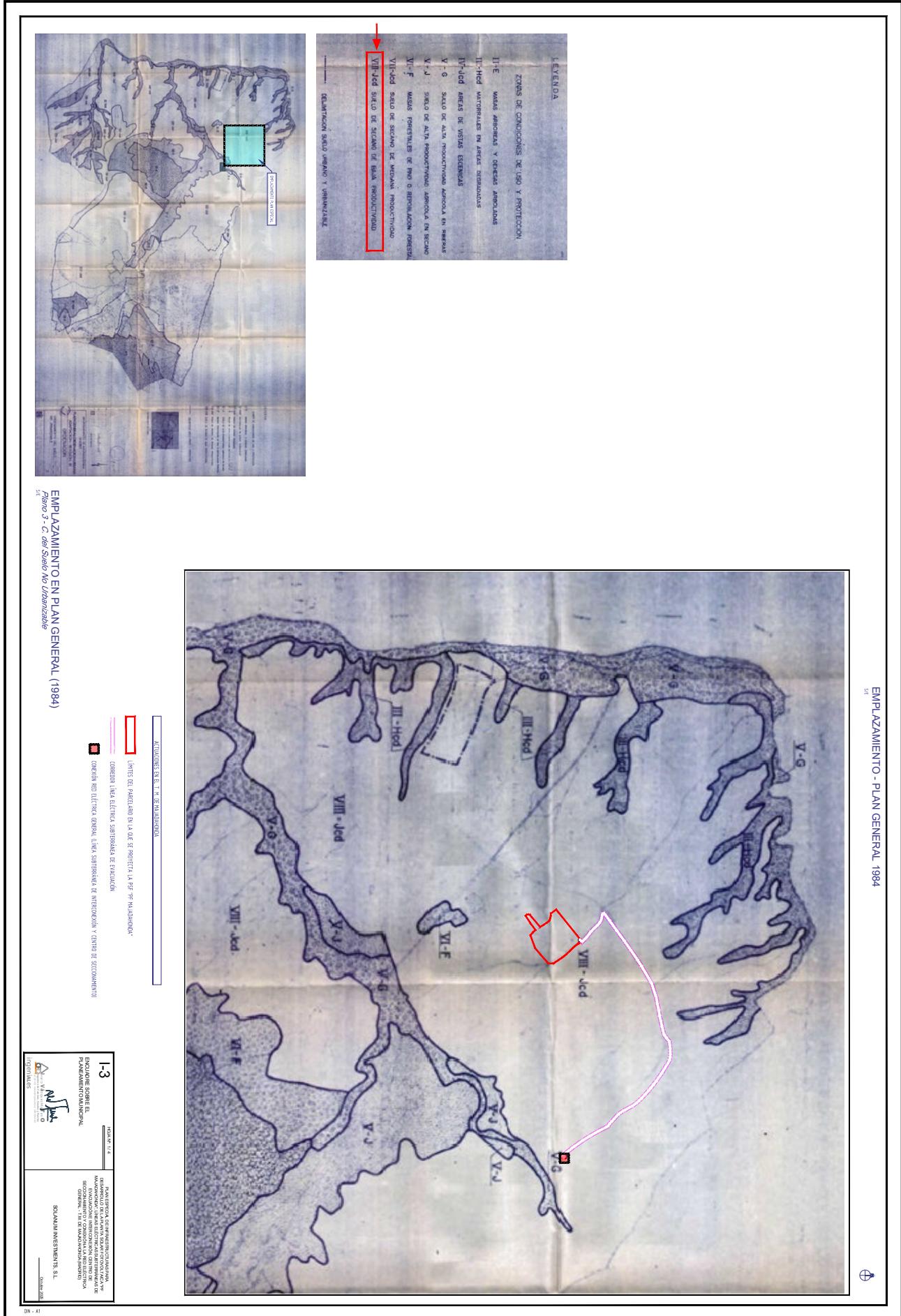
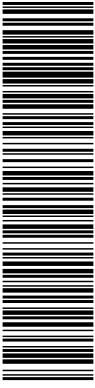


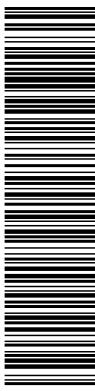


DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 52 de 60	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

