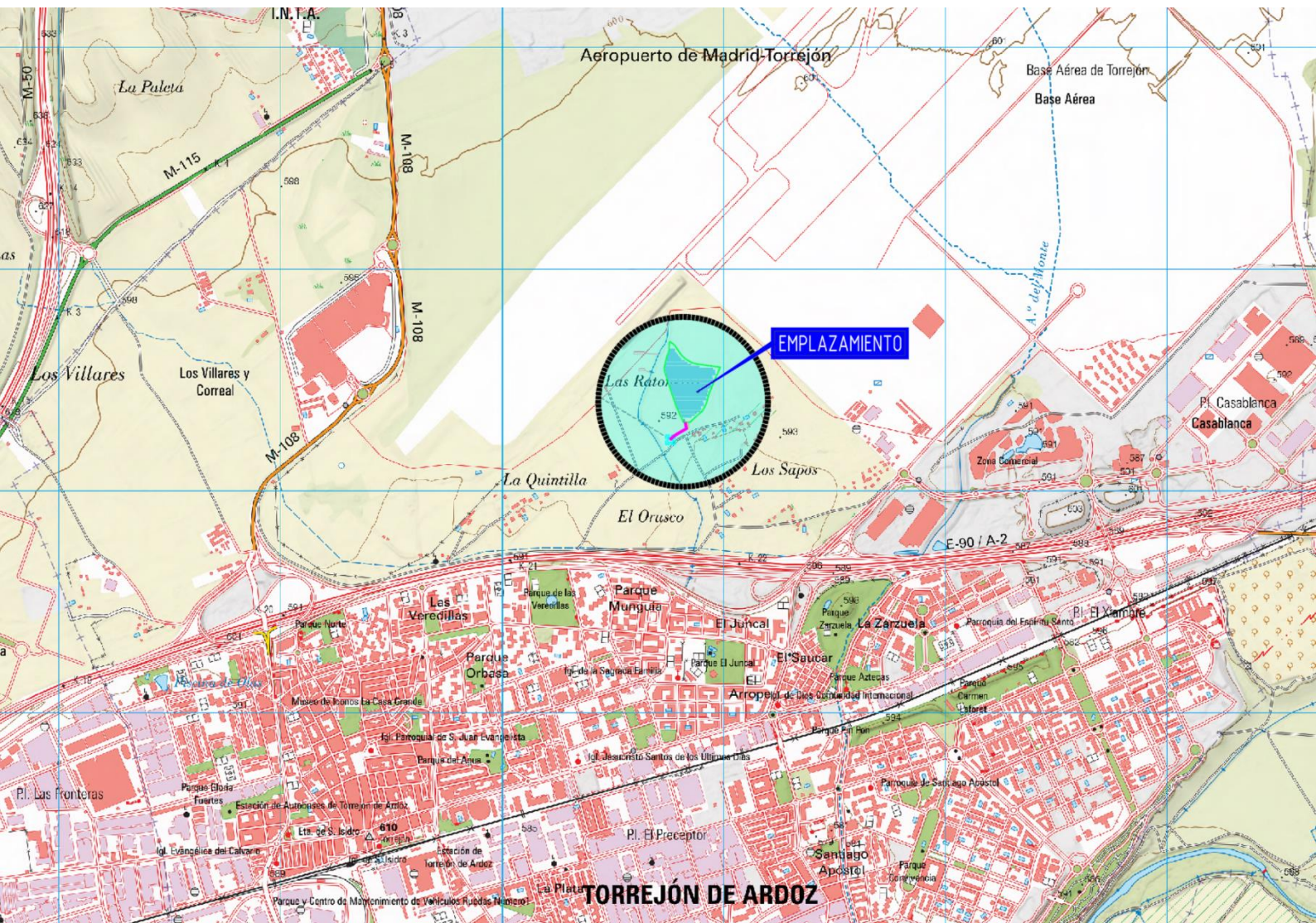




PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA, EN EL T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Promotor

Kuntur Investments, S.L.

Autor

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

Fecha

diciembre de 2024

Localización

Término Municipal

Torrejón de Ardoz (Madrid)

BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Control de cambios – revisión del Documento:

Edición	Comentarios	Fecha
00	Edición inicial	Diciembre 2024

Firmado por VAZQUEZ MORENO ALVARO
- ***7860** el día 28/08/2025 con
un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

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 Casablanca" y la línea subterránea de evacuación de la energía a la red general; toda la actuación se proyecta en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).
- Por tanto el desarrollo del proyecto afecta a un único término municipal: Torrejón de Ardoz, con población superior a 137.000 habitantes.
- 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.

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>	7
1.1.3	<i>Legitimación</i>	8
1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL	11
1.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	14
1.3.1	<i>Planta Solar Fotovoltaica</i>	15
1.3.2	<i>Línea subterránea de evacuación de la energía</i>	15
1.3.3	<i>Conexión a la Red Eléctrica General</i>	15
1.3.4	<i>Acceso desde la Red Viaria General</i>	16
1.4	LEGISLACIÓN APLICABLE	16
1.5	ÁMBITO GEOGRÁFICO	18
1.5.1	<i>Emplazamiento geográfico</i>	20
1.5.2	<i>Uso al que se destina actualmente las parcelas</i>	21
1.5.3	<i>Accesos, servicios urbanos existentes, afecciones a parcelas y de otro tipo</i>	22
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>	23
1.5.5	<i>Alternativas de desarrollo e implantación</i>	25
1.6	PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL	29
1.6.1	<i>Compatibilidad urbanística</i>	29
1.6.2	<i>Clasificación y calificación del suelo afectado</i>	30
1.6.3	<i>Encuadre en la Ley 9/2001 (LSCM)</i>	31
1.6.4	<i>Figuras de protección</i>	31
1.6.5	<i>Medidas preventivas, reductoras y correctoras</i>	33
1.6.6	<i>Utilidad pública e interés social</i>	34
1.7	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	36
1.7.1	<i>Zona 1 (Suelo No Urbanizable Común)</i>	36
1.7.2	<i>Zona 2 (Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias)</i>	41
1.7.3	<i>Otras afecciones</i>	45
1.7.4	<i>Contenido documental del Plan Especial</i>	45
1.7.5	<i>Normas generales de protección</i>	48
1.8	SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DE DISEÑO	48
1.8.1	<i>Situación actual</i>	48
1.8.2	<i>Características urbanísticas de las edificaciones existentes</i>	48
1.8.3	<i>Bases de diseño</i>	48
1.9	CONCLUSIÓN	49

ÍNDICE DE IMÁGENES

<i>Imagen 1.</i>	<i>PSF y Base Aérea</i>	<i>23</i>
<i>Imagen 2.</i>	<i>Emplazamiento alternativas en planeamiento existente (Visor)</i>	<i>27</i>
<i>Imagen 1.</i>	<i>Emplazamiento alternativas en planeamiento (Plano PGOU)</i>	<i>28</i>
<i>Imagen 2.</i>	<i>Áreas de protección arqueológica PGOU</i>	<i>39</i>
<i>Imagen 3.</i>	<i>Superposición PGOU - catastro</i>	<i>43</i>
<i>Imagen 4.</i>	<i>Clasificación de vías pecuarias (plano 16-2, PGOU)</i>	<i>44</i>
<i>Imagen 5.</i>	<i>Superposición vías pecuarias y ámbito.....</i>	<i>45</i>
<i>Imagen 6.</i>	<i>Programación ejecución de obras</i>	<i>47</i>

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1.</i>	<i>Clasificación del suelo según planeamiento.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabla 2.</i>	<i>Estructura de la propiedad.....</i>	<i>15</i>
<i>Tabla 3.</i>	<i>Ámbito PSF</i>	<i>18</i>
<i>Tabla 4.</i>	<i>Ámbito LSEE</i>	<i>19</i>
<i>Tabla 5.</i>	<i>Ámbito Interconexión.....</i>	<i>19</i>
<i>Tabla 6.</i>	<i>Ámbito Acceso.....</i>	<i>20</i>
<i>Tabla 7.</i>	<i>Ámbito total</i>	<i>20</i>
<i>Tabla 1.</i>	<i>Clasificación del suelo y zonificación.....</i>	<i>30</i>
<i>Tabla 2.</i>	<i>Clases – régimen del suelo según LSCM.....</i>	<i>31</i>
<i>Tabla 3.</i>	<i>Coste restauración (Bloque II).....</i>	<i>33</i>
<i>Tabla 4.</i>	<i>Coste tras desmantelamiento (Bloque II).....</i>	<i>34</i>

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

Volumen 1 – Memoria de Información

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 Casablanca" (PSF), la línea subterránea de evacuación de la energía (LSEE) y la línea aérea de interconexión (LAI) con la red eléctrica general; el proyecto recae en su totalidad en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

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 del municipio.

Como concepción general, el proyecto está conformado por la disposición de una Planta Solar Fotovoltaica (PSF) sobre la rasante natural del terreno, respetando la orografía existente, el suelo edáfico y por tanto manteniendo la capacidad productiva del suelo.

- La PSF está conformada por un único recinto conformado por dos parcelas catastrales pertenecientes al término municipal de Torrejón de Ardoz, identificadas en los planos adjuntos: parcela 7 y parcela 8 del polígono 15.
- El acceso a la PSF y al conjunto del sistema fotovoltaico (LSEE e interconexión a la red) se realiza a través de la red viaria existente, en este caso conformada por el corredor del camino de Torrejón a Meco que linda con el ámbito. Este camino en el entorno próximo se identifica con la parcela 9001 - polígono 3 y parcela 9001 - polígono 15, del T. M. de Torrejón de Ardoz.
- 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 en la zona sur de la finca, se ubica un centro de transformación y medida (centro de control) con objeto de tener acceso desde el exterior sin necesidad de acceder al interior de la PSF.
- Exterior al vallado se diferencia: LSEE, LAI y conexión a la red eléctrica general previa disposición de un poste (OCR).
- La PSF evacua la energía generada a través de una línea subterránea, de longitud aproximada ~95,82 desde el Centro de Transformación (parcela 8- polígono 15 del término municipal de Torrejón de Ardoz) hasta la parcela 10 - polígono 15, en donde conecta en la línea aérea existente.

- La LSEE realiza un cruzamiento del Cordel de Pelayo (Vía Pecuaria), transitando mayoritariamente por la parcela 10 - polígono 15.
- La conexión a la red general está garantizada mediante permiso de acceso y conexión obtenido por el promotor ante i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en base al expediente generado: "EXP-28-9043428996", de fecha 3 de julio de 2024. Se conecta a la línea "LAMT L385615 entre los apoyos 34 y 37".
- La clasificación urbanística del suelo afectado por el desarrollo del proyecto se expone en la siguiente tabla, diferenciando cada clasificación en una Zona (en total dos Zonas) para esquematizar la estructura del Documento; se tiene en consideración el planeamiento municipal vigente (Plan General de Ordenación Urbana → PGOU); se aporta plano nº I-3 con el emplazamiento urbanístico.

Zona	Planeamiento Municipal	Clasificación del Suelo según Planeamiento Municipal
1	PGOU	Suelo No Urbanizable Común
2	PGOU	Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias

Tabla 1. Clasificación del suelo según planeamiento

Cabe manifestar que el desarrollo del proyecto está conformado por un sistema de ejecución privado a cargo íntegramente del promotor, la mercantil Kuntur Investments, S.L. y el sistema de actuación entendido como la modalidad de obtención de derecho sobre los suelos 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 y parte del trazado de la LSEE para un período de 35 años (vida útil de la Planta). Para la parte del trazado de la LSEE y LAI que transita fuera de la parcela 7 y parcela 8 del polígono 15, se gestionará con carácter preferencial la autorización de paso sobre la parcela 10 - polígono 15 (titularidad privada) y en última instancia se podría proponer la declaración de utilidad pública (DUP) sobre la ocupación de esta última parcela. Para el cruzamiento de la LSEE bajo el corredor del dominio público pecuario del Cordel de Pelayo, se tramitará la autorización y ocupación ante la Comunidad de Madrid (Vías Pecuarias).

1.1.2 Entidad promotora

Como entidad promotora actúa la mercantil Kuntur Investments, S.L., con CIF B13651484 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.

1.1.3 Legitimación

El promotor del proyecto fotovoltaico cuenta con legitimación para el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca" y la línea subterránea de evacuación de la energía, 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), etc. en España o en el extranjero, mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales (actividad CNAE 3519 – producción de energía eléctrica de otros tipos).
- Terrenos ocupados por la PSF, centro de transformación, centro auxiliar y almacenamiento – baterías y parte del trazado de la LSEE, a disposición del promotor en régimen de alquiler.
- Terrenos restantes ocupados por el resto del trazado de la LSEE, LAI y conexión a la red eléctrica general. Se promoverá el acuerdo con el titular de la parcela 10 - polígono 15 donde se conecta a la red eléctrica existente y en última instancia la tramitación de la Declaración de Utilidad Pública (DUP). Para cruce del Cordel de Pelayo, se tramitará la autorización correspondiente ante la Comunidad de Madrid.

La PSF se proyecta como se expone en el conjunto de este documento en Suelo No Urbanizable Común, según el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Suelo Urbanizable No Sectorizado con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

Atendiendo al **artículo 28 "Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección"** de esta Ley, la actividad promovida se considera encuadrable en los derechos de los propietarios de este suelo (apartado 1.b):

"1. En el suelo no urbanizable de protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.

2. En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

- a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.
- b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos."

En este caso la legitimación se obtendrá con el desarrollo de un Plan Especial de Infraestructuras, documento de mayor alcance que la calificación urbanística.

En el artículo siguiente de la LSCM, se recoge:

Artículo 29. Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección.

"1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 163 de la presente Ley.

3. Previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
- b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si

fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

g) El tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal."

