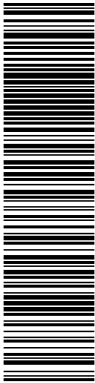


DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martín 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martin_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 1 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7 AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/verificaDocumentos.do?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

DECRETO DE ALCALDÍA

Examinado el expediente nº.004/2024-PE, instruido en relación con la tramitación del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial del Sector PP 1.5 “Roza Martín”, en los suelos lucrativos con uso no residencial, acompañado de documentación técnica, a iniciativa de la mercantil PROCU, S.L.; y de conformidad con los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, del que se desprenden los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Con fecha 05/12/2024 se presenta solicitud de tramitación del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial del Sector PP 1.5 “Roza Martín”, en los suelos lucrativos con uso no residencial, acompañado de documentación técnica. Dicha iniciativa es presentada por la mercantil PROCU, S.L., CIF B-78300472.

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

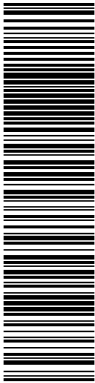
El Plan Especial aportado, con número de CSV Q0W3A-BFRXA-DPILD, contiene la siguiente documentación:

1. Introducción. Objeto del plan especial
 2. Interés general y motivación. objeto y procedencia de la redacción del plan especial.
 3. Marco normativo urbanístico.
 4. Justificación de la adecuación de la propuesta a la normativa vigente. Tramitación.
 5. Memoria informativa.
 6. Memoria descriptiva.
 7. Justificación de la viabilidad económica.
 8. Justificación de la sostenibilidad económica.
 9. Evaluación del plan especial en materia de género, diversidad y accesibilidad.
- Anexo.1. Memoria de análisis de impacto normativo.
Anexo.2. Resumen ejecutivo.
Anexo.3. Documentación vigente del plan parcial (normas urbanísticas).
Anexo.4. Documentación modificada del plan parcial (normas urbanísticas).
Anexo.5. Documentación vigente del plan parcial (planos).
Anexo.6. Documentación modificada del plan parcial (planos).

SEGUNDO.- En relación con dicha documentación con fecha 18/02/2025 se ha emitido informe favorable por el Servicio de Urbanismo, señalando que cumple con la documentación y determinaciones previstas en la legislación aplicable.

Asimismo, con fecha 18/02/2025, se ha emitido informe jurídico-propuesta en sentido favorable a la

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martin 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martin_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 2 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

admisión a trámite y a la aprobación inicial del Plan Especial referenciado en el encabezamiento.

TERCERO.- No obstante los informes favorables obrantes en el expediente, con fecha 24/02/2025, se emite informe de Secretaría General en relación con el Plan Especial “*por carecer de un documento MAIN realizado por los servicios responsables del expediente*”.

CUARTO.- Con fecha 28/02/2025, se ha presentado un nuevo documento refundido de Plan Especial, con número de CSV: KHR6N-2NK2M-JZ6WF, que, sin modificar los documentos que naturaleza urbanística obrantes en el Proyecto de Plan Especial de diciembre de 2024, incorpora una nueva redacción de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN) que subsana una serie de errores que presentaba el documento inicial referidos al procedimiento para su aprobación. En concreto en dicho documento inicial de MAIN se indicaba que la Junta de Gobierno Local es el órgano competente para su aprobación inicial en lugar de señalar que el órgano municipal que ostenta dicha competencia es la Alcaldía-Presidencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

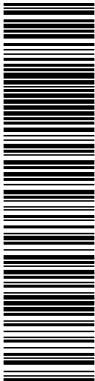
SEGUNDO.- En la actualidad, en la Ley 9/2001, se recogen las funciones y límites de los Planes Especiales, en concreto en su artículo 50, especialmente para este supuesto el de la letra b), habilitando al Plan Especial para modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a criterios de regeneración y reforma urbana.

La motivación para formular el presente Plan Especial es la mejora de la actual ordenación pormenorizada posibilitando el desarrollo de los espacios comerciales previstos en su ámbito, dando coherencia a la categoría de los establecimientos comerciales susceptibles de ser autorizados en relación con la parcelación materializada; incluyendo para ello la categoría de Mediana Superficie como uso principal en la norma zonal TCG.