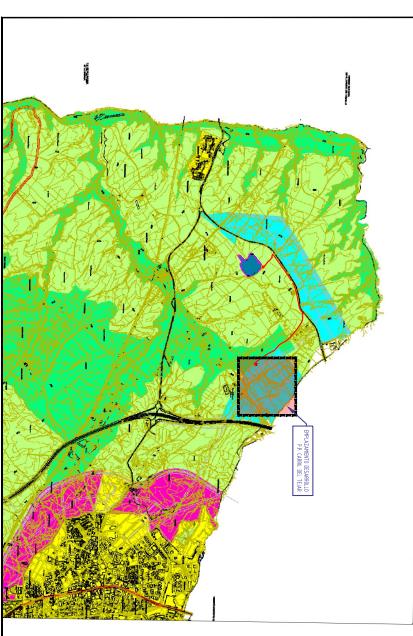


DOCUMENTO DA-Documento del expediente: 18_02_RE_25986 02. PEI BI	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: PE1W6-9C5M3-FI9QS Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07 Página 53 de 60	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

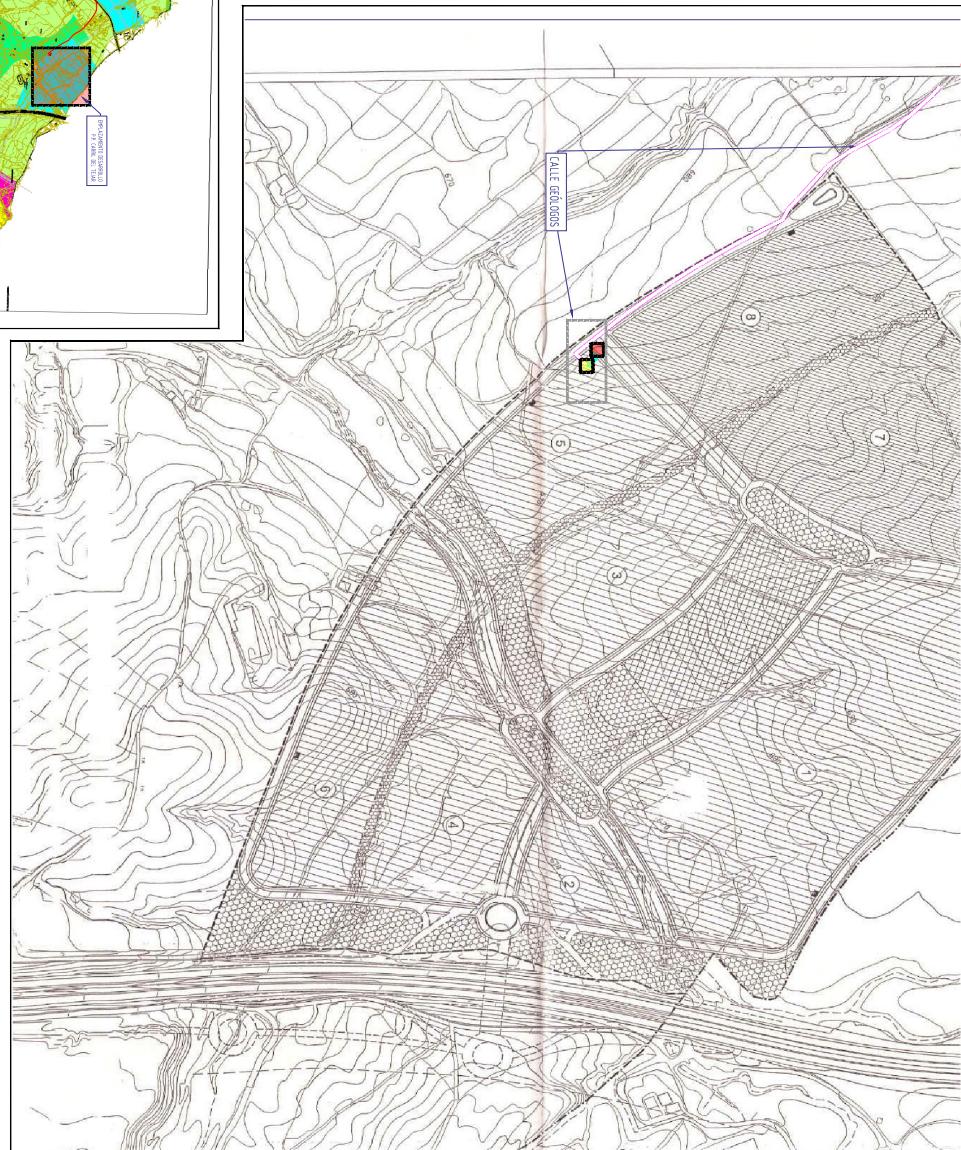
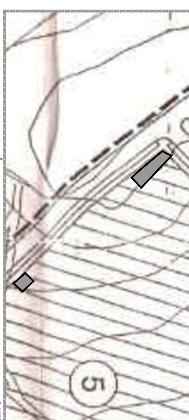