El desarrollo del proyecto fotovoltaico se incluiría en el supuesto "2" y/o "3.d2 vinculado al **desarrollo de una actividad sostenible que favorece el desarrollo del suelo rural**, en tanto que:

- La energía fotovoltaica se genera a partir de una fuente inagotable: el sol.
- Utiliza tecnología inocua y silenciosa.
- Es una energía limpia; permite reducir las emisiones de CO₂ y otros gases de efecto invernadero a la atmósfera.
- El consumo de agua es prácticamente inexistente.
- Los residuos generados por el desarrollo de la actividad también son prácticamente inexistentes. Al final de la vida útil es posible el reciclaje de los paneles y estructuras metálicas de sustentación.
- Es compatible con actividades primarias, como pastoreo de ganado ovino que mantiene "limpio" de vegetación el terreno ocupado por la PSF.
- El suelo y topografía natural del terreno no sufren alteración, manteniéndose su estado natural y discurrir de la escorrentía.
- En este proyecto, se ocupa una extensión pequeña de terreno, que pasada la vida útil de la PSF podrán revertir a su estado inicial, de uso y explotación agrícola.

Por otra parte, 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 cada 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 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 Kuntur Investments, S.L. está promoviendo el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca" dentro del término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid). La PSF lleva anexa la LSEE que discurre en zanja (subterráneo) hasta el apoyo (OCR) a instalar con carácter previo a la conexión en la red general eléctrica, en el punto facilitado y autorizado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. ("EXP-28-9043428996"). El tramo desde este apoyo (OCR) y el punto de conexión se realiza en aéreo (LAI), en tanto que la red a la que se conecta es aérea.

El desarrollo del sistema fotovoltaico, identificado en este Plan Especial por el conjunto de la PSF, la LSEE, LAI y conexión a la red eléctrica general se proyecta en el territorio ocupando suelo con las siguientes clasificaciones – categorías, atendiendo al planeamiento municipal vigente (Plan General de Ordenación Urbana, PGOU):

- Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias.
- Para acceso al ámbito se aprovecha el existente desde el corredor del camino de Torrejón a Meco, lindante por el sur.

Se pone de manifiesto la involucración de distintas clasificaciones y categorías de suelo en el desarrollo del sistema fotovoltaico, con arreglo al planeamiento vigente.

Con arreglo al PGOU para el municipio de Torrejón de Ardoz se muestra el encuadre en los apartados 1.7.1 y 1.7.2 de este Bloque.

Con arreglo al artículo 9 de la LSCM *"la clasificación urbanística, la categoría del suelo y la calificación urbanística vinculan los terrenos, las construcciones y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, completando la*

delimitación del contenido del derecho de propiedad". Continúa recogiendo el artículo que 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 expuesto en el apartado 1.1.3 de este documento.

➤ **Necesidad**

Actualmente el municipio de Torrejón de Ardoz dispone de PGOU como elemento general de planeamiento urbanístico en su término.

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 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 se posibilita en su apartado a) *"Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como 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."* Además, entre otras consideraciones, se confiere la posibilidad a mayores: *"Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción"*.
- En las Ordenanzas Generales del PGOU se incluye en el artículo III.2 a los Planes Especiales como elementos de ordenación territorial en el Suelo No Urbanizable.
- Por otra parte, en la Disposición transitoria primera (c) de la LSCM, se recoge que *"c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado"*. En añadidura se recoge en el artículo 26 de dicha Ley las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificar urbanísticamente el suelo, incluyéndose los siguientes entre los que se incluye el sistema fotovoltaico:

- "c) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos."
- "f) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible,..."

➤ **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 el artículo 34 de la LSCM, artículo III.2 referido de las Ordenanzas Generales del PGOU, 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-50 y A-2, junto con la presencia de la Base Aérea de Torrejón. 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 deber 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.

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 Torrejón de Ardoz respectivamente, según las clases de suelo.

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 al ámbito conformado por: parcela 7 y parcela 8 del polígono 15 del T. M. de Torrejón de Ardoz.

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 da cobertura a los Planes Especiales, sobre las calificaciones urbanísticas, ya que además permite el desarrollo urbanístico en otras clases de suelo distintas al Suelo No Urbanizable.

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 Torrejón de Ardoz y anexar la información técnica de los proyectos que definan 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.

Por último cabe resaltar que dado el interés general y de utilidad pública reconocido por la legislación a la actividad a desarrollar, atendiendo al artículo 5.4 del Sector Eléctrico, condiciona la calificación del terreno como sistema general a efectos urbanísticos.

1.3 Estructura de la propiedad

El ámbito sobre el que recae la Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca", el trazado de la LSEE, LAI, apoyo OCR y conexión a la red eléctrica general se incluye en el apartado 1.5 de esta Memoria y plano nº I-4 anexo, emplazándose enteramente en el término municipal de Torrejón de Ardoz.

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.)	CATASTRO					PROPIEDAD	Modo de participación en el proyecto	Emplazamiento en el ámbito
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)	Titular		
1	El Jabalí	15	7	28148A015000070000BD	37.931,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF
2	El Jabalí	15	8	28148A015000080000BX	21.214,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF, CT, BESS, Acceso y tramo LSEE
3	El Jabalí	15	9005	28148A015090050000BJ	1.576,00	Público	Autorización administrativa	Tramo LSEE
4	El Jabalí	15	10	28148A015000100000BD	41.339,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP	Tramo LSEE, poste OCR y conexión a Red Eléctrica General

Tabla 2. Estructura de la propiedad

1.3.1 Planta Solar Fotovoltaica

La agrupación de parcelas que es ocupada por la Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca" está en su totalidad a disposición de Kuntur Investments, S.L. en calidad de promotor del proyecto. Dicha mercantil dispone del ámbito ocupado en régimen de alquiler, atendiendo al acuerdo establecido entre las partes para toda la vida útil de la PSF (35 años). El ámbito de la PSF está conformado por la agrupación de: parcela 7 y parcela 8 del polígono 15, todas ellas del término municipal de Torrejón de Ardoz. Estas fincas están identificadas en el proyecto (tabla anterior) con el nº de orden ID nº 1 y nº 2.

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 m de anchura sobre las parcelas que atraviesa, 1,5 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 2 a nº 4. Esta servidumbre es complementaria a la ocupación temporal que se establece para su construcción, determinada por una franja de 4 m de anchura (2 m a cada lado del eje). La línea de evacuación parte del Centro de Transformación y Centro de Protección y Control ubicado en la zona sur de la PSF (parcela ID nº 2) y finaliza en un nuevo apoyo a ejecutar (OCR) del cual parte la LAI para la conexión a la red existente, a ejecutar por i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (parcela - ID nº 4). La ocupación real de la zanja tiene una anchura de 0,4 m.

Para la ejecución de la LSEE el promotor solicitará autorización de paso por la parcela de titularidad pública (con el ID nº 3).

1.3.3 Conexión a la Red Eléctrica General

La conexión a la red general se realiza en el interior de la parcela 10 - polígono 15 referida anteriormente (ID nº 4), por la cual discurre una línea eléctrica aérea. 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-28-9043428996" y disponiendo permiso de conexión

desde el 3 de julio de 2024. Complementará esta autorización con la correspondiente por la titularidad de dicha parcela, con carácter preferencial antes de tramitar la DUP.

1.3.4 Acceso desde la Red Viaria General

Para acceso al ámbito se utilizará el existente en la actualidad y conformado por el corredor del camino de Torrejón a Meco, que linda con el ámbito de actuación.

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.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.
- 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.

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.
- 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 por 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.

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 carreteras estatales

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.
- Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/94.
- Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En materia de Vías Pecuarias

- Ley 3/1995, de 24 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En materia aeronáutica

- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea.
- Real Decreto 1080/2009, de 19 de junio, confirmando las servidumbres del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007.

1.5 Ámbito geográfico

El ámbito del Plan Especial de Infraestructuras se grafía en el plano nº I-4 adjunto y está conformado por una superficie total de 59.338,81 m², distribuidas en cada parcela según se recoge en las tablas adjuntas:

- Ámbito PSF:

Parcela Proyecto (ID.)	FINCAS PSF					
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m ²)	Superficie Vallada (m ²)
1	El Jabalí	15	7	28148A015000070000BD	37.931,00	33083,16
2	El Jabalí	15	8	28148A015000080000BX	21.214,00	15559,49

Parcela Proyecto (ID.)	CONSTRUCCIONES					
	Centros de Transformación			Centros Auxiliares - Baterías (BESS)		
	Unidades	Sup. Ud (m ²)	Sup. Tot. (m ²)	Unidades	Sup. Ud (m ²)	Sup. Tot. (m ²)
1						
2	1	20,00	20,00	1	32,00	32,00

Total Sup. Ámbito PSF (m²)= 59.145,00

Tabla 3. Ámbito PSF

- **Ámbito LSEE.** La superficie de ocupación referida a la parcela ID nº 2, ya se encuentra incluida en el ámbito de la PSF.

Parcela Proyecto (ID.)	FINCAS Línea Subterránea de Evacuación de la Energía (LSEE)					OCUPACIÓN LSEE		
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)	LSEE		
						Longitud (m)	Anchura Zanja (m)	Superficie (m2)
1	El Jabalí	15	7	28148A015000070000BD	37.931,00	0,00	0,40	
2	El Jabalí	15	8	28148A015000080000BX	21.214,00	46,13	0,40	18,45
3	El Jabalí	15	9005	28148A015090050000BJ	1.576,00	3,59	0,40	1,44
4	El Jabalí	15	10	28148A015000100000BD	41.339,00	46,10	0,40	18,44

Parcela Proyecto (ID.)	SERVIDUMBRES LSEE					
	Servidumbre Permanente		Servidumbre de Paso		Servidumbre Temporal	
	Anchura a cada lado del Eje (m)	Superficie (m2)	Anchura a cada lado del Eje (m)	Superficie (m2)	Anchura a cada lado del Eje (m)	Superficie (m2)
1	0,20		1,50		2,00	
2	0,20	18,45	1,50	138,39	2,00	184,52
3	0,20	1,44	1,50	10,77	2,00	14,36
4	0,20	18,44	1,50	138,30	2,00	184,40

Total Sup. Ámbito LSEE (m2)= **287,46**

Tabla 4. Ámbito LSEE

- **Ámbito Interconexión:**

Parcela Proyecto (ID.)	FINCAS Interconexión				
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)
4	El Jabalí	15	10	28148A015000100000BD	41.339,00

Parcela Proyecto (ID.)	SERVIDUMBRES Interconexión						
	Servidumbre de Vuelo			Servidumbre Permanente		Servidumbre Temporal	
	Longitud (m)	Anchura Vuelo (m)	Superficie (m2)	Anchura a cada lado del Eje (m)	Superficie (m2)	Anchura a cada lado del Eje (m)	Superficie (m2)
4	19,58	2,29	44,74	0,00	3,24	0,00	144,00

Total Sup. Ámbito Interconexión (m2)= **44,74**

Tabla 5. Ámbito Interconexión

- **Ámbito acceso.** La superficie referida a este ámbito (132,86 m²) ya se incluye en el ámbito de la PSF al pertenecer a la parcela ID nº 2.

Parcela Proyecto (ID.)	FINCAS ACCESO PSF					
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m ²)	Superficie Acceso (m ²)
2	El Jabalí	15	8	28148A015000080000BX	21.214,00	132,86

Total Sup. Ámbito Acceso (m ²)=	132,86
---	--------

Tabla 6. Ámbito Acceso

- **Resumen.** La superficie neta del ámbito asciende a 59.338,81 m² → ~5,93 Ha.

	Superficie Bruta	Superficie Neta
Total Sup. Ámbito PSF (m ²)=	59.145,00	59.145,00
Total Sup. Ámbito LSEE (m ²)=	287,46	149,07
Total Sup. Ámbito Interconexión (m ²)=	44,74	44,74
Total Sup. Ámbito Acceso (m ²)=	132,86	0,00
Total Superficie del Ámbito (m²)=	59.610,06	59.338,81

Tabla 7. Ámbito total

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 está sobre la propia parcela, por lo que se elimina la afección al territorio y otras parcelas con la línea de evacuación.
- Conexión y/o proximidad a la red viaria para acceso, en este caso al corredor del camino de Torrejón a Meco.
- 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 es alomada con pendientes suaves.
- 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 Casablanca", la LSEE y su conexión a la red eléctrica general y el acceso desde la red viaria pública.

Como elementos singulares existente en el entorno próximo se identifican:

- Corredores de las Vías Pecuarias Cordel de las Viñas y Cordel de Pelayo.
- Desagüe - arroyo Pelayo, al oeste del ámbito.

- Base aérea de Torrejón, al norte del ámbito.

Se aporta plano nº I-1 de situación y emplazamiento y nº I-4 con identificación del ámbito en el Volumen nº 2 de este Bloque I indicando las parcelas y la superficie catastral de cada una de ellas.

➤ **PSF**

La superficie catastral de la agrupación de fincas en la que se proyecta la construcción de la PSF es de 59.145 m². En los planos referidos, se observa que se compone por una única agrupación de paneles fotovoltaicos delimitados perimetralmente por un vallado, dentro de las parcelas catastrales que la integran (parcela 7 - parcela 8 del polígono 15).

Como coordenada UTM central de la Planta puede considerarse (Huso 30, ETRS89): (460850.75, 4480493.31).

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

La línea de evacuación conectará la energía eléctrica generada en la PSF con la Red General en la línea eléctrica aérea existente (20 kV) en la parcela 10 –polígono 15 del término municipal de Torrejón de Ardoz. La línea de evacuación será de tipo subterránea y se ejecutará con canalización en zanja, con una tensión de 20 kV y longitud aproximada de ~95,82, desde la salida en el Centro de Transformación emplazado en la zona sur de la PSF. El trazado de esta línea se grafía en el plano nº I-4 aportado y especialmente en el plano nº O-1 y conjunto de planos 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): (460830.79, 4480309.60).
- Posición Centro auxiliar, baterías (BESS): (460827.19, 4480322.06).
- Posición nuevo apoyo (OCR) proyectado previo al punto de conexión a la Red General: (460776.43, 4480246.10).
- Conexión a la Red General: (460762.18, 4480232.67).