El objeto del plan es el de realizar una definición y flexibilización del régimen de usos compatibles de la norma zonal TGC, incluyendo frente a la ordenación actual del ámbito todas las categorías del uso servicio terciario y del uso dotacional privado. A tal efecto, el presente Plan Especial:

- Establece el uso comercial, en todas sus categorías, como uso principal en la norma zonal TCG, que cambia su denominación por ello a Terciario Comercial (TC).

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martín 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martín_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 3 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7 AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

- Define y flexibiliza el régimen de usos compatibles de la norma zonal TC, incluyendo el resto de categorías del uso servicio terciario (hospedaje y oficinas), así como el dotacional privado en general.
- Concreta la intensidad del uso compatible en las normas zonales TC, DPR Y DDS (usos no residenciales), limitando ésta al 49% de la edificabilidad de la parcela.

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

La documentación establecida en la citada directriz de la Comunidad de Madrid se complementa con los anexos establecidos por la legislación sectorial vigente, teniendo en cuenta lo previsto en el art.10 de la Ley 11/2022 de la Comunidad de Madrid, para la tramitación de los instrumentos de planeamiento, conteniendo el Resumen ejecutivo y la justificación de la viabilidad económica.

CUARTO.- En relación con el contenido de este Plan Especial, la Secretaría General se ha pronunciado el 24/02/2025, informando desfavorablemente el Plan Especial *"por carecer de un documento MAIN realizado por los servicios responsables del expediente"*.

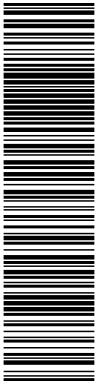
En dicho Informe se afirma que la MAIN que acompaña un proyecto normativo es un documento *"a realizar por el responsable de la materia e impulsor del expediente"*; *debiendo ser "elaborada y firmada por los correspondientes servicios municipales"*. A juicio de la Secretaría General la MAIN *"es un documento que (...) tiene que hacer el Ayuntamiento, puesto que (...) supone ejercicio de autoridad y el desarrollo de funciones públicas"*.

En relación con este informe de la Secretaría General deben realizarse las siguientes consideraciones:

4.1.- La elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (en adelante MAIN) que debe acompañar, con carácter preceptivo a cualquier proyecto de norma reglamentaria es una exigencia que viene impuesta por el artículo 26.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre del Gobierno, debiendo ajustarse en su estructura y contenido a lo dispuesto en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (en adelante RD 931/2017).

Ahora bien, el ejercicio de las potestades normativas de cada una de las Administraciones Públicas de carácter territorial -ya sea Estado, Comunidades Autónomas o Entidades Locales- se debe sujetar a lo que dispongan la Constitución y las leyes que lo regulan en cada caso; y con respeto a los principios y reglas establecidos en el Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante Ley 39/2015).

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martín 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martín_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 4 de 11	FIRMAS 1.- Alcadesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218.VEEUW-JLFHJ-T51UP-3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/verificaDocumentos.do?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

El ejercicio de la potestad normativa por el Estado mediante la elaboración de disposiciones de naturaleza reglamentaria, puede revestir cualquiera de las formas previstas en el artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno (en adelante Ley 50/1997), y se ejercerá conforme al procedimiento previsto en el artículo 26 de dicha Ley 50/1997.

Dada la naturaleza de las disposiciones reglamentarias que puede aprobar el Estado -ya sean Reales Decretos u Órdenes Ministeriales-, su formulación mediante la redacción y elaboración de los proyectos de normas reglamentarias constituye el ejercicio de funciones públicas, que corresponden al Ministerio o centro directivo competente por razón de la materia de la norma que se pretende aprobar.

En consecuencia con lo anterior, cuando sea el Estado el que ejerza su potestad normativa en forma de reglamentos, y en tanto que la MAIN constituye un documento que acompaña al proyecto de norma reglamentaria, se ha de considerar que en estos casos la redacción y elaboración de dichos documentos efectivamente ha de considerarse un función pública reservada al Ministerio o centro directivo que la impulse.

Esta misma conclusión, debe predicarse respecto de las normas reglamentarias que emanen de los órganos de gobierno de las Comunidades Autónomas.

