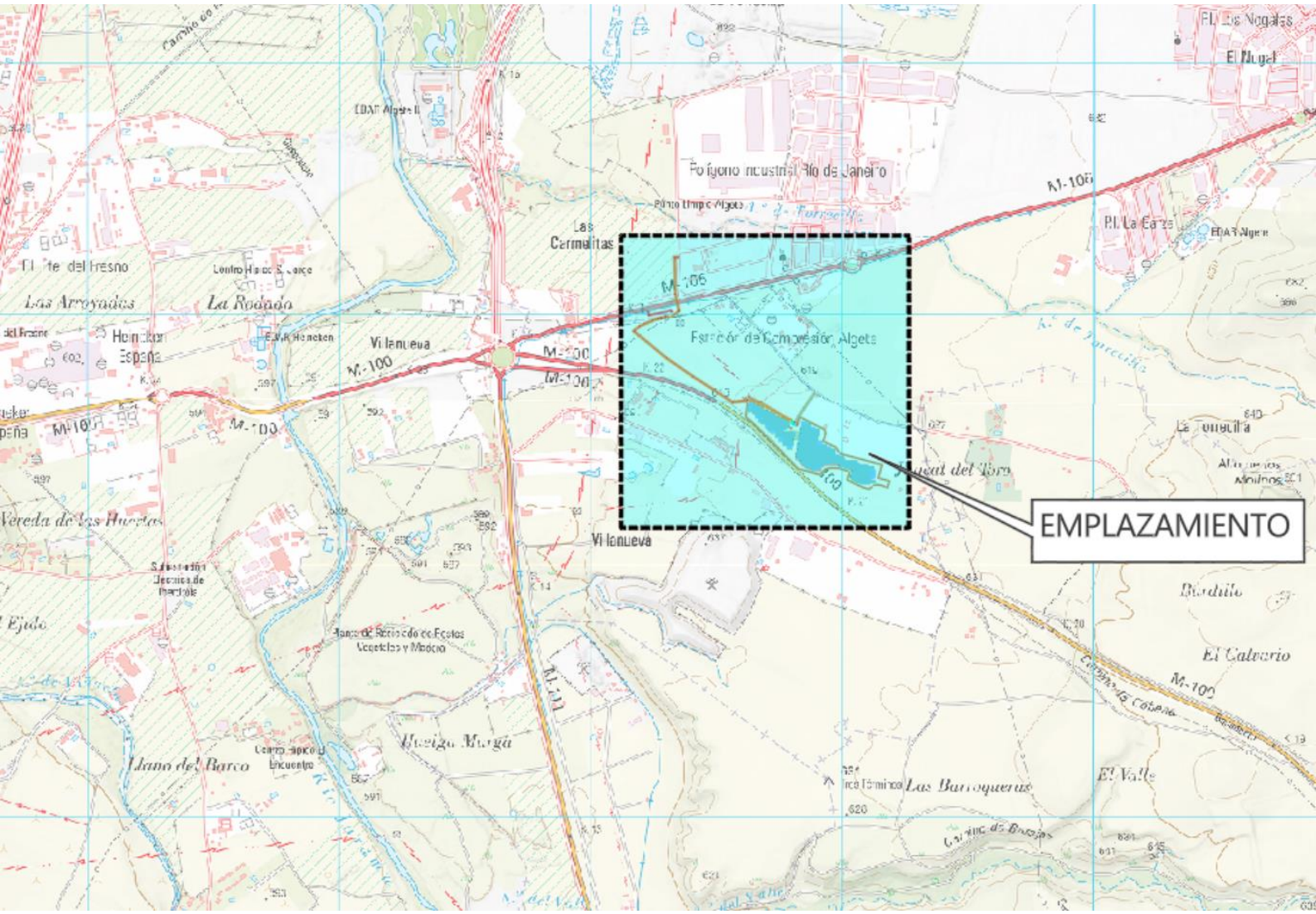


Plan Especial de Infraestructuras para las Plantas Fotovoltaicas "PF Bunillo" y "PF Baunatal" y Líneas Eléctricas de Evacuación e Interconexión a la Red Eléctrica, en los TT. MM. de San Sebastián de los Reyes y Algete (Madrid)

ingeniOO Lvaro es

Promotor: Taimir Investments, S.L.