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 ha expuesto en la tabla adjunta en el apartado nº 1.3 de esta Memoria:

- Usos primarios para las parcelas-ID nº 1, nº 2 y nº 4 (agrícola, labor de secano); se proyecta la PSF, parte del trazado de la LSEE y conexión a la red eléctrica general.
- La LSEE transita por las parcelas referidas anteriormente y realiza un cruzamiento en un camino existente en el Cordel de Pelayo (Vía Pecuaria).

- El acceso está ya definido como se ha adelantado anteriormente por el corredor del camino de Torrejón a Meco. Se grafía en el plano I-4 (1/2).

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 negativamente a la red viaria existente, conformada por el camino de Torrejón a Meco. 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.

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 Kuntur 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.

➤ **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 (parcela ID nº 3) se deberá obtener la correspondiente autorización de la administración titular (Comunidad de Madrid – Vías Pecuarias).

Por otra parte en la tramitación administrativa se determinará la afección o no a la Base Aérea de Torrejón, aunque ya existe una planta fotovoltaica lindante próxima a las pistas.

En el apartado 1.3.1 del Bloque III, se aporta enlace de descarga del Estudio de Deslumbramiento por reflejos realizado por Ideas Medioambientales en octubre de 2024.

“se concluye que no se producirá deslumbramiento en ninguna de las rutas de vuelo del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas (MAD), ni en sus puntos de observación sensibles (torres de control ATC, los centros de control de plataforma y los centros de vigilancia SEI), para

no interferir en las rutas de vuelos de 2 millas, ni en las carreteras estudiadas, ni en los puntos de observación; y solo se producirá deslumbramiento de bajo potencial de impacto en la pista 04 (FP 04) de la Base aérea conjunta de Torrejón, (...), pero este deslumbramiento desaparece con la aplicación de la medida correctora de la plantación perimetral en la instalación fotovoltaica que sirve como barrera/obstrucción entre esta y los receptores identificados”.



Imagen 1. PSF y Base Aérea

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 (~6 Ha), no es viable su inclusión en esta clase de suelo, en tanto que no existe suelo urbano en el municipio de Torrejón de Ardoz para alojar todo el sistema fotovoltaico. Con el desarrollo del proyecto no se dispone ninguna instalación ni construcción en suelo urbano.

- **Suelo No Urbanizable de Protección – Suelo Urbanizable No Sectorizado:** se incluye tanto la PSF, como el trazado de la LSEE, LAI y conexión a la red eléctrica general y 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 por cada categoría. 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 el apartado siguiente de alternativas, se expone el conjunto del territorio con las clasificaciones de suelo, diferenciándose la "imposibilidad" urbanística y espacial de desarrollar la PSF en suelo con clasificación distinta a la no urbanizable, también desarrollado y valorado en el Bloque II; se elige la bolsa de suelo recogido en el PGOU como Suelo No Urbanizable Común y de forma puntual Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias, excluido del desarrollo urbano y del propio desarrollo del municipio, al encuadrarse entre los corredores viarios de la M-50, A-2 y la propia Base Aérea.

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 con ID nº 4, junto a la línea eléctrica existente. Esta conexión da viabilidad al sistema fotovoltaico y se minimiza su afección al entorno y medio ambiente en tanto que la línea de evacuación se proyecta subterránea.
- **Viabilidad de la conexión entre la Planta Solar Fotovoltaica y el punto de conexión a la red general:** fijada la bolsa de Suelo para la PSF con el acuerdo con sus titulares en régimen de alquiler 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 muy favorable dado que se sitúan muy próximos (~95,82 m de LSEE y 19,58 m de LAI).
- **Viabilidad patrimonial:** el promotor debe conseguir los terrenos necesarios para la implantación de la PSF, obtenido en este caso en régimen de alquiler; el terreno destinada a cultivos agrícolas de secano y sin vegetación. Para los terrenos de la LSEE e infraestructura de conexión, el promotor solicitará autorización de cruzamientos – paso por las infraestructuras públicas que se identifican (Cordel de Pelayo) y obtendrá acuerdo con los titulares de la parcela 10 - polígono 15 por la que se transita y se realiza la conexión a la red eléctrica general, como paso preliminar y preferente a la tramitación de la Declaración de Utilidad Pública.
- **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 No Urbanizable Común elegido 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 1.7 de este Bloque 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.

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 el trazado de 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 en todos los aspectos.

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-28-9043428996") y situado en la parcela con ID nº 4 del término municipal de Torrejón de Ardoz, en la línea aérea existente.

Así se llevó a cabo el análisis de tres posibles emplazamientos en un área en torno al punto de conexión concedido, sobre áreas con capacidad de acogida alta, fuera de núcleos urbanos u otras infraestructuras, aunque siempre buscando la proximidad a estas áreas más antropizadas con el objetivo de minimizar los potenciales efectos ambientales.

Se eligen tres emplazamientos para su valoración:

- Emplazamiento 1:

- Superficie para la PSF: 6,6 Ha.
- Longitud línea de evacuación: 3130 m.
- Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable Común, Suelo Urbanizable No Programado, Suelo Urbano (Red Viaria) y Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias.
- Singularidades: La PSF recae en el límite de los TT. MM. de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama; parte del trazado de la LSEE transita por el límite de la Base Aérea.
- Emplazamiento 2:
 - Superficie para la PSF: 7,24 Ha.
 - Longitud línea de evacuación: 4620 m.
 - Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable Común, Suelo Urbanizable No Programado, Suelo Urbano (Red Viaria) y Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias.
 - Singularidades. La PSF recae en el T. M. de Paracuellos de Jarama y la LSEE transita por el límite de la UE-CE1 "Parque Corredor" y Base Aérea.
- Emplazamiento 3:
 - Superficie para la PSF: 5,93 Ha.
 - Longitud línea de evacuación: <100 m.
 - Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Protección Vías Pecuarias.

Se adjunta implantación de las alternativas y líneas subterráneas de evacuación de cada una de ellas en el planeamiento actual (PGOU):

- Emplazamiento en planeamiento:

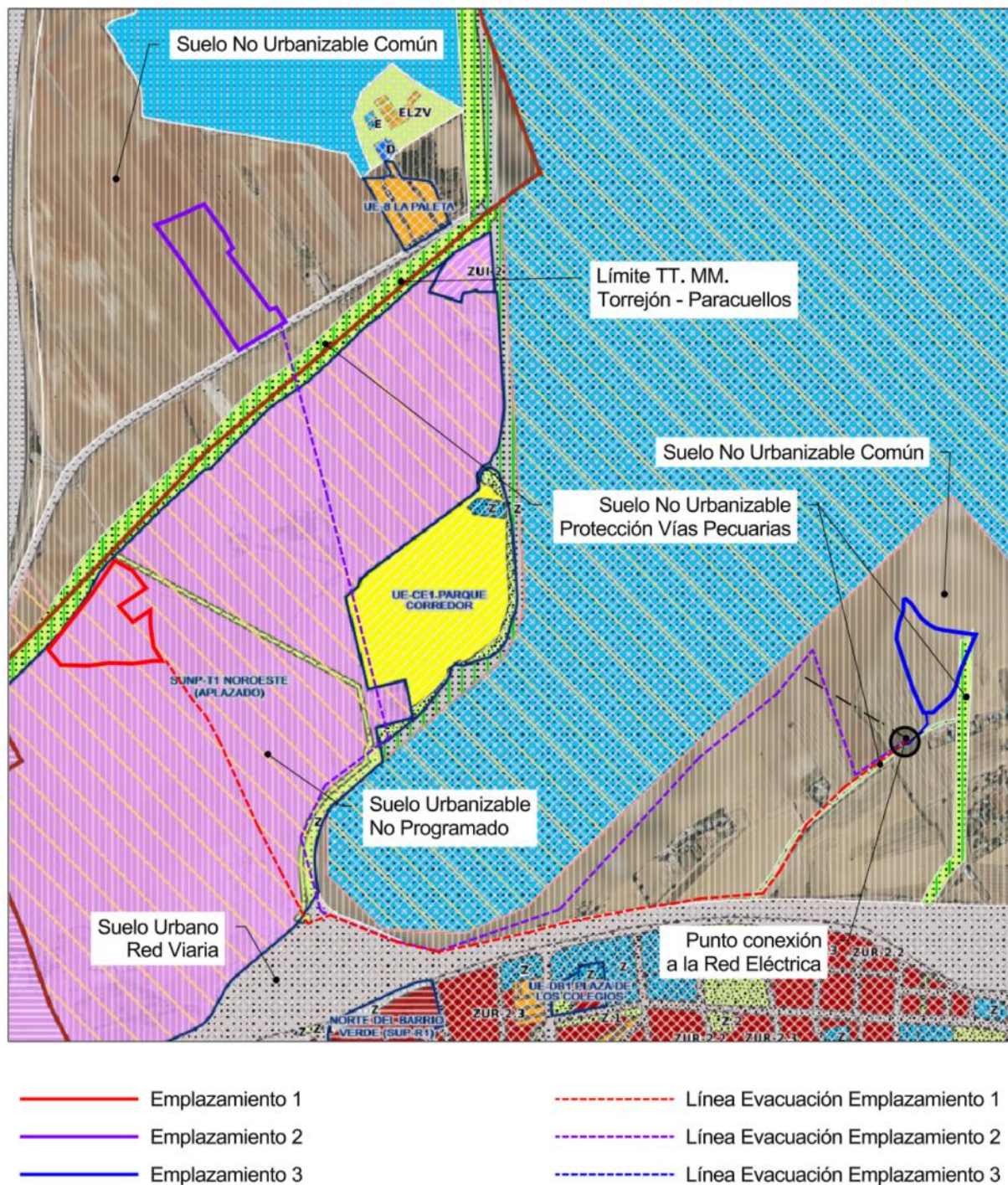


Imagen 2. Emplazamiento alternativas en planeamiento existente (Visor)

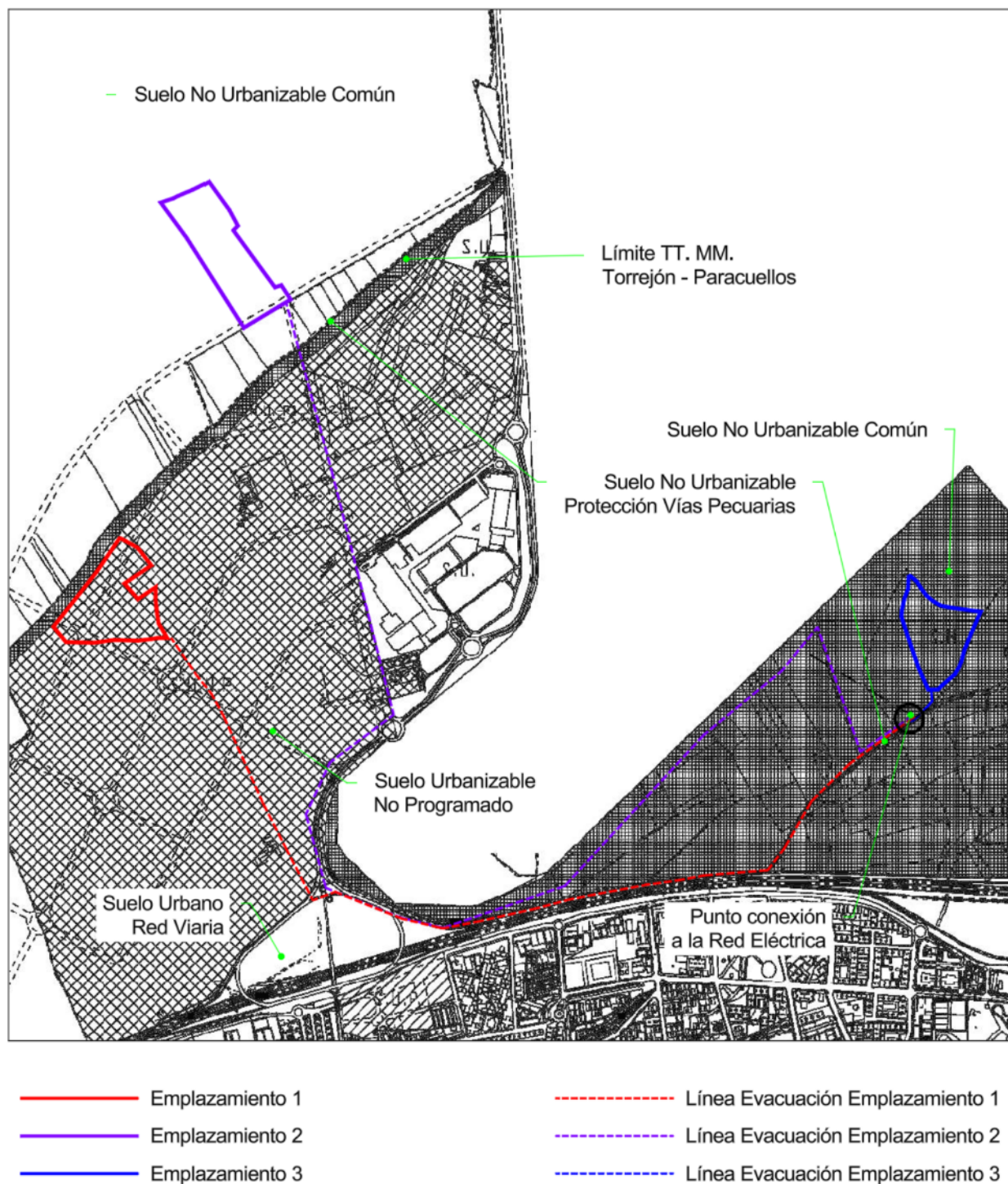


Imagen 1. Emplazamiento alternativas en planeamiento (Plano PGOU)

En base a lo anteriormente expuesto cabe manifestar que el emplazamiento nº 3 conlleva una menor ocupación de terreno para la PSF, menor longitud de la LSEE y menos clasificaciones de suelo involucradas en el desarrollo.

Alternativa elegida

Una vez analizadas las diferentes opciones y en base a las consideraciones y valoración anteriormente expuestas, el emplazamiento nº 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 existente en el PGOU.