4.2.- No obstante todo lo anterior, conviene recordar que el ejercicio de la potestad reglamentaria en el caso de las Entidades Locales presenta una serie de particularidades respecto del ejercicio de esa potestad normativa por el Estado y las Comunidades Autónomas.

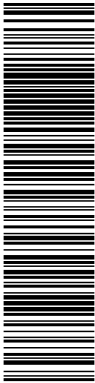
Y es que las Entidades Locales, además de las Ordenanza Municipales, pueden aprobar instrumentos de ordenación territorial y urbanística, ya sean de planeamiento general o de desarrollo, que tienen carácter normativo.

Las Ordenanzas Municipales constituyen la manifestación clásica de la potestad reglamentaria reconocida a los Municipios en el artículo 4.1, letra a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante Ley 7/1985), para regular como Administración pública de carácter territorial aquellas materias que sean de su competencia conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de dicha Ley 7/1985.

El ejercicio de la potestad normativa por el Municipio en el caso de la elaboración y aprobación de las Ordenanzas Locales se ejercerá conforme a las determinaciones contenidas en la Ley 7/1985 (arts. 21 y 49, entre otros) y con plena aplicación de las reglas previstas en la Ley 39/2015 y en la Ley 50/1997 y normas que la desarrollan, debiendo entenderse que en estos casos, efectivamente, la redacción y elaboración del proyecto de Ordenanza, incluida la MAIN, ha de realizarse y suscribirse por los servicios municipales correspondientes al considerarse que esas actuaciones implican ejercicio de autoridad y el desarrollo de funciones públicas.

En el presente caso, sin embargo, al tratarse de la aprobación inicial de un Plan Especial de naturaleza urbanística, debe analizarse si las normas establecidas tanto en la Ley 50/1997 como en

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martín 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martín_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 5 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

la Ley39/2015 para la aprobación de los reglamentos resultan de aplicación o no a los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística las Entidades Locales; y con qué alcance en caso de que así sea.

En el propio informe de la Secretaría General de 24/02/2025 se hace referencia a la muy ilustrativa sentencia del Tribunal Supremo de 06/02/2023 (STS 133/2023), recurso de casación nº.1337/2022, que viene a interpretar el alcance de la Disposición Adicional Primera de la propia Ley 39/2015, que dispone que los procedimientos administrativos regulados en leyes especiales por razón de la materia que no exijan alguno de los trámites previstos en esta Ley o que regulen trámites adicionales o distintos se registrarán, respecto a éstos, por lo dispuesto en dichas leyes especiales.

El Tribunal Supremo continúa diciendo: “*Sirva lo expuesto para constatar que, en el ámbito urbanístico, la legislación sectorial, ahora competencia de las Comunidades Autónomas, contempla una normativa que regula pormenorizadamente la materia, de tal forma que la regulación de un procedimiento específico para la aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación comporta la no aplicación de la normativa general de aprobación de las disposiciones generales*”.

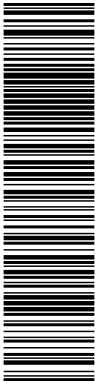
Y termina concluyendo que “*no rigen en la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística la normativa contenida en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para el procedimiento de aprobación de las disposiciones reglamentarias, sin perjuicio de que pudiera establecerse remisión expresa en la normativa autonómica*”.

Es decir, en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico el TS permite no aplicar íntegramente las exigencias contenidas en las normas generales de la legislación estatal sobre aprobación de las disposiciones de carácter reglamentario (la Ley 50/1997 y de la Ley 39/2015), cuando la regulación específica de los procedimientos de dichos instrumentos contenga determinaciones específicas.

Un ejemplo de la necesidad de modular dichas exigencias generales en la elaboración y aprobación de dichos instrumentos de ordenación urbanística, y así se hace eco de ello el informe de la Secretaría General, es la inaplicación de la exigencia de las consultas previas del artículo 133 de la Ley 39/2015, al regir en estos, de manera preferente, el artículo 116 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante RPU, que al regular pormenorizadamente este procedimiento contempla dicho trámite sin carácter imperativo.