Autor: [redacted], C. y P. colegiado nº 20.147

Fecha: julio de 2025

Control de cambios – revisión del Documento:

Edición	*Comentarios*	*Fecha*
00	Edición inicial	julio de 2025

[redacted]
***7860** el día 24/07/2025 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

CONTENIDO GENERAL

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

BLOQUE IV: RESUMEN EJECUTIVO

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 las Plantas Solares Fotovoltaicas "PF Bunillo" y "PF Baunatal" y las líneas subterráneas de evacuación de la energía (LSEE), interconexión y conexión con la red eléctrica general; el proyecto recae en los términos municipales de San Sebastián de los Reyes y Algete (Madrid).
- Por tanto el desarrollo del proyecto recae en dos términos municipales:
  - San Sebastián de los Reyes. La población en la actualidad ronda los 95.000 habitantes (INE 2024).
  - Algete. La población ronda los 22.000 habitantes (INE 2024).
- 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.

Abreviaturas

PSF	Plantas Solares Fotovoltaicas "PF Bunillo" y "PF Baunatal"
LSEE	líneas subterráneas de evacuación de la energía
LSI	línea subterránea de interconexión
LSCM	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
NN. UU.	Normas Urbanísticas
BESS	Módulo almacenamiento de energía baterías
T. M.	Término Municipal
TT. MM.	Términos Municipales
PEI	Plan Especial de Infraestructuras

Fincas catastrales

Todas las fincas catastrales (polígono – parcela) referidas en los Bloque I y III pertenecen a los términos municipales de San Sebastián de los Reyes y Algete.

BLOQUE I
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

VOLUMEN 2 – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEMIENTO VIGENTE

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO DEL PEI

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-2 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I-3: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO

I-4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

I-5: TOPOGRAFÍA

I-6: AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

CONTENIDO BLOQUE I

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN 5

1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 5

1.1 OBJETO 5
1.2 ENTIDAD PROMOTORA 7
1.3 LEGITIMACIÓN 7

2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL 9

3 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO 13

3.1 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO GEOGRÁFICO 13
3.1.1 Características urbanísticas de las edificaciones existentes 13
3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 13
3.2.1 Plantas Solares Fotovoltaicas 15
3.2.2 Líneas Subterráneas de Evacuación de la Energía 15
3.2.3 Conexiones a la Red Eléctrica General 15
3.2.4 Acceso desde la Red Viaria General 16
3.3 LEGISLACIÓN APLICABLE 16
3.4 SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DE DISEÑO 20
3.4.1 Situación actual 20
3.4.2 Bases de diseño 20

VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 23

1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO 23

1.1 SUPERFICIE DEL ÁMBITO 23
1.1.1 Ámbito PSF 23
1.1.2 Ámbito LSEE 23
1.1.3 Ámbito LSI 24
1.1.4 Ámbito acceso 24
1.2 EMPLAZAMIENTO GEOGRÁFICO 25
1.3 USO AL QUE SE DESTINAN ACTUALMENTE LAS PARCELAS 26
1.4 ACCESOS, SERVICIOS URBANOS EXISTENTES, AFECCIONES A PARCELAS Y DE OTRO TIPO 27
1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE IMPLANTAR LA ACTIVIDAD Y/O INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y VIABILIDAD E IMPACTO DE LA MISMA 28
1.6 ALTERNATIVAS DE DESARROLLO E IMPLANTACIÓN 29

2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 32

2.1 COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA 32
2.2 ENCUADRE EN LA LEY 9/2001 (LSCM) Y LEY 7/2024 34

3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO DEL PEI 37

3.1 ZONA 1 (SUELO NO URBANIZABLE (ZONA DE ORDENACIÓN 4, SECANOS)) 37
3.1.1 Resumen del condicionado recogido en el PGOU-1985 37
3.1.2 Obras, instalaciones y actividad proyecta 38
3.2 ZONA 2 (SUELO NO URBANIZABLE COMÚN) 39
3.2.1 Resumen del condicionado recogido en el PGOU 39
3.2.2 Obras, instalaciones y actividad proyecta 40
3.3 ZONA 3 (SUELO URBANO) 41
3.3.1 Resumen del condicionado recogido en el PGOU – Plan Parcial 41
3.3.2 Obras, instalaciones y actividad proyecta 41
3.4 OTRAS AFECCIONES 42
3.5 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL 42
3.6 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 45