En este sentido supone una menor transformación del uso del suelo. Es por ello por lo que desde el punto de vista urbanístico y de ordenación del territorio, el emplazamiento nº 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 3.

1.6 Planeamiento vigente afectado por el Plan Especial

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

Planeamiento vigente

- Determinado por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999.
- Para acceso a los documentos que lo integran se ha consultado tanto el visor de la Comunidad de Madrid (<https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>) como el portal web del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, pudiendo acceder en el enlace siguiente: <https://www.ayto-torreon.es/concejalias/urbanismo/p-g-o-u>.

1.6.1 Compatibilidad urbanística

El promotor del proyecto (Kuntur Investments, S.L.) ha solicitado en octubre de 2023, Informe de Compatibilidad Urbanística ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Expediente O.U.-CI-2024 / 4) para desarrollo de un sistema fotovoltaico en las parcelas 7 y 8 del polígono 15 del término municipal, en previsión de promover el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca".

Con fecha 30 de mayo de 2024, se emite informe por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, incidiendo en la clasificación del suelo con arreglo al PGOU e instando a la figura del Plan Especial. Se aporta extracto:

- Según el P.G.O.U. aprobado definitivamente por la CM el 6 de mayo de 1999, las parcelas en las que se pretende implantar la actividad se sitúan en suelo no urbanizable, siendo de aplicación la norma urbanística NSU, que regula los usos, edificaciones y actividades en las áreas de suelo no urbanizable que no requieren protección especial añadida, que se reflejan en el plano de Calificación del Suelo del Término Municipal.
- Conforme a esta descripción y a lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en su Disposición Transitoria Primera, al suelo no urbanizable común se le aplicará el régimen establecido en la citada Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.
- A los efectos de usos, la actividad consultada puede considerarse como infraestructura de generación y distribución de energía, por lo que conforme al artículo 26 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, la actuación requeriría, en caso de ser compatible con el planeamiento municipal, de calificación urbanística.
- En lo referente a la normativa de ámbito municipal, el uso solicitado no se encuentra entre los usos permitidos de forma expresa en el PGOU, por lo que tampoco se definen los parámetros urbanísticos que este tipo de instalaciones deberían cumplir en este tipo de suelo, por lo que la consulta industrial resulta DESFAVORABLE.
- Conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid:

"1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como 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.

1.6.2 Clasificación y calificación del suelo afectado

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

Planeamiento vigente

En el conjunto de planos I-3 se aporta el encuadre del ámbito dentro de los planos de referencia del PGOU. Se identifican:

Zona	Planeamiento Municipal	Clasificación del Suelo según Planeamiento Municipal	Emplazamiento en el ámbito
1	PGOU	Suelo No Urbanizable Común	PSF, CT, BESS, Acceso y tramo LSEE
2	PGOU	Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias	Tramo LSEE, poste OCR y conexión a Red Eléctrica General

Tabla 1. Clasificación del suelo y zonificación

1.6.3 **Encuadre en la Ley 9/2001 (LSCM)**

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 Común y al Suelo Urbanizable No Programado se le aplicará el régimen para Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Al Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se le aplicará el régimen del Suelo No Urbanizable de Protección.
- Al Suelo Urbanizable Programado y al Suelo Apto para Urbanizar se les aplicará el régimen establecido para el Suelo Urbanizable Sectorizado.
- A los terrenos clasificados como Suelo Urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido para el suelo urbano no consolidado.

Planeamiento vigente

Se aporta tabla ilustrativa del encuadre para cada zona:

Zona	Planeamiento Municipal	Clasificación del Suelo según Planeamiento Municipal	Clasificación del Suelo según Ley 9/2001	Emplazamiento en el ámbito
1	PGOU	Suelo No Urbanizable Común	Suelo Urbanizable No Sectorizado	PSF, CT, BESS, Acceso y tramo LSEE
2	PGOU	Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias	Suelo No Urbanizable de Protección	Tramo LSEE, poste OCR y conexión a Red Eléctrica General

Tabla 2. Clases – régimen del suelo según LSCM

1.6.4 **Figuras de protección**

Se evalúan ambientalmente en el Bloque II. Se tiene en consideración la información disponible en el visor <https://idem.madrid.org/visor/?v=ambiental>. Del resultado del análisis cabe destacar los siguientes puntos:

- La ZEC ES3110001 Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, se localiza a unos 1,9 km al norte en su punto más cercano de la PSF objeto del plan y también incluye territorios a 2,7 km al Este y 5,1 km al oeste.
- La ZEPA Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares, coincide con parte de territorio del ZEC anteriormente mencionado, localizándose a 1,9 km al norte de la PSF.
- La ZEPA Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares, con código ES0000142 se localiza al sureste de la implantación a unos 4,5 km.

- El Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, con código ES310007, con coincidencia parcial geográfica con la ZEC Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid y la ZEPA Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares, se encuentra a unos 5,3 km al sur del ámbito del Plan.
- La zona húmeda catalogada en el Inventario Español de Zonas Húmedas más cercanas se encuentra a 5,4 km al sureste de la LSEE siendo la Laguna del Cerro Gordo.
- La PSF en su totalidad se plantea fuera de corredores ecológicos, encontrándose el más cercano, correspondiente al Corredor primario del Sureste a 2,7 km al este de la misma. El Corredor primario del Jarama, se encuentra a 5,1 km al oeste de la implantación.
- La actuación se encuentra alejada de zonas IBA, siendo la más cercana la IBA 74 Talamanca-Camarma a 1,75 km al noroeste. La IBA 73 Cortados y graveras del Jarama se encuentra a 3,3 km al sur de la actuación.
- No se encuentran Montes preservados en el ámbito de actuación.
- El Monte de utilidad pública, más próximo se encuentra a 4,9 km al oeste denominado El Calderillo.
- No se encuentran parques periurbanos cercanos a la zona del Plan.
- Se encuentran vías verdes urbanas en el entorno de la actuación, en concreto, el Plan se localiza en la denominada Vía Verde de Coslada. Esta vía verde consiste en una zona de conexión este-oeste que pone en relación el río Jarama con zonas verdes de Torrejón, Coslada y Madrid. Dado el tamaño de la planta (4,86 ha), así como la existencia de infraestructuras antropizadas en los alrededores, se considera que el Plan objeto no afectará de forma significativa a la conectividad en la Vía Verde.
- A unos 1.400 m al noroeste de la actuación, se encuentra el coto de caza menor Torrejón de Ardoz, con matrícula M-10881.
- Hábitats de interés comunitario (HIC): la planta y su infraestructura de evacuación se sitúa fuera de estos espacios, quedando las teselas con hábitats de interés comunitario más cercanos 2,8 km al sureste de la poligonal.
- De acuerdo con el Mapa Digital Continuo de Vegetación de la Comunidad de Madrid a escala 1: 25.000, la zona se encuentra dentro del área privada por la cercanía a la base aérea de Torrejón de Ardoz. Consultados los usos del suelo disponibles en el Inventario Corine Land Cover 2018, la cartografía catastral y la ortofoto de la zona, además de lo observado en las visitas a la zona, el uso actual del suelo es de terrenos de labor en secano.
- Según el Mapa de Terreno Forestal de la Comunidad de Madrid, el ámbito del plan se sitúa fuera de zonas catalogadas como terreno forestal, encontrando las zonas más próximas a más de 1,8 km al noroeste de la actuación.
- En base a la cartografía de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la PSF se sitúa adyacente al trazado de una vía pecuaria, que discurre junto al vallado de la zona oeste, denominada Cordel de Pelayo. Por otra parte, el trazado de la línea de evacuación realiza un cruzamiento subterráneo sobre este Cordel y un paralelismo con el Cordel de las Viñas, pero fuera de su dominio público pecuario.

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.

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 dos mil quinientos sesenta y tres euros con sesenta y siete céntimos (2.563,67 €). 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)	324	4,39	1422,36
Distribución planta en bandeja <=250 cm ³ distancia <=500 m, pte<50% (ud)	324	0,17	55,08
Colocación malla contra roedores con tutores (m)	324	0,42	136,08
Protector de red contra roedores de 60 cm de altura. (ud)	324	0,69	223,56
Retama sphaerocarpa, AF 200 cc, 0,20/0,30 m de altura. (ud)	108	0,85	91,8
AR. Quercus coccifera, AF 300 cc, 0,10/0,15 m de altura. (ud)	108	0,81	87,48
Esparto (Stipa tenacissima) de 1-2 savias	108	0,88	95,04
Reposición de marras especies arbustivas (ud)	65	3,63	235,95
Riego de apoyo a la plantación. (ud)	324	0,60	194,4
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			2.563,67

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.

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 setecientos sesenta y seis euros con setenta y dos céntimos (6.766,72 €), tal y como se incluye en el apartado 1.1.9.9 del Bloque II. 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)	4,86	203,58	989,40
Extendido mecánico tierra vegetal cribada/sin cribar, espesor medio sin incluir el suministro de la tierra vegetal (m ³)	364,5	2,25	820,12
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)	2.430	2,04	4.957,2
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL			6.766,72

Tabla 4. Coste tras desmantelamiento (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 5.4 se declara de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte y distribución de energía eléctrica, lo que incluye las de titularidad privada.

Autorización Administrativa Previa

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.

En este sentido, el promotor ha solicitado y ha sido admitida a trámite la Autorización Administrativa presentada con registro de entrada 10/660026.9/24 de fecha 26/07/2024 ante la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid. Se ha generado el expediente 14-0141-00903.2/2024, GRUPO I, 2024P903. Se aporta enlace de descarga del documento para su consulta:

[DESCARGA](#)

1.7 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística

1.7.1 Zona 1 (Suelo No Urbanizable Común).

Lo reflejado en este apartado se refiere íntegramente al planeamiento vigente de Torrejón de Ardoz (Plan General de Ordenación Urbana → PGOU), fundamentalmente a:

- Ordenanzas Generales.
- Normas urbanísticas.
- Planos:
 - Nº 2: clasificación del suelo.
 - Nº 16.1: propuesta de modificación de trazado de vías pecuarias.

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

◦ **Clasificación**

Como se refleja en el plano nº 2 del PGOU y así se aporta en el conjunto de planos I-3 de este Bloque, el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable Común. Esta clasificación se recoge en el artículo II.2.1 "Clasificación" de las Ordenanzas Generales del PGOU.

En la Normas urbanísticas se recoge en el artículo 44. En el 44.2 se establece el régimen urbanístico, en el que se indica que:

"2. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad."

En este caso como se ha expuesto en el apartado 1.6.6 de esta Memoria, se recoge en la legislación del sector eléctrico como de interés económico general, por tanto considerado "subordinado a las necesidades de la comunidad".

◦ **Categoría**

En el artículo II.2.1 referido anteriormente, se recogen dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Protegido.
- Suelo No Urbanizable Común (SNU).

"Suelo que no precisa de protección específica por encima de la prevista "ex lege".

Así se recoge también en el plano nº 2 del PGOU.

◦ **Calificación y usos**

En el artículo II.2.2 de las Ordenanzas Generales "Calificación" se indica para el Suelo No Urbanizable Común una ordenanza específica (SNU).

En complemento de lo anterior, se identifican las siguientes:

- N-RV: normativa urbanística que regula la edificación y el uso en las márgenes de carreteras y caminos. En este caso de aplicación para el camino de Torrejón a Meco y el camino existente en el Cordel de Pelayo, al lindar el ámbito de la PSF con dichos corredores.
- NPI: normativa que regula los suelos ocupados por infraestructuras. Inicialmente sin aplicación para este caso.
- N-PPA: de protección en este caso para el patrimonio arqueológico.
- Ordenanzas generales del PGOU.

En el artículo III.2 de las Ordenanzas Generales se recoge como elementos de ordenación para el Suelo No Urbanizable a los Planes Especiales.

En el Título V de las Ordenanzas Generales se establecen determinaciones sobre los usos y actividades. En su artículo V.2 "Regulación" se indica que para la regulación de los usos:

- En el plano de Usos Globales se definen los usos globales en el conjunto del término. En el plano nº 4 se recogen los usos globales para la estructura urbana pero no se ha localizado plano relativo al conjunto del territorio.
- En las ordenanzas particulares se establece los usos permitidos.

"Las condiciones generales de compatibilidad y los umbrales de impactos admisibles se definen teniendo en cuenta los dos niveles: el zonal (uso global) y el de parcela (uso pormenorizado)."

En las Normas urbanísticas del PGOU se recoge en el artículo 45.5 "uso y edificación del Suelo No Urbanizable". Como uso permitido se recoge con carácter general entre otros (45.5.2):

"Actividades indispensables para el funcionamiento, conservación y mantenimiento y mejora de las infraestructuras o servicios públicos".

El sistema fotovoltaico contribuye al mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos, en este caso, en referencia a la generación y distribución de energía eléctrica.

Por otra parte, en el artículo 45.5.3 "edificaciones permitidas" se contemplan:

"(...)

d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones para: (...)

c) Los usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones no compatibles con el suelo urbano. (...)

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelaciones que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo".

En este caso:

- El sistema fotovoltaico contribuye a la generación de energía, que se identifica con el mantenimiento de un servicio de interés general (infraestructuras).
- El sistema fotovoltaico no es compatible con el sistema urbano en tanto que por su extensión no es admisible en suelo urbano, más allá de que puntualmente puedan disponerse placas fotovoltaicas en cubiertas de edificaciones, pero sin llegar al alcance de una Planta Fotovoltaica, por la extensión de ésta.
- El ámbito del Plan es superior a la unidad mínima de cultivo (3 Ha) en secano, como se expone en el apartado 1.5 de esta Memoria.

◦ **Condiciones generales**

NORMA URBANÍSTICA N-RV (Artículo 28 de las Normas Urbanísticas)

Se establecen las siguientes protecciones para los caminos públicos (artículo 28.3.3):

- Anchura mínima del camino 5 m.
- Bandas de protección laterales de 3 m de anchura desde el borde del camino.
- En estas bandas de protección no se permite ninguna edificación, pero sí el paso de infraestructuras y comunicaciones.
- El vallado de las fincas lindantes se situará en el límite de la zona de protección.