Los argumentos dados por la sentencia del TS nos obligan a plantearnos y a determinar si la aprobación municipal de un Proyecto de Plan Especial de iniciativa particular exige que deba ir acompañado con una MAIN que cumpla los dos requisitos exigidos desde Secretaría: por un lado, que haya sido elaborada por los propios servicios municipales; y, por otro, que su contenido se materialice de manera idéntica y en los mismos términos a como se pronuncia la Ley 50/1997 y las normas que lo desarrollan, respecto de los procedimientos de elaboración y aprobación del resto de disposiciones reglamentarias de carácter general.

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martin 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martin_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 6 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C02103D0EF3C7 AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

Para resolver estas dos cuestiones que se plantean, y siguiendo las exigencias de la STS antes aludida, se debe analizar qué se dispone al respecto de los procedimientos de aprobación de dichos instrumentos de ordenación en la legislación específica en materia urbanística y sectorial aplicable.

4.3.- La primera cuestión que se plantea en el informe de Secretaría se refiere a la imposibilidad de que, en un caso como el que nos ocupa, la MAIN pueda ser redactada por un particular en el ejercicio de su iniciativa de planeamiento.

Recordemos que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLS 2015, con carácter básico en su artículo 4.2, letra c), exige que la legislación autonómica sobre la ordenación territorial y urbanística garantice la participación ciudadana en la ordenación urbanística.

Además, reconoce en su artículo 5, letra e), el derecho de todos los ciudadanos a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación urbanística mediante la formulación de propuestas, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

Y por último, en su artículo 9.7, al regular la participación privada en las actuaciones de transformación urbanística, dispone que los particulares, sean o no propietarios, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable.

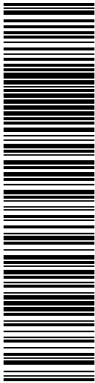
La legislación básica del Estado reconoce la posibilidad de que los particulares puedan formular propuestas de planeamiento y redactar y presentar para su tramitación instrumentos de ordenación urbanística; debiendo ser el legislador autonómico con competencias en materia urbanística el que se delimite dichos derechos y facultades de los particulares. A estos efectos deberemos acudir al contenido de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid para determinar el alcance de dichas facultades y derechos.

Con carácter general el legislador madrileño en materia urbanística ha previsto en el artículo 5, apartados 1 y 2, letra a) de su Ley 9/2001 que la actividad de planeamiento urbanístico es una potestad administrativa que comprende las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, que se ejerce por la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso conforme a lo dispuesto en dicha Ley.

También con carácter general, el legislador madrileño reconoce que los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante la formulación de propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley (artículo 5.4 de la Ley 9/2001).

Es decir, la actividad de planeamiento es una potestad administrativa que comprende diferentes facultades (elaboración, formulación, tramitación y aprobación), siendo la propia Ley 9/2001 la que delimita el ejercicio de cada una de dichas facultades, bien por las Administraciones actuantes bien

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martin 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martin_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 7 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136F1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7 AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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/verificaDocumentos.do?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

por los particulares, en relación con los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico - ya sean de carácter general o de desarrollo-.

El derecho de los particulares de participar en el ejercicio de la potestad de planeamiento, de manera coherente con las previsiones de la legislación básica estatal, lo concreta el legislador madrileño, en su artículo 56, al señalar que el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras. Es decir, se permite que los instrumentos de planeamiento de desarrollo, como los Plan Especiales, pueden ser formulados por los particulares.

De manera más concreta y en lo que respecta al procedimiento de aprobación los Planes Especiales, el artículo 59.4, prevé que en el caso de los de iniciativa particular, la solicitud presentada por los particulares que lo formulen vaya acompañada de un proyecto de Plan.

Es decir, en el caso de los Planes Especiales de iniciativa particular, el legislador madrileño ha considerado que las cuatro facultades que comprende la actividad de planeamiento indicadas sean compartidas por la Administración y por los particulares; correspondiendo a éstos últimos las facultades de elaboración y formulación, redactando incluso el proyecto de Plan, junto con todos los documentos que lo integran (que sería el equivalente al proyecto normativo del resto de las disposiciones de carácter reglamentario); y correspondiendo a la Administración las facultades de tramitación y aprobación del mismo.