4 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO 46

4.1 ADMISIÓN A TRÁMITE Y AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA 46
4.2 UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL 46
4.3 VALORACIÓN AMBIENTAL 47
4.3.1 Figuras de protección ambientales 47
4.3.2 Medidas preventivas, reductoras y correctoras 47
4.4 NECESIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 48

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN 50

ÍNDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1. PROGRAMACIÓN EJECUCIÓN DE OBRAS 44

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PLANEAMIENTOS 7
TABLA 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 14
TABLA 3. SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 23
TABLA 4. ÁMBITO PSF 23
TABLA 5. ÁMBITO LSEE 24
TABLA 6. ÁMBITO LSI 24
TABLA 7. ÁMBITO ACCESO 24
TABLA 8. USOS ACTUALES PARCELAS 26
TABLA 9. ALTERNATIVAS DE EMPLAZAMIENTO 30
TABLA 10. DATOS URBANÍSTICOS PGOU – SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES 34
TABLA 11. RÉGIMEN DE APLICACIÓN AL SUELO SEGÚN LSCM 35
TABLA 12. EQUIVALENCIA PLANEAMIENTOS - LSCM 35

Volumen 1
Memoria de Información

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

VOLUMEN 2 – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEMIENTO VIGENTE

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO DEL PEI

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-2 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I-3: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO

I-4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

I-5: TOPOGRAFÍA

I-6: AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

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 las Plantas Solares Fotovoltaicas "PF Bunillo" y "PF Baunatal" (PSF), las líneas subterráneas de evacuación de la energía (LSEE), interconexión y conexión con la red eléctrica general; el proyecto recae en los términos municipales de San Sebastián de los Reyes y Algete (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 en cada término.

Como concepción general, el proyecto está conformado por la disposición de dos Plantas Solares Fotovoltaicas (PSF) sobre la rasante natural del terreno, respetando la orografía existente, el suelo edáfico y por tanto manteniendo la capacidad productiva del suelo.

- Las PSF están agrupadas en un único recinto conformado por dos parcelas catastrales pertenecientes al término municipal de San Sebastián de los Reyes, identificadas en el conjunto de planos I-4 adjuntos: parcelas 263 - 38 del polígono 5.
- El acceso a las PSF y al conjunto del sistema fotovoltaico se realiza a través de la red viaria existente, en este caso conformada por el camino del Molino (T.M. de San Sebastián de los Reyes) y camino de Algete y viario urbanizado del Polígono Industrial del Sector 8 en el T. M. de Algete.
- Para acceso al corredor de las LSEE se dispone del corredor de los caminos referidos.
- Para acceso a la LSI, centro de seccionamiento y conexión a la red eléctrica general igualmente se utilizará el camino de Algete y el propio viario urbanizado del Polígono Industrial del Sector 8.
- 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 módulos prefabricados auxiliares para la instalación de baterías (a futuro).
- Lindante con el vallado en la zona central de la finca, se ubican dos centros de transformación y medida (centro de control) con objeto de tener acceso desde el exterior sin necesidad de acceder al interior de la PSF. Cada centro dará servicio a una Planta de forma independiente.