Tal y como se recoge en el plano I-2, en el diseño del sistema fotovoltaico se da cumplimiento a estas limitaciones. El vallado se sitúa a más de 3 m de la zona de protección y sobre ésta únicamente se tiene una zona de paso (sin pavimentar) para acceso a la parcela.

NORMA URBANÍSTICA N-PI (Artículo 29 de las Normas Urbanísticas)

Sin aplicación específica para este Plan.

NORMA URBANÍSTICA N-PPA (Artículo 29 bis de las Normas Urbanísticas)

Se distinguen tres áreas de interés arqueológico en el artículo 29 bis 3.2 (A, B y C). El ámbito del Plan Especial está fuera de las zonas A, B y C como se recoge en el plano "Áreas de Protección Arqueológica" del PGOU, por tanto sin aplicación:

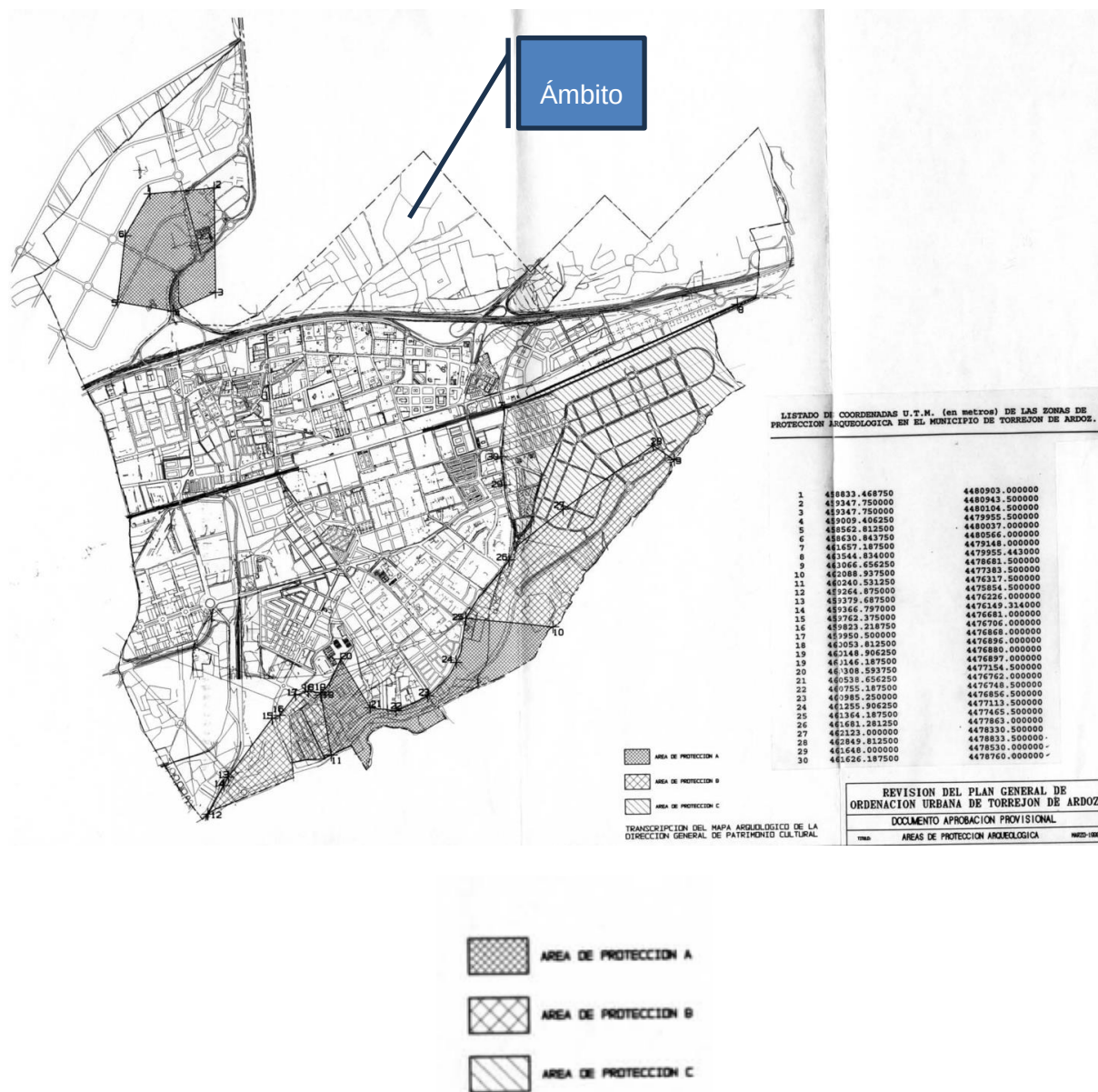


Imagen 2. Áreas de protección arqueológica PGOU

◦ Condiciones particulares

NORMA URBANÍSTICA SNU (Artículo 46 de las Normas urbanísticas)

Se establece como usos compatibles:

"Infraestructuras, actividades extractivas, dotaciones y equipamientos e instalaciones no compatibles con el medio urbano".

Ya se ha referido anteriormente que el sistema fotovoltaico no es compatible con el sistema urbano en tanto que por su extensión no es admisible en la extensión disponible de suelo urbano,

más allá de que puntualmente puedan disponerse placas fotovoltaicas en cubiertas de edificaciones, pero sin llegar al alcance de una Planta Fotovoltaica, por la extensión de ésta.

Podrán desarrollarse calificaciones del suelo en tanto que se tenga por finalidad entre otras consideraciones:

"c) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las redes de infraestructuras básicas o servicios públicos.

e) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio funcionamiento, así como la conexión de éstos a la red de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas".

En ambos supuestos es encuadrable el sistema fotovoltaico. En el Bloque II del Plan se analiza la compatibilidad medioambiental del proyecto.

Como condiciones particulares de aplicación se tienen (artículo 46.4):

- Asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas. En este sentido, durante la construcción se dispondrá aseo con depósito estanco que será retirado por gestor autorizado de forma periódica. En la fase de mantenimiento de la Planta, no habrá aseos ni se generará ningún efluente, por lo que no es de aplicación este condicionante para esa fase.
- La integración de las construcciones en el paisaje se evalúa en el Bloque II del Plan, junto con las medidas correctoras.

➤ **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).
- Paneles fotovoltaicos sobre estructura metálica hincada al terreno natural.
- Instalación eléctrica y de comunicación en zanjas (subterráneas).
- Módulos prefabricados homologados para Centro de Transformación y Centro de almacenamiento de Baterías (BESS).
- Zona de paso o accesos a los módulos referidos, emplazados próximos al acceso desde el camino de Torrejón a Meco. Se mantiene la rasante natural del terreno con aporte superior de material granular que facilita el tránsito de vehículos, pero sin introducirse asfaltados que puedan desvirtuar la naturaleza rural del entorno.

Para la línea subterránea de evacuación de la energía

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno natural.
- No se modifica la rasante natural del terreno ni la capacidad edáfica del mismo.

Para la interconexión a la red eléctrica general:

- Se conecta la red general en el punto otorgado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.
- Disposición de un nuevo apoyo para disposición de un órgano de corte automatizado (OCR).
- La unión de este apoyo con la conexión a la línea existente (aérea) se realiza en un tramo aéreo (línea aérea de interconexión).

1.7.2 Zona 2 (Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias).

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

◦ **Clasificación**

Como se refleja en el plano nº 2 del PGOU y así se aporta en el conjunto de planos I-3 de este Bloque, el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido. Esta clasificación se recoge en el artículo II.2.1 "Clasificación" de las Ordenanzas Generales del PGOU.

En la Normas urbanísticas se recoge en el artículo 44.

◦ **Categoría**

En el artículo II.2.1 referido anteriormente, se recogen dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Común (SNU).
- Suelo No Urbanizable Protegido.

"Suelo que requiere de una protección adicional a definir en el Plan General o que ya está sometido a esa protección por planes de ordenación territorial o por legislación sectorial. Se identifica con las siglas SNUP".

Así se recoge también en el plano nº 2 y con especial atención en el plano nº 16.1 del PGOU.

◦ **Calificación y usos**

En el artículo II.2.2 de las Ordenanzas Generales "Calificación" se indica para el Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias una ordenanza específica (SNUP-2): Suelo No Urbanizable protegido pro su función de vía pecuaria. En complemento de lo anterior, se identifican las siguientes, ya referidas para la Zona 1: N-RV, NPI y ordenanzas generales.

En el Título V de las Ordenanzas Generales se establecen determinaciones sobre los usos y actividades.

◦ **Condiciones generales**

Ya referidas para el Suelo No Urbanizable en la Zona 1.

◦ **Condiciones particulares**

NORMA URBANÍSTICA SNUP.2 (Artículo 48 de las Normas urbanísticas)

En este caso resulta de aplicación para la protección del Cordel de las Viñas y Cordel de Pelayo.

Se prohíben de forma expresa el asfaltado, ocupaciones que impidan o dificulten el paso y los vertidos de cualquier naturaleza. En el desarrollo del sistema fotovoltaico no se realiza ninguna de estas consideraciones.

En complemento se atenderá al cumplimiento de la legislación específica en la materia (apartado 1.4 de esta Memoria) y se deberá tramitar autorización ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

➤ **Obras, instalaciones, actividad proyectadas**

Para la PSF y línea aérea de interconexión no se proyecta ninguna instalación ni elemento auxiliar.

Para la línea subterránea de evacuación de la energía se realiza un cruzamiento subterráneo del corredor del Cordel de Pelayo:

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno natural.
- No se modifica la rasante natural del terreno ni la capacidad edáfica del mismo.
- No se interrumpe por tanto el paso sobre el dominio público pecuario, quedando libre para su uso.

➤ **Singularidad detectada**

Cabe referir la singularidad detectada entre la extensión de suelo clasificado en el PGOU como Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias y el área delimitada para el dominio público pecuario por la Comunidad de Madrid (Vías Pecuarias) en el visor <https://idem.madrid.org>. Se aportan imágenes ilustrativas, en las que se pone de manifiesto la protección del dominio público pecuario en zona de las parcelas 7 y 8 (polígono 15) donde no hay vía pecuaria y en la zona del Cordel de Pelayo donde se realiza el cruzamiento subterráneo de la LSEE, no hay delimitación de suelo protegido.



Imagen 3. Superposición PGOU - catastro

Nota: imagen base descargada del portal <https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

Misma distribución de la zonificación de las vías pecuarias puede identificarse en el plano nº 16-2 del PGOU:



Imagen 4. Clasificación de vías pecuarias (plano 16-2, PGOU)



Imagen 5. Superposición vías pecuarias y ámbito

Nota: imagen base descargada del portal <https://idem.madrid.org>, sin existencia de vías pecuarias en la zona con suelo clasificado de protección al respecto.

1.7.3 Otras afecciones

Se da cumplimiento a la superficie mínima de cultivo, ya que la vinculada al ámbito está próxima a las 6 Ha (apartado 1.5 de esta Memoria), superior a las 3 Ha reflejadas para secano en el Decreto 65/1989, sobre Unidades Mínimas de Cultivo. El ámbito se expone En el apartado 1.5 de esta Memoria.

1.7.4 Contenido documental del Plan Especial

No se ha encontrado ningún apartado específico en los textos integrantes del PGOU a este respecto. No obstante se aporta información de referencia para este tipo de Documentos:

"Ámbito de actuación"

En este caso el ámbito de actuación se expone en el plano nº I-4 de este Bloque I y en el apartado 1.5 de esta Memoria.

"Descripción de las características del sistema general."

Ajuste a las determinaciones del planeamiento.

Definición de las áreas sujetas a transformación por ser estas susceptibles de edificación (determinando dicha edificación o su área de movimiento) o susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general."

La descripción de las obras a ejecutar se aporta en el Bloque III y el ajuste al PGOU se han recogido en los apartados 1.7.1 y 1.7.2 de este Bloque. Por otra parte, el área sujeta a transformación se recoge en el contenido del plano O-1 del Bloque III.

"Definición de usos o instalaciones afectados a los Sistemas Generales:

Normativa de aplicación, condiciones de usos y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso, y normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural."

Para este Plan Especial se recoge el marco normativo en el Bloque III, solidarizándose con lo reflejado en el planeamiento municipal vigente. No se introduce ningún elemento normativo nuevo que complemente al texto existente de dichas Normas. Los usos asignados (obras proyectadas) se han expuesto en el apartado 1.7.1 y 1.7.2 de esta Memoria y no se prevén ampliaciones de las instalaciones incluidas en este Plan Especial, al constituir un sistema cerrado con la limitación establecida por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. para el vertido de la energía generada a la red eléctrica general existente.

"Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)."

Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona."

Como se ha referido anteriormente la descripción de las instalaciones y construcciones se aportan en el Bloque III. Por otro parte no se ejecutan infraestructuras que deban comunicarse con las existentes en el municipio de Torrejón de Ardoz. La LSEE y posterior tramo de LAI conecta en la línea eléctrica aérea existente en la parcela 10 – polígono polígono 15 del término municipal de dicho municipio, como ya se ha expuesto en esta Memoria. Para acceso al ámbito se utiliza el existente desde corredor del camino de Torrejón a Meco, emplazado en el límite sur del ámbito.

En referencia a las condiciones estéticas de las construcciones se ajusta a lo establecido en las Normas urbanísticas, respetando valores tradicionales de la edificación (en este caso módulos prefabricados como se expone en el Bloque III, apartado 1.3).

La protección del paisaje se determina en el contenido del Bloque II, con el documento ambiental que se someterá a la evaluación ambiental correspondiente.

"Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y/o privados)"

En este sentido se aporta en el apartado 3.2 del Bloque III los resúmenes de los presupuestos de cada parte principal del sistema fotovoltaico y en el apartado 3.2.4 la evaluación total económica. La inversión, como se indica en el apartado 3.2.5 también del Bloque III recae enteramente en el promotor del proyecto (Kuntur Investments, S.L.) al ser un proyecto de promoción privada.