EMPLAZAMIENTO EN PLANEAMIENTO MUNICIPAL



PLANTA_ORDENACIÓN



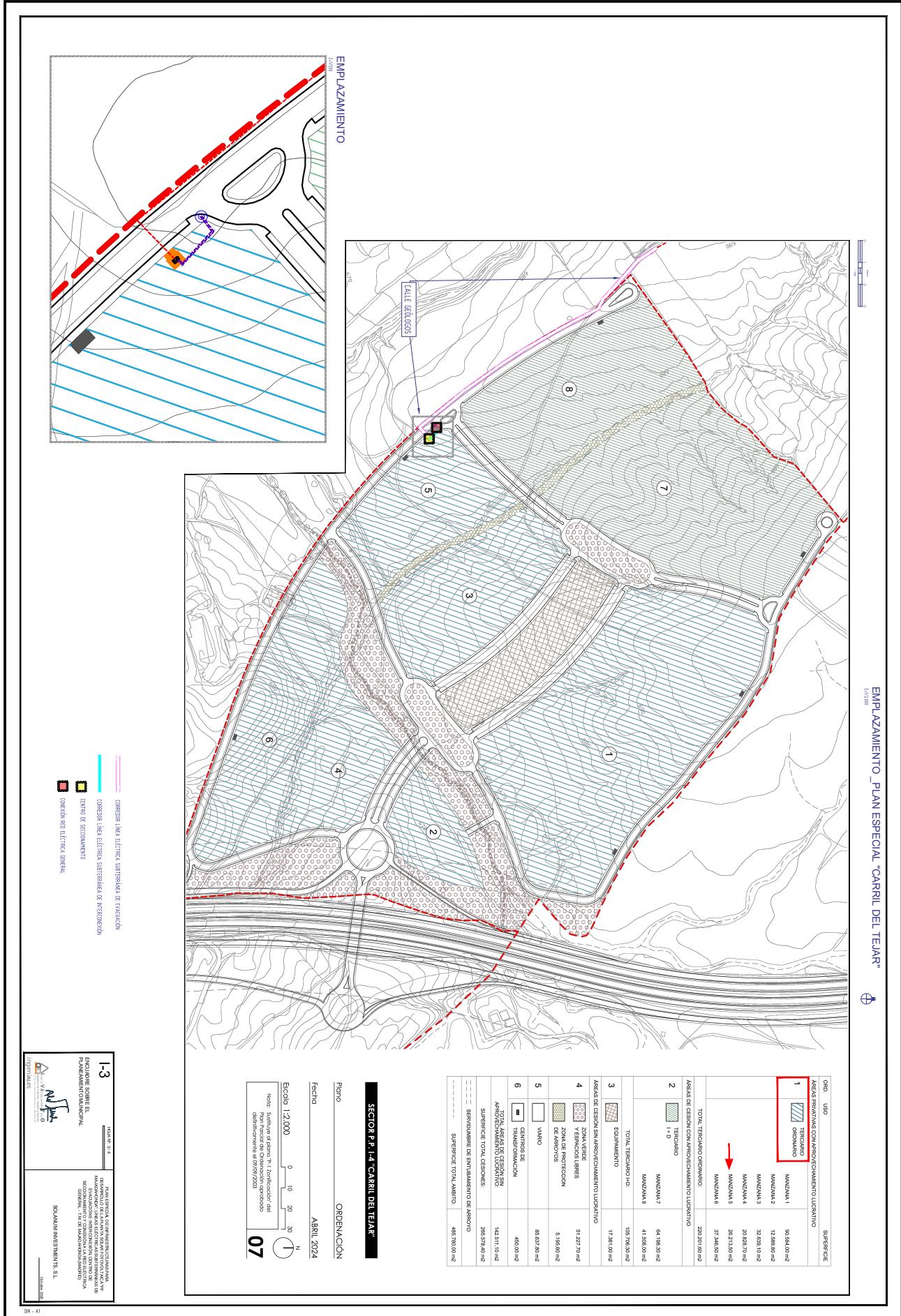
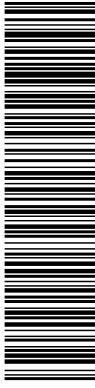
ÁREAS PRIVADAS CON APROVECHAMIENTO LUGARITO		SUPERFICIE
6	<input checked="" type="checkbox"/> TRANSFORMACIÓN	450,00 m ²
6	<input type="checkbox"/> CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	562,50 m ²