- Exterior al vallado se diferencia: LSEE cuyo trazado es compartido por ambas Plantas, LSI para la PF Baunatal y conexión a la red eléctrica general previa disposición del centro de seccionamiento; la PF Bunillo conecta en un CT existente en zona anexa al viario urbanizado del Polígono Industrial del Sector 8.
- Las PSF evacuan la energía generada a través de una línea subterránea, de longitud aproximada ~1.189 m (PF Bunillo) y ~913 m (PF Baunatal), que parten de cada Centro de Transformación (parcela 263 - polígono 5 del término municipal de San Sebastián de los Reyes).
- La LSEE realiza un cruce subterráneo con la carretera M-106 en el P.K. aproximado 3+750.
- Por otra parte, el trazado de la LSI vinculada a la PF Baunatal, realiza un paralelismo subterráneo en el entorno del P.K. 4+000 (margen izquierda).
- 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.:
    - Para PF Bunillo: expediente generado: "EXP-28-9043860559", de fecha 29 de julio de 2024. Se conecta a "una nueva posición de línea en el CT NICASIO MARTIN-ALGET (903508440) de la línea 34-NICASIO MARTIN de 20 kV de la subestación ST ALGETE (20 kV), para lo cual puede ser necesario reformar completamente el CT con código de identificador único 3937030 ".
    - Para PF Baunatal: expediente "EXP-28-9044516364", de fecha 21 de abril de 2025 con conexión a la "línea 25 - RIO DE JANEIRO de 20 kV de la STR VENTEROS (20 kV), en el tramo comprendido entre los apoyos número 1013 (7077366) y 10008 (7090812), siendo necesario la instalación de un centro de seccionamiento telemandado en dicha línea mediante una entrada/salida, con código de identificador único 7871790".
- 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 tres Zonas) para esquematizar la estructura del Documento; se tiene en consideración el planeamiento municipal vigente en cada municipio para cada zona del ámbito, como se expone en el apartado 2 del Volumen 2 de este Bloque (Plan General de Ordenación Urbana →PGOU):
    - T. M. de San Sebastián de los Reyes. En el BOCM nº 13 del 16 de enero de 2002, se hace pública la revisión del PGOU, pero se incluye el aplazamiento de las aprobaciones de diferentes ámbitos, entre los que se encuentra el Suelo No Urbanizable, de aplicación a este PEI. En base a lo anterior, se aplica a este PEI el PGOU-1985.
    - T. M. de Algete. El Planeamiento está determinado por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con aprobación definitiva en el año 1999 (publicación en el BOCM nº 71 del 25/03/1999).
    - Se aporta con junto de planos nº I-3 con el emplazamiento urbanístico.
    - Zonificación para este PEI:

Zona	*Clasificación del Suelo según Planeamientos Municipales vigentes*
1	Suelo No Urbanizable (Zona de ordenación 4, Secanos)
2	Suelo No Urbanizable Común
3	Suelo Urbano

Tabla 1. Clasificación del suelo según planeamientos

La Zona 1 se emplaza en el T.M. de San Sebastián de los Reyes y las Zonas 2-3 en el T. M. de Algete.

Cabe manifestar que el desarrollo del proyecto está conformado por un sistema de ejecución privado a cargo íntegramente del promotor, la mercantil Taimir 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 las PSF y trazado de las LSEE en el interior del recinto de las Plantas para un período de 35 años (vida útil de las Plantas).
- Para los terrenos por los que transitan las LSEE fuera del ámbito ocupado por las fincas para las PSF (referido anteriormente) tramitará la correspondiente autorización de paso (servidumbres legales y/o concesiones demaniales) ante las parcelas de titularidad pública y para las parcelas de titularidad privada los correspondientes acuerdos como alternativa prioritaria y precedente a la Declaración de Utilidad Pública (DUP), amparada por la legislación vigente en materia del sector eléctrico.

1.2 Entidad promotora

Como entidad promotora actúa la mercantil Taimir Investments, S.L., con CIF B56634447 y domicilio en Avenida de Bruselas, 31 de Alcobendas (28108-Madrid). En representación de la misma en calidad de contacto técnico actúa Dª. 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, el técnico que suscribe, 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.

1.3 Legitimación

El promotor del proyecto fotovoltaico cuenta con legitimación para el desarrollo de las PSF y resto de instalaciones anexas, en cuanto que es una sociedad constituida para tal fin; como se ha referido en el punto 1.1 tiene disponibilidad sobre los terrenos en los que se proyectan las PSF y dispone de puntos de conexión autorizados a la red eléctrica general por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U., para ambas Plantas.