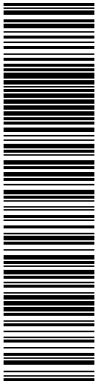
Si observamos lo que disponen las "Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable no Sectorizado y no Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid" elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, aprobadas el 03/04/2018 (en adelante Recomendaciones de la DGU), podemos observar que la Memoria de Impacto Normativo es un documento que debe formar parte del proyecto de Plan en cada caso, integrándose en el Bloque de la Documentación Normativa del proyecto de Plan.

A la vista de todo lo anterior, se ha de entender que, a diferencia de lo que ocurre con el resto de normas de carácter reglamentario (Ordenanzas) y con los instrumentos de planeamiento general cuya elaboración y formulación está vedada a los particulares constituyendo la elaboración del proyecto normativo una función pública reservada a la propia Administración Municipal que la promueve; en el caso de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales -como es el caso que nos ocupa- y Estudios de Detalle), cuando sean de iniciativa particular, el Proyecto de Plan -junto con los documentos que lo integran, incluida la Memoria de Impacto Normativo- puede y debe ser elaborado y redactado por los propios particulares que lo formulan o promueven.

En conclusión, no existe ningún inconveniente en que el documento de Memoria de Impacto Normativo que se integra en el presente Plan Especial, al ser de iniciativa particular, sea redactado o elaborado por aquellos particulares que han instado su formulación.

4.4.- En relación con la segunda exigencia contenida en el informe de la Secretaría General y referida,

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martín 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martín_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 8 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7 AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

a su juicio, al insuficiente contenido de la Memoria de Impacto Normativo que se incluye en el documento de Proyecto de Plan Especial, por entender que el mismo se debe ajustar a lo señalado en el RD 931/2017 hay que recordar lo dicho por la sentencia del Tribunal Supremo de 06/02/2023 (STS 133/2023), recurso de casación nº.1337/2022, que viene a interpretar el alcance de la Disposición Adicional Primera de la propia Ley 39/2015, y que dispone que los procedimientos administrativos regulados en leyes especiales por razón de la materia que no exijan alguno de los trámites previstos en esta Ley o regulen trámites adicionales o distintos se regirán, respecto a éstos, por lo dispuesto en dichas leyes especiales.

Así, la documentación que va a resultar exigible a cada instrumento de planeamiento será la prevista expresamente en la legislación estatal y autonómica en materia de suelo (TLS 2015, Ley 9/2001) y la indicada en las Recomendaciones de la DGU y la que resulte preceptiva por la normativa sectorial que sea de aplicación.

En el caso concreto de los Planes Especiales dicha documentación será la señalada en el artículo 52 de la Ley 9/2001, debiendo ser ésta adecuada para satisfacer sus fines concretos; sin más concreción.

Asimismo, el artículo 56 bis, párrafo 2º, exige que la documentación incluya, además de la que resulte exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo de la de la actuación. En el presente caso, se ha incorporado al proyecto de Plan dicho resumen ejecutivo.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, cuando resulte exigible, puede requerir incorporar un documento ambiental estratégico (no siendo exigible en el presente caso como se queda justificado en el Fundamento QUINTO, apartado 5.1.-).

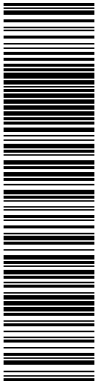
El TRLS 2015, en su artículo 22.4 y 5, exige que los instrumentos de ordenación incorporen una memoria de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad de viabilidad económica cuando tengan por objeto actuaciones de transformación urbanística de las previstas en el artículo 7 TRLS (urbanización, reforma de la urbanización, actuaciones de dotación). El presente Plan Especial, aun no teniendo por objeto ordenar cualquier de las anteriores modalidades de actuaciones de transformación urbanística, incorpora entre sus apartados una referencia a la justificación de la viabilidad económica y de la sostenibilidad económica.

Asimismo, el proyecto de Plan Especial contiene un análisis de impactos por razón de género, por razón de orientación sexual, en la infancia y la adolescencia y sobre cumplimiento sobre accesibilidad universal, exigidos por la Recomendaciones de la DGU.

Es decir, en el presente Plan Especial se han incorporado todos y cada uno de los documentos antes relacionados que resultan exigibles por la aplicación de su legislación específica en la materia (urbanística y ambiental), en los que se justifican su oportunidad y necesidad y se evalúan los diferentes impactos que dicho instrumento de planeamiento tiene; quedando, de esa forma, garantizados los objetivos que persigue la MAIN prevista en el RD 931/2017.