"Programación de las obras"

La estimación del plazo para desarrollo del Plan Especial, tanto de las obras como de la tramitación administrativa de las autorizaciones necesarias, se aporta en el apartado 3.2.1 del Bloque III. De forma particular se tiene la siguiente programación recogidas en la documentación técnica previamente redactada (Anexo 10 del Proyecto de Ejecución) y referida en el apartado 1.3.1 del Bloque III. Se programa la obra en siete meses a partir de la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias:

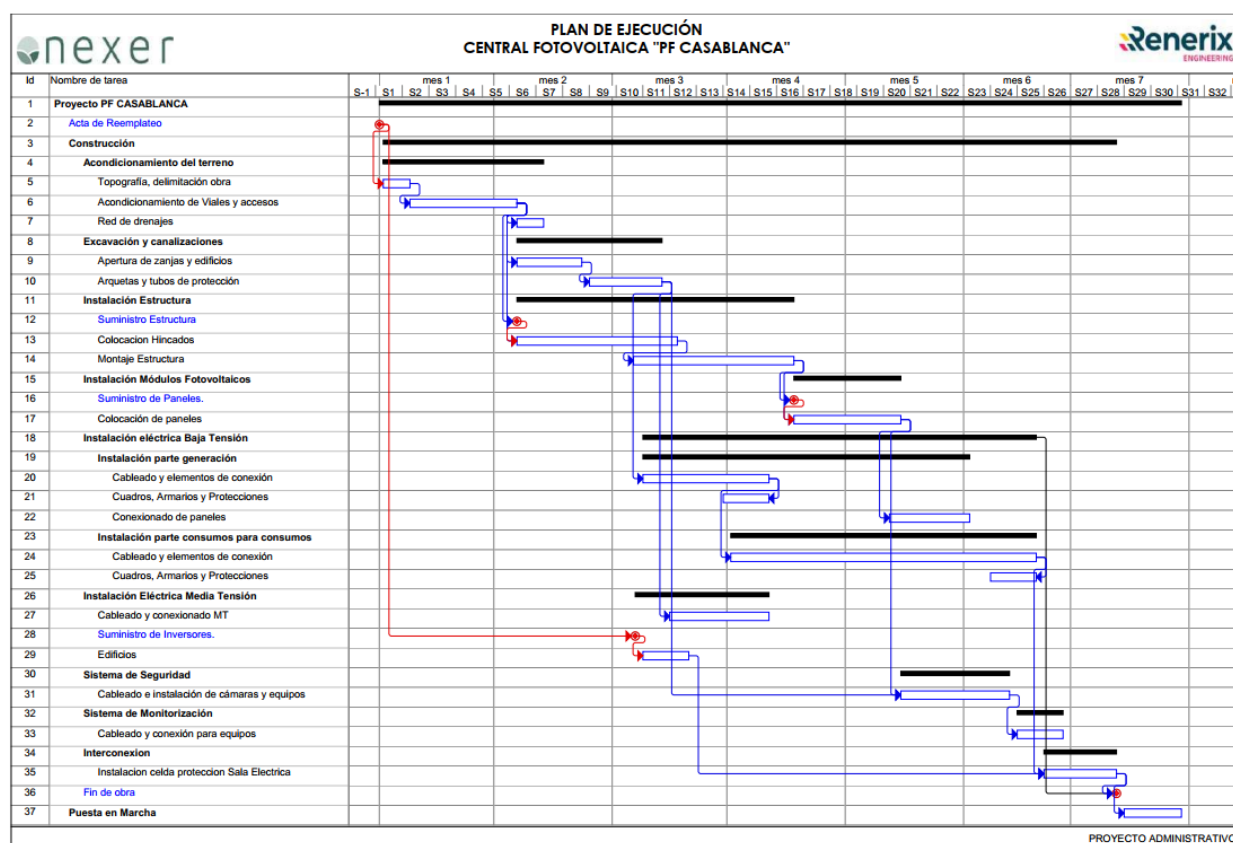


Imagen 6. Programación ejecución de obras

"Definición de las competencias en el mantenimiento de las instalaciones."

En este sentido recae en su totalidad en el promotor del proyecto (Kuntur Investments, S.L.) al ser éste de iniciativa y gestión privada.

1.7.5 Normas generales de protección

Se dará cumplimiento en este sentido a la recogido en las Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

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.

En el apartado 1.1.4 del Bloque II se aportan imágenes del estado actual del ámbito.

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:

- 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 es aproximadamente del 3%.
- 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

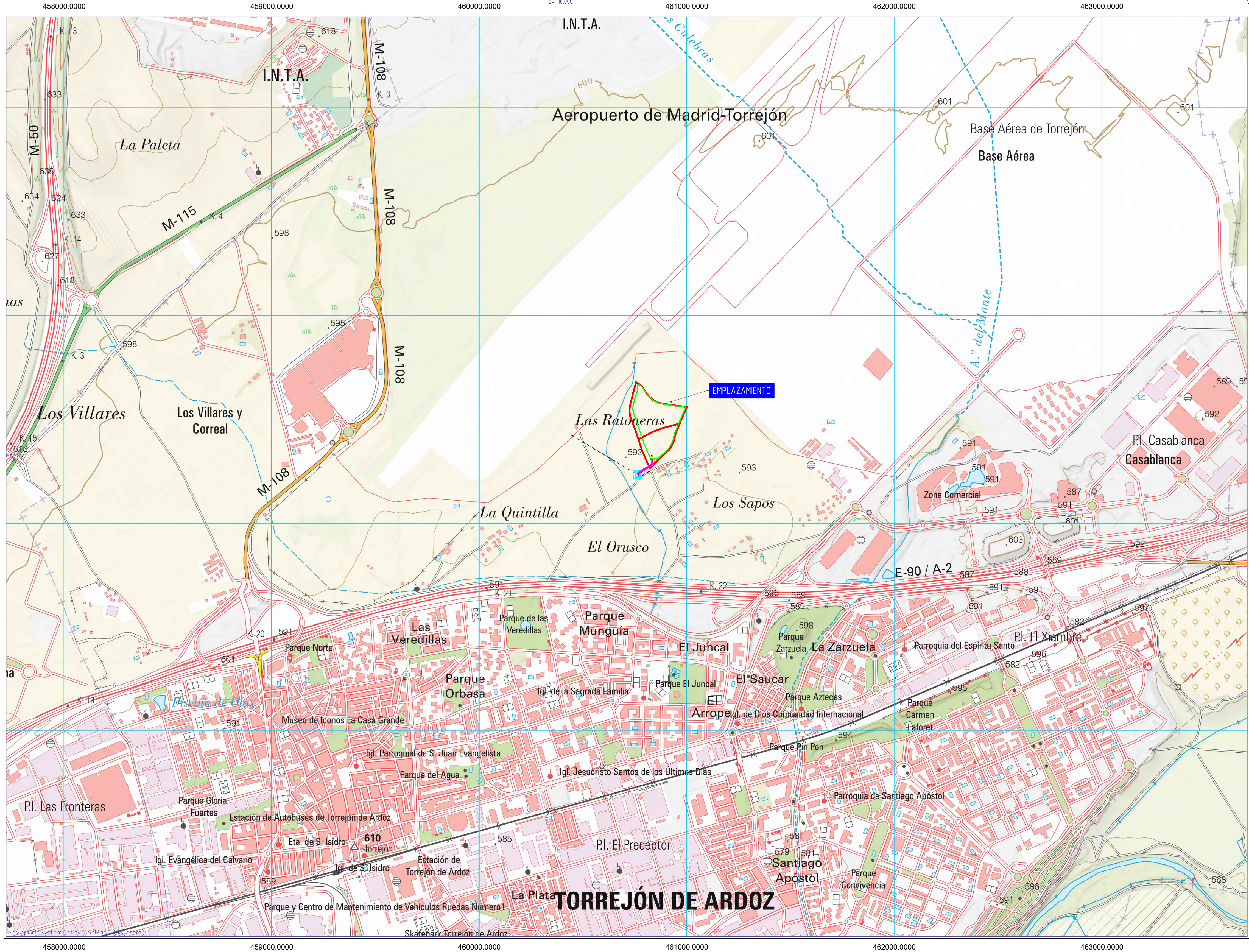
Este Documento ha sido redactado por D. Álvaro Vázquez Moreno, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado nº 20.147 (mail alvaro@ingeniales.es y teléfono 609 90 64 89), y creyendo por todo lo expuesto en el mismo haber justificado su objeto, se solicita la tramitación del mismo ante las administraciones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

Volumen 2 – Planos de Información

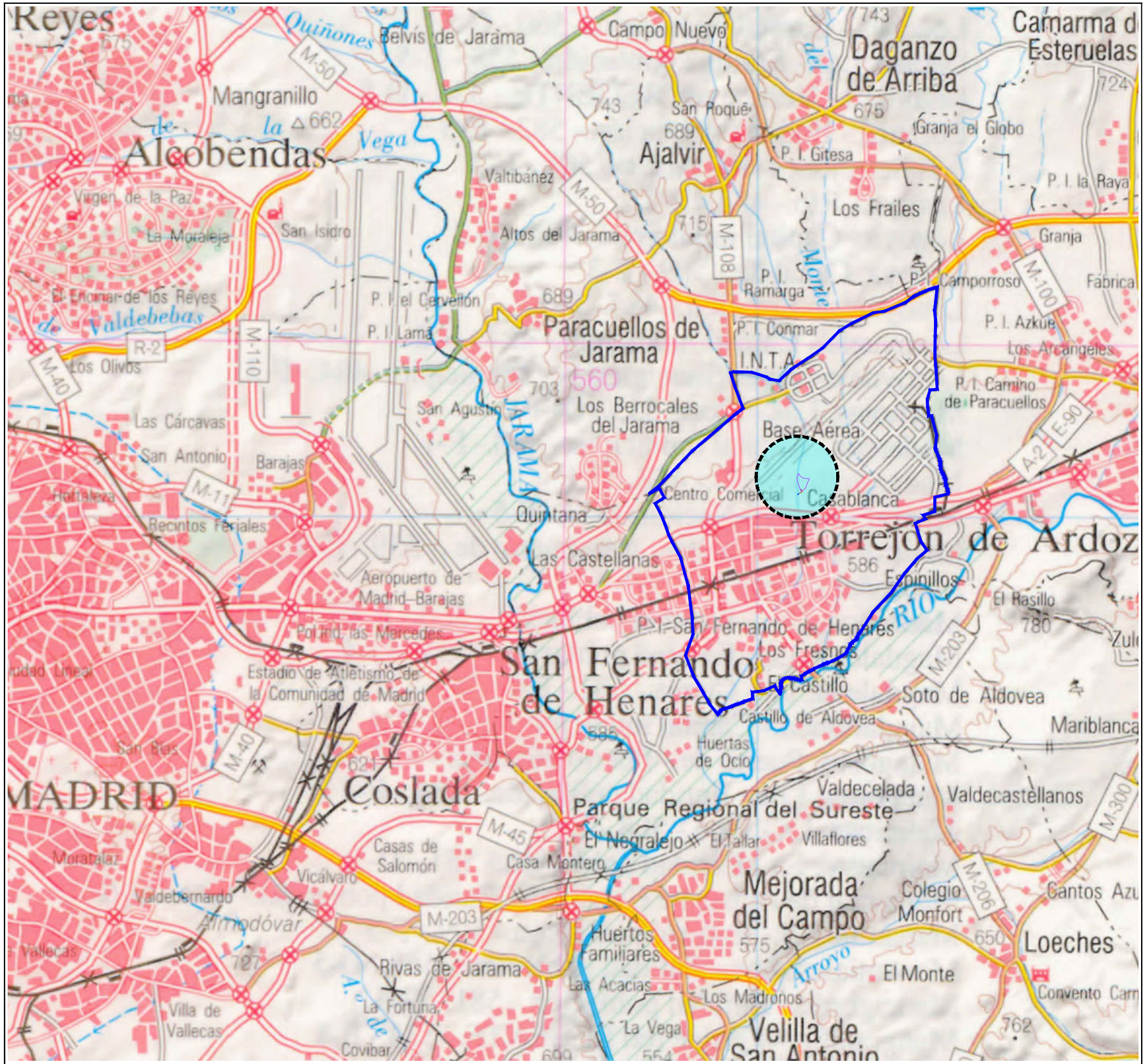
Se adjuntan con este Bloque I del Plan Especial de Infraestructuras los planos siguientes, aportando enlace de descarga para poder visualizarlos con mayor calidad:

<i>Referencia Plano</i>	<i>Enlace para descarga</i>
I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	<u>DESCARGA</u>
I-2: AFECCIONES A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	<u>DESCARGA</u>
I-3: ENCUADRE SOBRE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL	<u>DESCARGA</u>
I-4: ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	<u>DESCARGA</u>