- 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 las PSF a disposición del promotor en régimen de alquiler.
- Terrenos ocupados por las LSEE de titularidad privada, fuera del ámbito de las PSF. Se promoverá el acuerdo con sus propietarios y en última instancia la tramitación de la Declaración de Utilidad Pública (DUP).
- Terrenos ocupados por las LSEE de titularidad pública. Se tramitarán las correspondientes autorizaciones ante las administraciones implicadas.
- Terrenos ocupados por la LSI, centro de seccionamiento y conexiones a la red eléctrica general. Se promoverá el acuerdo con sus propietarios y en última instancia la tramitación de la Declaración de Utilidad Pública (DUP) y/ó se tramitará la correspondiente autorización ante las administraciones públicas implicadas.

En los apartados 2 y 3 del Volumen 2 de este Bloque se expone la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, tanto municipal como autonómica, dándose amparo y legitimación en este sentido al desarrollo del proyecto.

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".

2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

La mercantil Taimir Investments, S.L. está promoviendo el desarrollo de las Plantas Solares Fotovoltaicas "PF Bunillo" y "PF Baunatal" y sus instalaciones complementarias dentro de los TT. MM. de San Sebastián de los Reyes y Algete (Madrid). Las PSF llevan anexa las LSEE y en el caso de la PF Baunatal la LSI; todas las líneas discurren en zanja hasta su conexión al punto de la red general eléctrica facilitado y autorizado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. para los expedientes de cada Planta (PF Bunillo -"EXP-28-9043860559" y PF Baunatal "EXP-28-9044516364").

El sistema fotovoltaico es identificado en este Plan Especial por el conjunto de las PSF, las LSEE, LSI y centro de seccionamiento (PF Baunatal) y conexiones a la red eléctrica general; se aprovecha en la medida de lo posible los corredores de las redes públicas para acceso y tránsito subterráneo de las LSEE y LSI. Se ordena en el territorio ocupando suelo con las siguientes clasificaciones – categorías, atendiendo al planeamiento municipal vigente en cada municipio (PGOU), y expuesto en el conjunto de planos I-3:

- Desarrollo de las PSF y parte del corredor de las LSEE: Suelo No Urbanizable (Zona de ordenación 4, Secanos) atendiendo al PGOU de 1985 (San Sebastián de los Reyes).
- Desarrollo de parte del trazado de las LSEE, LSI y conexión a la red eléctrica general de la PF Baunatal: Suelo No Urbanizable Común (PGOU de Algete).
- Desarrollo de parte del trazado de la línea de evacuación y conexión a la red eléctrica general de la PF Bunillo: Suelo Urbano (PGOU de Algete – Polígono Industrial Sector 8).

Se pone de manifiesto la involucración de distintas clasificaciones y categorías de suelo en el desarrollo del sistema fotovoltaico, con arreglo a los planeamientos vigentes para el ámbito aplicable en los dos términos municipales.

Con arreglo al PGOU de 1985 (San Sebastián de los Reyes) todo el ámbito se clasifica con Suelo No Urbanizable, incluido en la zona de ordenación 4.

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

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".* Continua 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 al artículo 12 de dicha Ley a *"solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo".*

En este caso el desarrollo del sistema fotovoltaico se considera de utilidad pública (servicio público) como se expone en el apartado 4.2 del Volumen 2 de este Bloque.

Necesidad

Actualmente los municipios de San Sebastián de los Reyes y Algete, disponen cada uno de ellos de Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) como elemento general de planeamiento urbanístico en cada 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, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley."* Además, entre otras consideraciones, se confiere la posibilidad a mayores: *"Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.".*
- 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:
  - *" 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, la generación de energía destinada a autoconsumo y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos."*
  - *"f) Las instalaciones de carácter permanente para el desarrollo de 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; tiene 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 3 – Volumen 2 de este Bloque.

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 la carretera M-106 y carretera M-100. 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 para cada T.M. en su PGOU 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: parcelas 263 -38 del polígono 5 del T. M. de San Sebastián de los Reyes.

Como se ha expuesto en el apartado 1.1 de esta Memoria Informativa, 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 los planeamientos municipales 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.