No obstante lo anterior, el presente Plan Especial, además contener todos los documentos que

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martín 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martín_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 9 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218_VEEUW-JLFHJ-T51UP_3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

conforme a lo señalado en los párrafos anteriores resultan exigibles, ha incorporado un documento denominado Memoria de Análisis de Impacto Normativo que se ajusta a la definición y contenido de la Memoria abreviada prevista en el artículo 3 del RD 931/2017, dado el escaso alcance del objeto del Plan Especial, y al no preverse que de la nueva ordenación contenida en el Plan Especial se vayan derivar impactos para los ámbitos sectoriales antes enunciados o estos no sean significativos.

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

5.1.- El art. 10 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid que modifica el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, señala que “quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística”, dicha disposición se enmarca en diversa jurisprudencia constitucional referida en las sentencias nº 86/2019, de 20 de junio, y 123/2021 de 3 de junio, que excluyen de la evaluación ambiental estratégica de determinados planes y estudios de detalle, por el escaso alcance y entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, circunstancia que concurre en el presente caso dado que el Plan Especial no implica un aumento de edificabilidad y se circunscriba a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por el planeamiento vigente e incorporado por el Plan General.

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

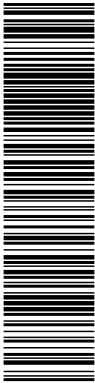
La aprobación inicial conlleva la apertura de un trámite de información pública por plazo de un mes (artículo 57), instrumentado mediante anuncio en el BOCM y en un periódico de difusión provincial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 128 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba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

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

Asimismo, la aprobación inicial implicará que, simultáneamente, se efectúe el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

5.3.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, la aprobación inicial de un proyecto de Planeamiento Urbanístico de su modificación o revisión suspenderá “ope legis” la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. El período de

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martín 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martín_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 10 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP-3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Ayuntamiento de
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

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

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

Vistos los Hechos y Fundamentos de Derecho referidos y, conforme al contenido del Informe Jurídico-Propuesta de Resolución de fecha 14/03/2025 y al Informe de Secretaría General de fecha 01/04/25 y, de conformidad con los mismo,

VENGO EN RESOLVER:

PRIMERO.- Admitir a trámite, como de iniciativa particular, la solicitud de tramitación del Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial del Sector PP 1.5 “Roza Martín”, en los suelos lucrativos con uso no residencial, acompañado de documentación técnica; formulada por la mercantil PROCU, S.L.

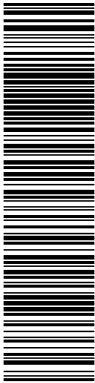
SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial del Sector PP 1.5 “Roza Martín”, en los suelos lucrativos con uso no residencial, según documento refundido presentado con fecha 05/12/2024 y número de CSV KHR6N-2NK2M-JZ6WF, tal y como aparece identificado en el Antecedente de Hecho CUARTO.-

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

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

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

DOCUMENTO DA-Decreto: 11 2024-004 Decreto Alcaldía AP.INICIAL PE Roza Martin 04-04-25	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 1344/2025, Ref. Decreto: 250407SJUgr_AP_INICIAL PE Roza Martin_Ex4-2024	
OTROS DATOS Código para validación: VEEUW-JLFHJ-T51UP Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025 a las 13:05:39 Página 11 de 11	FIRMAS 1.- Alcaldesa Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Firmado 07/04/2025 09:41 2.- Secretaria del AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA. Doy fe 07/04/2025 12:28	ESTADO FIRMADO 07/04/2025 12:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3494218 VEEUW-JLFHJ-T51UP 3CFCE16136E1D5E24A1FEAC7C021033D0EF3C7 AC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. 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?>



Ayuntamiento de
MAJADAHONDA

Área de Desarrollo Urbano
Expte: 004/2024-PE
SJU/AMJ/

CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS
E INFRAESTRUCTURAS

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

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

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

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

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

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

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

LA ALCALDESA-PRESIDENTA
Fdo.: María Dolores Moreno Molinos
(firmado electrónicamente)

Doy fe.
LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: María Celia Alcalá Gómez
(firmado electrónicamente)