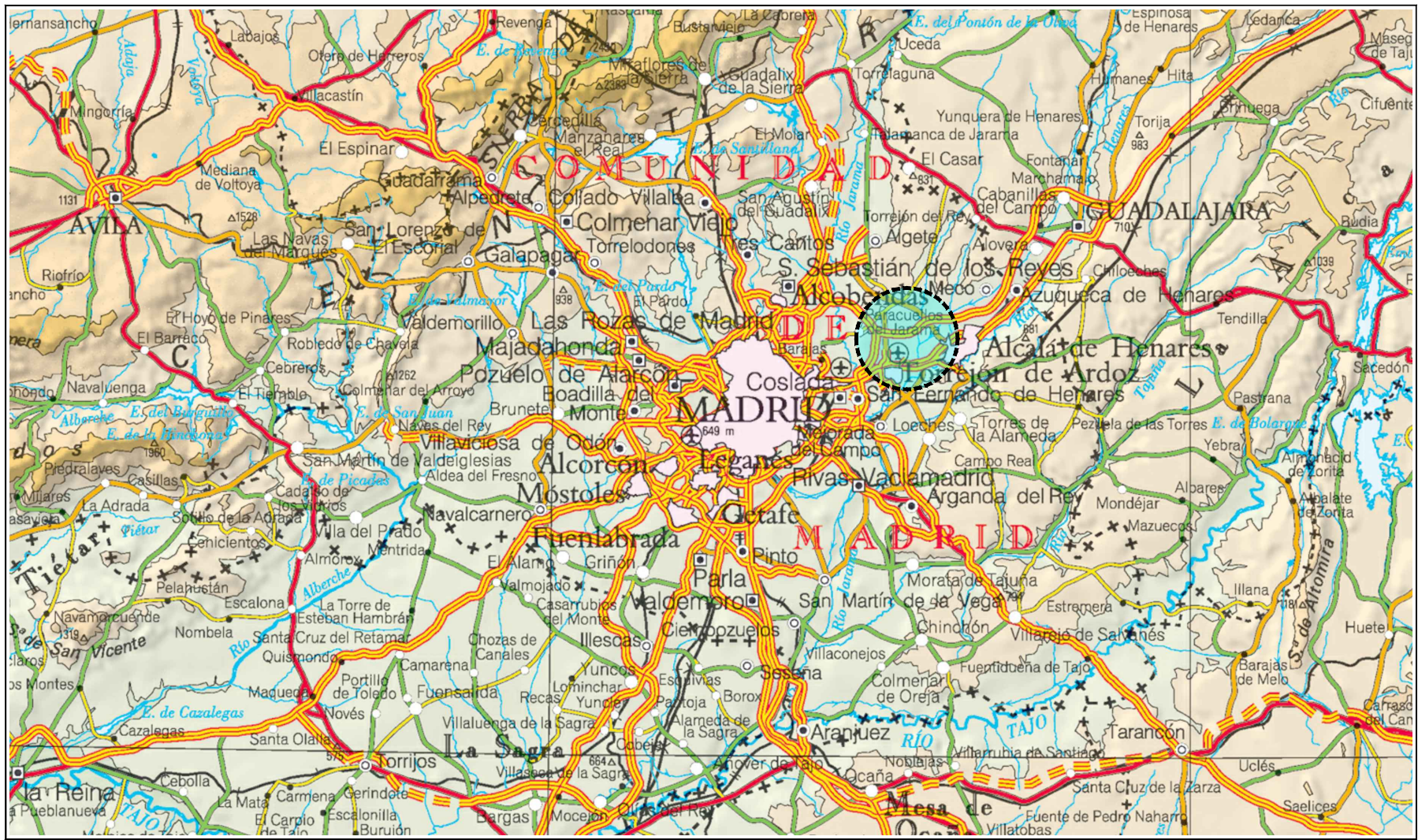
EMPLAZAMIENTO



SITUACIÓN



— LÍMITE T.M. TORREJÓN DE ARDOZ
— EMPLAZAMIENTO PLANTA FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA"



SITUACIÓN

S/E

ACTUACIONES EN EL T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

— LÍMITES DEL PARCELARIO EN LA QUE SE PROYECTA LA PSF "PF CASABLANCA"

— RECINTO VALLADO PARA DESARROLLO DE LA PSF "PF CASABLANCA"

— CORREDOR LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN

— CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL

Localización	
Término Municipal	Torrejón de Ardoz (Madrid)
Sistema Fotovoltaico	Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca"
Coordenadas Ref.	UTM - Huso 30 ETRS89
Centro Transformación	X=460.830,7903 - Y=4.480.309,5970
Poste OCR	X=460.763,4855 - Y=4.480.211,4420
Poste, conexión a Red Eléctrica	X=460.771,4289 - Y=4.480.227,1631

I-1

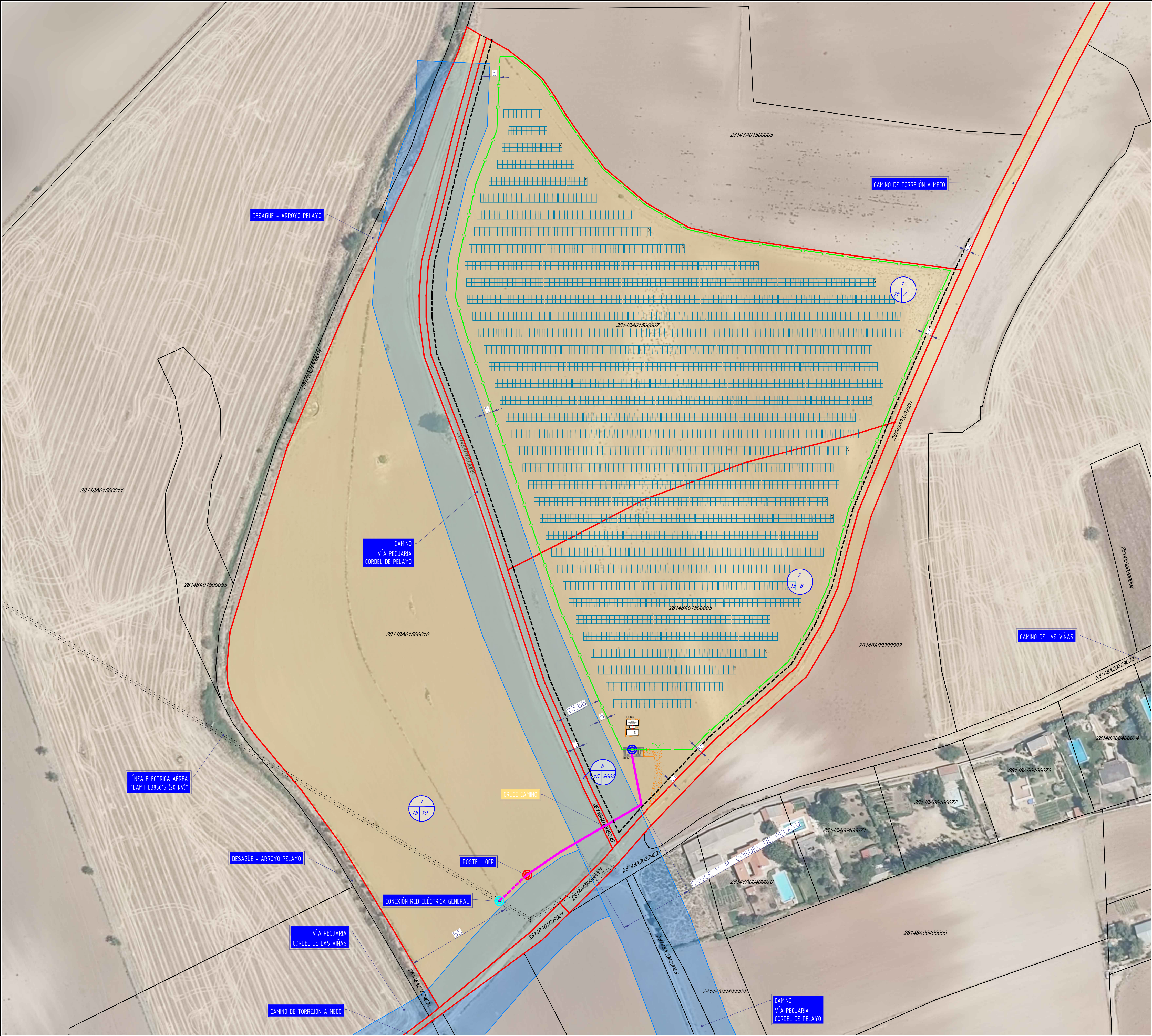
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - T.M. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

KUNTUR INVESTMENTS, S.L.

Diciembre 2024



T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

Parcela Proyecto (ID.)	CATASTRO					PROPIEDAD		Modo de participación en el proyecto	Emplazamiento en el ámbito
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)	Titular			
1	El Jabali	15	7	28148A015000070000BD	37.931,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF	
2	El Jabali	15	8	28148A015000080000BX	21.214,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF, CT, BESS, Acceso y tramo LSEE	
3	El Jabali	15	9005	28148A015000050000BU	1.576,00	Público	Autorización administrativa	Tramo LSEE	
4	El Jabali	15	10	28148A015000100000BD	41.339,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP	Tramo LSEE, poste OCR y conexión a Red Eléctrica General	

REFERENCIAS A ZONAS DE PROTECCIÓN

RETRANQUEOS

- VALLADO, CONSTRUCCIONES: 3 m RESPECTO A MARGEN DE CAMINO
- VALLADO RETRANQUEADO 5 m RESPECTO A LÍMITES DE VÍAS PECUARIAS

PATRIMONIO CULTURAL - NATURAL

- VÍAS PECUARIAS:
- CORDEL DE LAS VIÑAS - CORDEL DE PELAYO

ACTUACIONES EN EL T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

- LÍMITES DEL PARCELARIO EN LA QUE SE PROYECTA LA PSF "PF CASABLANCA"
- RECINTO VALLADO PARA DESARROLLO DE LA PSF"PF CASABLANCA"
- CORREDOR LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN
- TRAMO AÉREO
- ÁREA - ZONA DE ACCESO
- MÓDULOS FOTOVOLTAICOS - PANELES
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN - BLOQUE DE POTENCIA
- CENTRO DE CONTROL - PROTECCIÓN Y MEDIDA
- OCR - ÓRGANO DE CORTE EN RED
- CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL

Localización	
Término Municipal	Torrejón de Ardoz (Madrid)
Sistema Fotovoltaico	Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca"
	Línea de Evacuación, Interconexión y Conexión a Red
Coordenadas Ref.	UTM - Huso 30 ETRS89
Centro Transformación	X=460.830,7903 - Y=4.480.309,5970
Poste OCR	X=460.763,4855 - Y=4.480.211,4420
Poste, conexión a Red Eléctrica	X=460.771,4289 - Y=4.480.227,1631

I-2

AFECCIONES A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

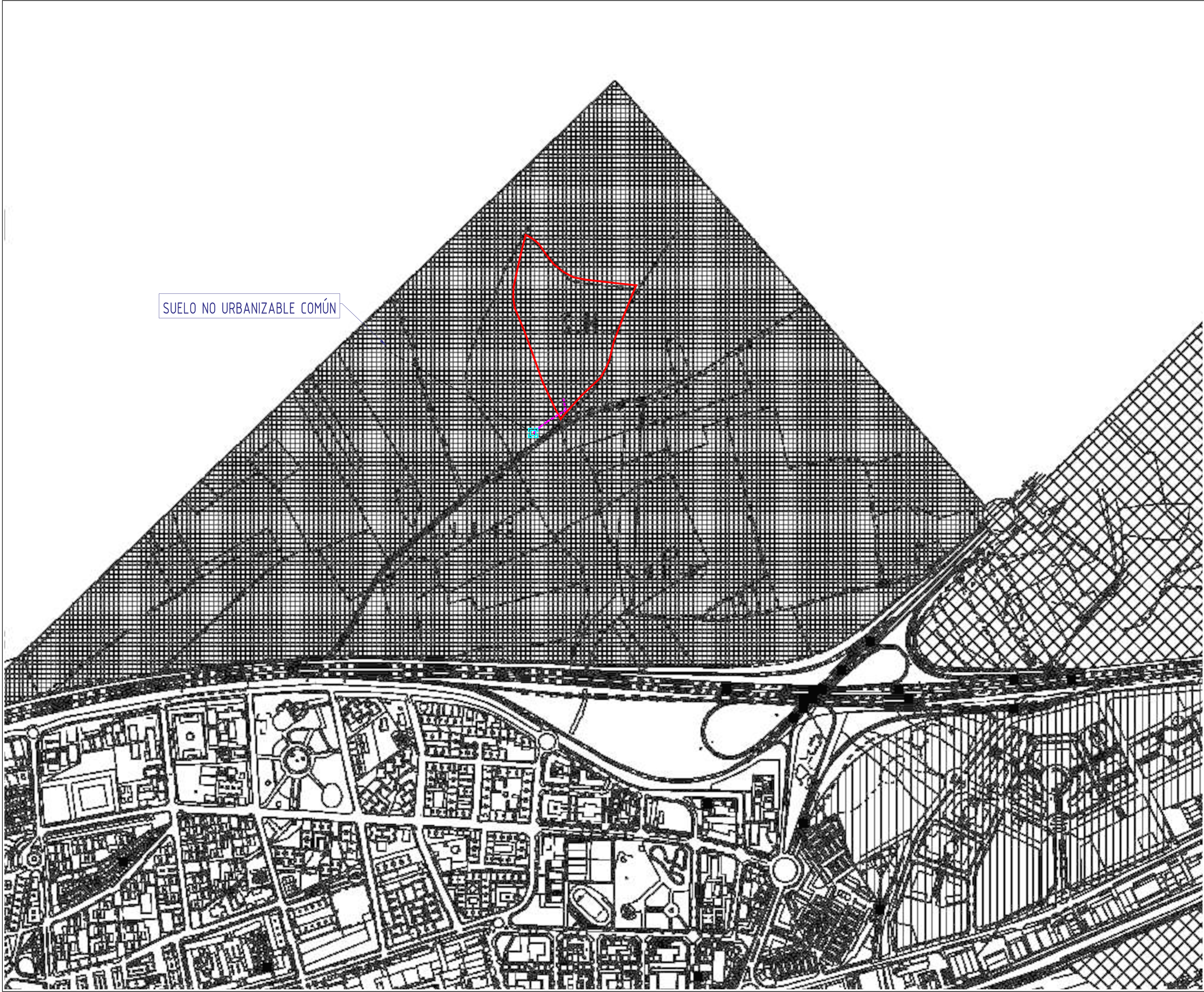


PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - T.M. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

KUNTUR INVESTMENTS, S.L.