3 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

3.1 Información sobre el ámbito geográfico

Como se expone en este PEI, con carácter general, referir que se incluye en dos términos municipales, San Sebastián de los Reyes y Algete (Madrid) en un área antropizada por la presencia de los corredores de la carretera M-106 y carretera M-100, junto con el camino del Molino y camino de Algete; en añadidura transitan numerosos tendidos de líneas eléctricas aéreas.

3.1.1 Características urbanísticas de las edificaciones existentes

Ámbito de las PSF

Actualmente no existen edificaciones en este ámbito, emplazado en el T. M. de San Sebastián de los Reyes.

Ámbito de la interconexión – conexión a red

Para cada caso se tiene, ambos en el T.M. de Algete:

- PF Baunatal. Inexistencia de edificaciones.
- PF Bunillo. Inexistencia de edificaciones, pero lindante a parcelas urbanas con uso industrial (Sector 8), con posibilidad de desarrollo de edificaciones industriales. Se conexiona en un Centro de Transformación existente, por lo que no se generan afecciones a edificaciones futuras.

3.2 Estructura de la propiedad

El ámbito sobre el que recaen las PSF, el trazado de las LSEE, LSI - centro de seccionamiento y conexiones a la red eléctrica general se incluye en el apartado 1 – Volumen 2 de este Bloque y conjunto de planos nº I-4 anexos, emplazándose en los términos municipales de San Sebastián de los Reyes y Algete, como ya se ha referido.

En la tabla siguiente se indica la estructura de la propiedad para cada parcela del proyecto y en el apartado 1.4.1 del Bloque III, se incluyen las obras, usos y afecciones sobre cada parcela:

Parcela Proyecto (ID.)	*Polígono*	*Parcela*	*Ref. Catastral*	*Superficie Catastral (m2)*	*Titular*	*Participación en el proyecto*
1	5	263	28134A005002630000XT	75.982,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento
2	5	38	28134A005000380000XF	4.947,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento
3	5	40	28134A005000400000XT	51.504,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP
4	5	9.005	28134A005090050000XR	1.370,00	Público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial
5	6	9.002	28009A006090020000GG	6.589,00	Público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial
6	5	262	28134A005002620000XL	8.081,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP
7	5	8	28134A005000080000XO	23.835,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP
8	5	9.006	28134A005090060000XD	1.154,00	Público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial
9	6	9.001	28009A006090010000GY	2.190,00	Público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial
10	6	198	28009A006001980000GB	1.313,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP
11	6	9.014	28009A006090140000GR	2.304,00	Público	Autorización administrativa
12	900	9.000	28009A90009000	5.326.706,00	Público	Autorización administrativa
13	900	9.000	28009A90009000	5.326.706,00	Público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial

Tabla 2. Estructura de la propiedad

3.2.1 Plantas Solares Fotovoltaicas

La agrupación de parcelas que es ocupada por las PSF está en su totalidad a disposición de Taimir 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 las PSF (35 años). Dicho ámbito está conformado por la agrupación de: parcelas 263 -38 del polígono 5, todas ellas del término municipal de San Sebastián de los Reyes. Estas fincas están identificadas en el proyecto (tabla anterior) con el nº de orden nº 1 y nº 2.

3.2.2 Líneas Subterráneas de Evacuación de la Energía

Las parcelas por las que transitan las LSEE son las referidas en la tabla anterior por el ID nº 1 y del ID nº 6 al nº 13. Las líneas de evacuación parten del Centro de Transformación y Centro de Protección y Control ubicado en la zona central (norte) de las PSF (parcela ID nº 1) y finaliza en:

- PF Bunillo: en el punto de conexión a la red eléctrica general, en el Centro de Transformación existente anexo a la avenida Nicasio Martín (parcela - ID nº 13).
- PF Baunatal: en el Centro de Seccionamiento, del cual parte la LSI para la conexión a la red existente (parcelas - ID nº 10 y 11).

Para la ejecución de las LSEE el promotor solicitará autorización de paso por las parcelas de titularidad pública (con el ID nº 8-9-11-12 y 13) y para las de titularidad privada externas al recinto de las PSF gestionará los correspondientes acuerdos con sus titulares con opción preferente y preliminar a la tramitación y obtención de la DUP (con el ID nº 6-7 y 10).