EUROPEA SUPER ELÉCTRICA
DE ALMERIA S.A. (ESEAL)
C/ CANTABRIA, 10
04001 ALMERIA
T 950 20 00 00

Código para validación: **PE1W6-9C5M3-FI9QS**

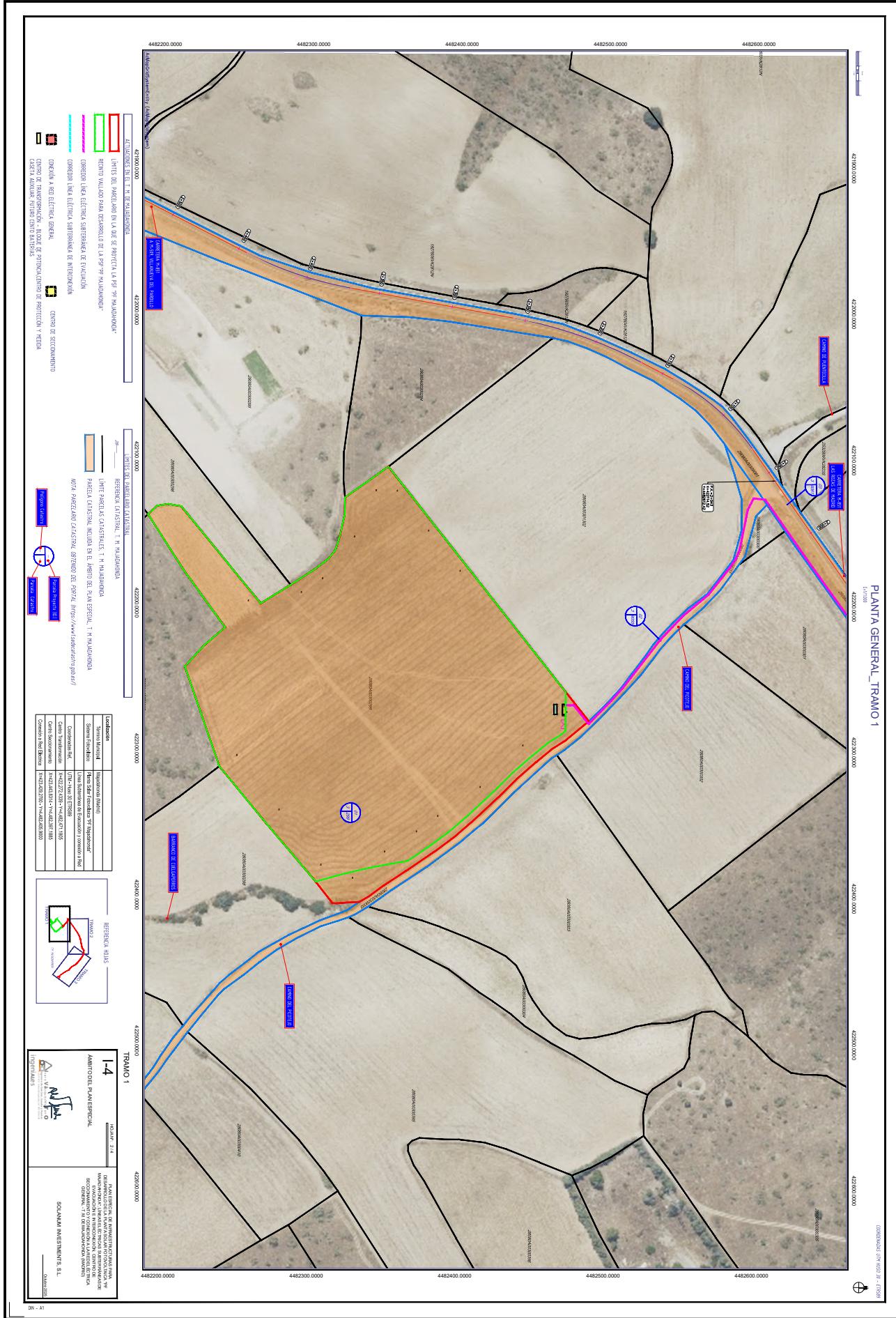
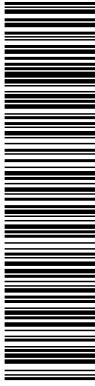
Fecha de emisión: 5 de Febrero de 2026 a las 8:41:07

Página 55 de 60





Esta es una copia impresa del documento de acuerdo electrónico (Ref: 38192020-00000000000000000000000000000000) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación se puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web <https://www.96500000000000000000000000000000>. Se muestra la dirección IP del dispositivo que realizó la firma.





Esta verificación puebla comprender la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web <https://www.sedapf.gob.mx/validaciondigital> generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación se impresa la documentación en la impresora más cercana.