Diciembre 2024

EMPLAZAMIENTO URBANÍSTICO
E=1/5.000



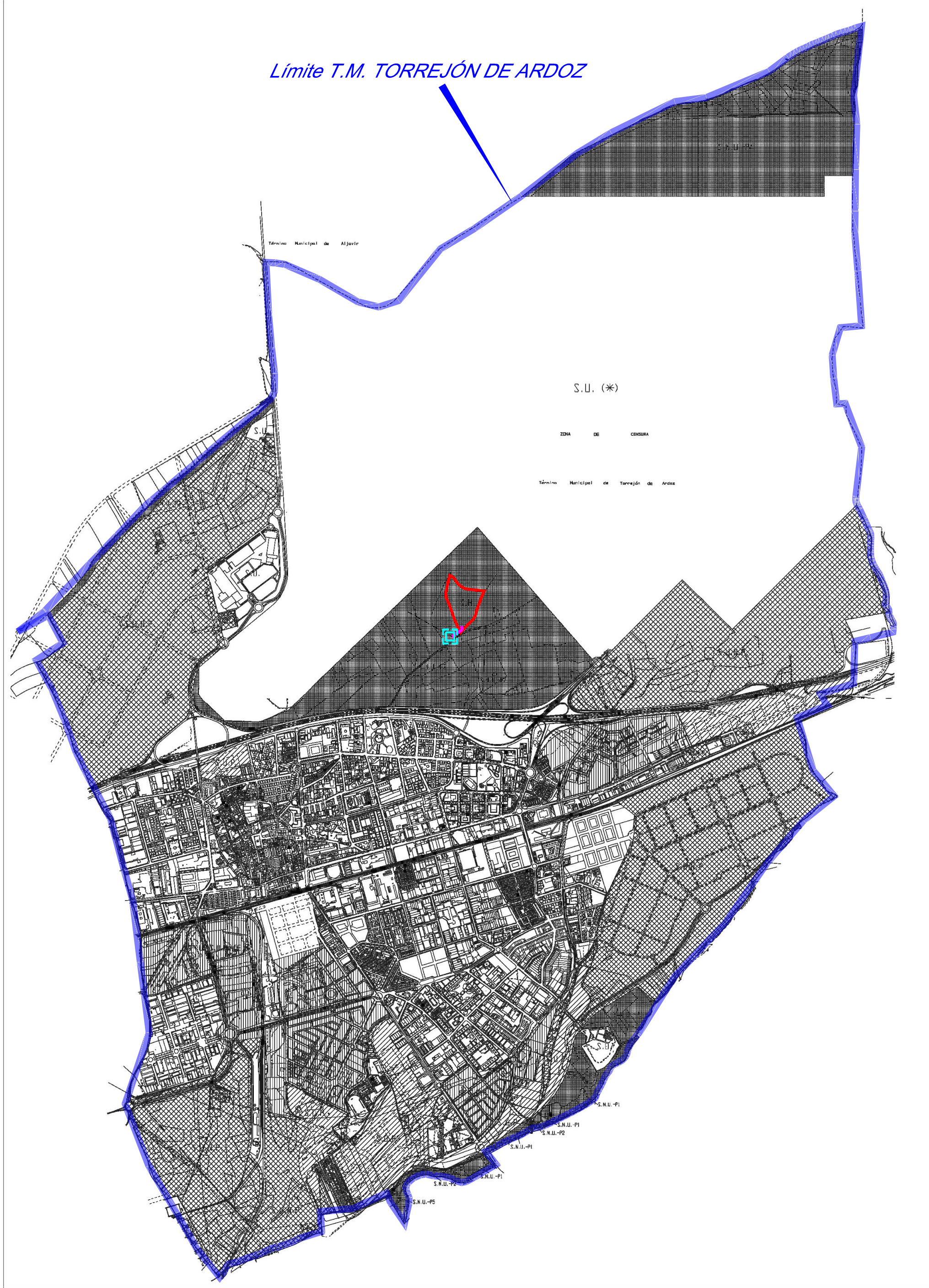
ACTUACIONES EN EL T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

LÍMITES DEL PARCELARIO EN LA QUE SE PROYECTA LA PSF "PF CASABLANCA"

CORREDOR LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN

CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL

EMPLAZAMIENTO EN PLANEAMIENTO MUNICIPAL
Plan General de Ordenación Urbana - Torrejón de Ardoz (Madrid)
E=1/50.000



	REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	NOVIEMBRE-2000	ESCALA: 1/10000 FOLIO: 2

I-3

HOJA Nº: 1 / 2

ENCUADRE SOBRE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Ingeniales S.L.
Ingeniería de Construcción, Cartografía y Planificación
Tel: 91 471 11 11 / 91 471 11 12
Fax: 91 471 11 13 / 91 471 11 14

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - T.M. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

KUNTUR INVESTMENTS, S.L.

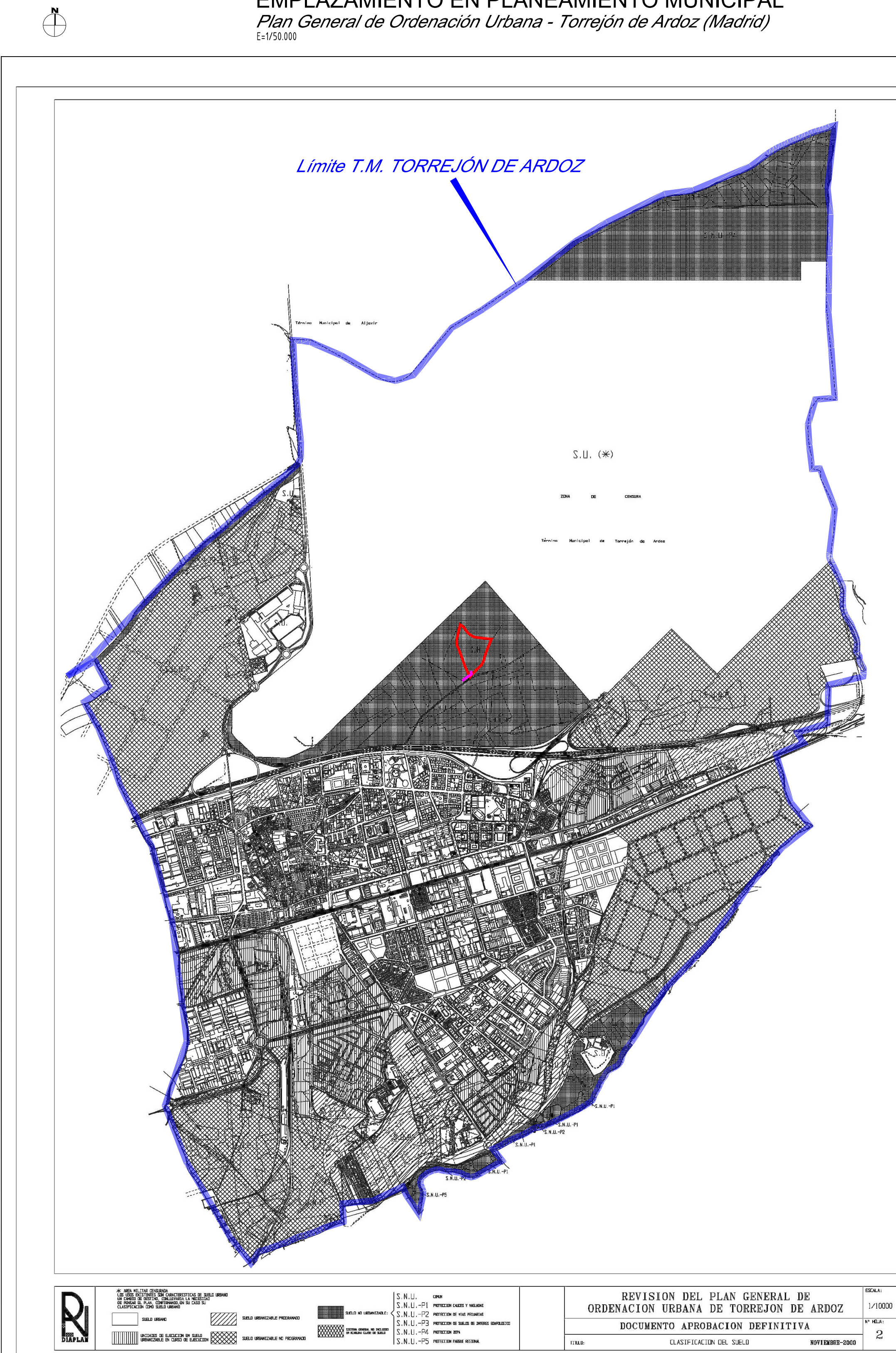
Diciembre 2024

EMPLAZAMIENTO URBANÍSTICO
E=1/1000



NOTA: IMAGEN DESCARGADA DEL VISOR DE LA COMUNIDAD DE MADRID: <https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

EMPLAZAMIENTO EN PLANEAMIENTO MUNICIPAL
Plan General de Ordenación Urbana - Torrejón de Ardoz (Madrid)
E=1/50.000



- LÍMITES DEL PARCELARIO EN LA QUE SE PROYECTA LA PSF "PF CASABLANCA"
- RECINTO VALLADO PARA DESARROLLO DE LA PSF "PF CASABLANCA"
- CORREDOR LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN
- TRAMO AÉREO
- ÁREA - ZONA DE ACCESO
- MÓDULOS FOTOVOLTAICOS - PANELES
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN - BLOQUE DE POTENCIA
- CENTRO DE CONTROL - PROTECCIÓN Y MEDIDA
- APOYO OCR
- CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL
- MÓDULO ALMACENAMIENTO BATERÍAS (BESS)

I-3

ENCUADRE SOBRE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

HOJA Nº: 2 / 2

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - T.M. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

KUNTUR INVESTMENTS, S.L.

Diciembre 2024

PLANTA GENERAL

E=1/3.000

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89



----- CORREDOR EXISTENTE DE ACCESO

ACTUACIONES EN EL T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

- LÍMITES DEL PARCELARIO EN LA QUE SE PROYECTA LA PSF "PF CASABLANCA"
- RECINTO VALLADO PARA DESARROLLO DE LA PSF "PF CASABLANCA"
- CORREDOR LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN
- TRAMO AÉREO
- ÁREA - ZONA DE ACCESO
- PANELES FOTOVOLTAICOS

LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

- 28----- REFERENCIA CATASTRAL, T. M. TORREJÓN DE ARDOZ
 - LÍMITE PARCELAS CATASTRALES, T. M. TORREJÓN DE ARDOZ
 - PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL, T. M. TORREJÓN DE ARDOZ
- NOTA: PARCELARIO CATASTRAL OBTENIDO DEL PORTAL (<https://www1.sedecatastro.gob.es/>)

Localización	
Término Municipal	Torrejón de Ardoz (Madrid)
Sistema Fotovoltaico	Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca"
	Línea de Evacuación - Interconexión y Conexión a Red
Coordenadas Ref.	UTM - Huso 30 ETRS89
Centro Transformación	X=460.830,7903 - Y=4.480.309,5970
Poste OCR	X=460.763,4855 - Y=4.480.211,4420
Poste, conexión a Red Eléctrica	X=460.771,4289 - Y=4.480.227,1631

I-4 (1/2)

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



ingeniería

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - T.M. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

KUNTUR INVESTMENTS, S.L.

Diciembre 2024



T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

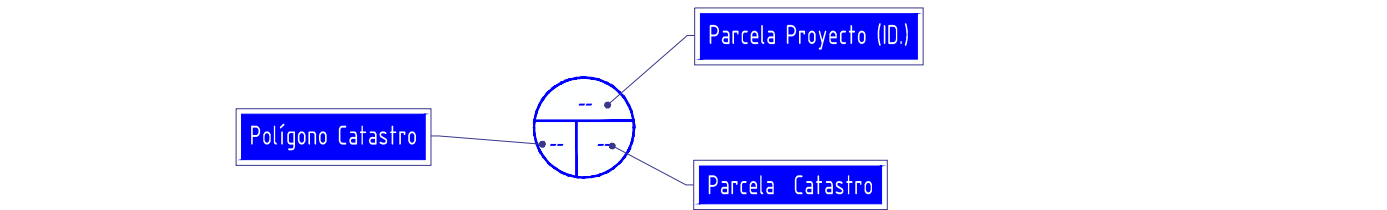
Parcela Proyecto (ID.)	CATASTRO					PROPIEDAD	Modo de participación en el proyecto	Emplazamiento en el ámbito
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)	Titular		
1	El Jabalí	15	7	28148A015000070000BD	37.931,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF
2	El Jabalí	15	8	28148A015000080000BX	21.214,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF, CT, BESS, Acceso y tramo LSEE
3	El Jabalí	15	9005	28148A015090050000BJ	1.576,00	Público	Autorización administrativa	Tramo LSEE
4	El Jabalí	15	10	28148A015000100000BD	41.339,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP	Tramo LSEE, poste OCR y conexión a Red Eléctrica General

ACTUACIONES EN EL T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

- LÍMITES DEL PARCELARIO EN LA QUE SE PROYECTA LA PSF "PF CASABLANCA"
- RECINTO VALLADO PARA DESARROLLO DE LA PSF "PF CASABLANCA"
- CORREDOR LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN
- TRAMO AÉREO
- ÁREA - ZONA DE ACCESO
- MÓDULOS FOTOVOLTAICOS - PANELES

LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

- REFERENCIA CATASTRAL, T. M. TORREJÓN DE ARDOZ
 - LÍMITE PARCELAS CATASTRALES, T. M. TORREJÓN DE ARDOZ
 - PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL, T. M. TORREJÓN DE ARDOZ
- NOTA: PARCELARIO CATASTRAL OBTENIDO DEL PORTAL (<https://www1.sedecatastro.gob.es/>)



Localización	
Término Municipal	Torrejón de Ardoz (Madrid)
Sistema Fotovoltaico	Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca"
	Línea de Evacuación, Interconexión y Conexión a Red
Coordenadas Ref.	UTM - Huso 30 ETRS89
Centro Transformación	X=460.830.7903 - Y=4.480.309.5970
Poste OCR	X=460.763.4855 - Y=4.480.211.4420
Poste, conexión a Red Eléctrica	X=460.771.4289 - Y=4.480.227.1631

I-4 (2/2)

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF CASABLANCA" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN E INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - T.M. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

KUNTUR INVESTMENTS, S.L.

Diciembre 2024