Para los terrenos ocupados por las LSEE hasta el punto de conexión a la red eléctrica general, se establece:

- Una ocupación real (servidumbre permanente) con anchura de 0,40 m (0,20 m a cada lado del eje).
- Una servidumbre de paso de 3 m (1,5 m a cada lado del eje). En las parcelas con dominio público (caminos, carreteras, viales, etc.), este propio dominio absorbe la servidumbre de paso, no generándose ésta como tal.
- Una servidumbre temporal para su construcción establecida en 4 m (2 m a cada lado del eje).

3.2.3 Conexiones a la Red Eléctrica General

La conexión a la red general para cada línea se realiza en lo expuesto anteriormente en el apartado 1.1: para la PF Bunillo, en el interior de la parcela referida anteriormente con ID nº 13 y para la PF Baunatal en la parcela ID nº 11.

Para la interconexión se establece sobre la LSI para la PF Baunatal:

- Servidumbre permanente de anchura 0,60 m (0,30 m a cada lado del eje).
- Servidumbre de paso de anchura 3 m (1,5 m a cada lado del eje).

- Servidumbre temporal durante la ejecución de anchura 4 m (2 m a cada lado del eje).
- Sobre el módulo del centro de seccionamiento, una servidumbre permanente de 3,23 m2.

3.2.4 Acceso desde la Red Viaria General

Para acceso al ámbito se utilizará el existente en la actualidad y conformado por:

- El acceso a las PSF y al conjunto del sistema fotovoltaico se realiza a través de la red viaria existente, en este caso conformada por el camino del Molino (T.M. de San Sebastián de los Reyes) y camino de Algete y viario urbanizado del Polígono Industrial del Sector 8 en el T. M. de Algete.
- Para acceso al corredor de las LSEE se dispone del corredor de los caminos referidos.
- Para acceso a la LSI, centro de seccionamiento y conexión a la red eléctrica general igualmente se utilizará el camino de Algete y el propio viario urbanizado del Polígono Industrial del Sector 8 (avenida Nicasio Martín).

3.3 Legislación aplicable

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

En materia urbanística

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, por la que se modifica la LSCM.
- Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes y de Algete.
- Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En materia ambiental

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- 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.
- Reglamento (UE) 2022/2577 del Consejo de 22 de diciembre de 2022 por el que se establece un marco para acelerar el despliegue de energías renovables.
- Directiva (UE) 2023/2413 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de octubre de 2023, por la que se modifican la Directiva (UE) 2018/2001, el Reglamento (UE) 2018/1999 y la Directiva 98/70/CE en lo que respecta a la promoción de la energía procedente de fuentes renovables y se deroga la Directiva (UE) 2015/652 del Consejo.
- Órdenes y Reglamentos Técnicos para diseño de las instalaciones.

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 patrimonio

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

En materia de telecomunicaciones

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

En materia de seguridad

- Ley 5/2023, de 22 de marzo, de Creación del Sistema Integrado de Protección Civil y Emergencias de la Comunidad de Madrid.
- Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Ley 1/2011, de 4 de marzo, por la que se establece el Programa Estatal de Seguridad Operacional para la Aviación Civil y se modifica la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.

- Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.
- Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.

En materia de minas

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 2857/1978, que aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

En materia de infraestructuras urbanas

- Normas Técnicas de Canal de Isabel II.
- Normas Técnicas de Enagás.
- Normas Técnicas de compañías gestoras no identificadas inicialmente.

3.4 Situación actual y bases de diseño

3.4.1 Situación actual

El ámbito del PEI se visualiza en las ortofotografías aportadas en los planos de los Bloques I y III, con especial definición en el conjunto de planos I-2, específico para la definición del ámbito.

Los terrenos sobre los que se proyectan las PSF están destinados a cultivos de cereal de invierno con alternancia de barbecho (secano) y parcialmente a erial – pastos.

El corredor de las LSEE, además de transitar por el propio ámbito de las PSF, está definido por infraestructuras de uso público, como son el camino de Algete y el propio viario urbano del Polígono Industrial del Sector 8 (avenida Nicasio Martín); igualmente se transita parcialmente por tramos ocupados por cultivos de secano y terreno de erial en margen de la carretera M-106, donde también se proyecta la LSI e interconexión (CS) para la PF Baunatal.

Los puntos de conexión a la red eléctrica general se emplazan en la línea existente en margen izquierda de la carretera M-106 para la PF Baunatal y en la avenida Nicasio Martín de Algete para la PF Bunillo.

Se aportan fotografías ilustrativas en el apartado 1.1.4 del Bloque II.

3.4.2 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. De esta forma se garantiza el mantenimiento de las características productivas del terreno.
- En el ámbito de las PSF no existe en la actualidad vegetación arbórea ni arbustiva significativa de interés.
- Los paneles fotovoltaicos irán hincados al terreno para facilitar su retirada y desmontaje una vez finalizada la vida útil de las PSF. No se realizarán cimentaciones con hormigón.

- Minimizar la afección con la comunicación de las LSEE a cada punto de conexión a la red general. Para ello se consideran las líneas subterráneas y los puntos de conexión se posicionan por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.
- 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, gasoductos, servicios urbanos, 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).

Volumen 2
Análisis y Diagnóstico

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

VOLUMEN 2 – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEMIENTO VIGENTE

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO DEL PEI

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-2 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I-3: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO

I-4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

I-5: TOPOGRAFÍA

I-6: AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

1.1 Superficie del ámbito

El ámbito del Plan Especial de Infraestructuras se grafía en el conjunto de planos nº I-4 adjuntos y está conformado por una superficie total de 84.854,15 m2, distribuidas en cada parcela según se recoge en los siguientes apartados y resumidos en:

Total Sup. Ámbito PSF (m2)	80.929,00
Total Sup. Ámbito LSEE (m2)	2.991,80
Total Sup. Ámbito LSI - Centro Seccionamiento (m2)	505,70
Total Sup. Ámbito Acceso (m2)	427,65

Tabla 3. Superficie total del ámbito

1.1.1 Ámbito PSF

En este caso se tiene:

Parcela Proyecto (ID.)	*Superficie Catastral (m2)*	*Superficie vallada (m2)*
1	75.982,00	68.539,00
2	4.947,00	4.947,00

Total Sup. Ámbito PSF (m2)	80.929,00

Tabla 4. Ámbito PSF

1.1.2 Ámbito LSEE

La superficie de este ámbito incluido en la parcela ID nº 1, no se considera en el cómputo al estar ya incluida en el ámbito de las PSF.

Parcela Proyecto (ID.)	*Superficie Catastral (m2)*	*Longitud LSEE (m)*	*Servidumbre Permanente (m2)*	*Servidumbre de Paso (m2)*	*Servidumbre Temporal (m2)*
1	75.982,00	457,12	182,85	1371,36	1828,48

Parcela Proyecto (ID.)	*Superficie Catastral (m2)*	*Longitud LSEE (m)*	*Servidumbre Permanente (m2)*	*Servidumbre de Paso (m2)*	*Servidumbre Temporal (m2)*
6	8.081,00	136,96	54,78	410,88	547,84
7	23.835,00	163,40	65,36	490,20	653,60
8	1.154,00	104,08	41,63	312,24	416,32
9	2.190,00	64,62	25,85	193,86	258,48
10	1.313,00	69,66	27,86	208,98	278,64
11	2.304,00	4,79	1,92	14,37	19,16
12	5.326.706,00	25,11	10,04	75,33	100,44
13	5.326.706,00	179,33	71,73	537,99	717,32

Total Sup. Ámbito LSEE (m2)	2.991,80

Tabla 5. Ámbito LSEE

1.1.3 Ámbito LSI

De referencia únicamente para la "PF Baunatal":

Parcela Proyecto (ID.)	*Superficie Catastral (m2)*	*Longitud LSI (m)*	*Servidumbre Permanente (m2)*	*Servidumbre de Paso (m2)*	*Servidumbre Temporal (m2)*
10	1.313,00	109,14	65,48	327,42	436,56
11	2.304,00	3,36	2,02	10,08	13,44

Total Sup. Ámbito LSI - Centro Seccionamiento (m2)	505,70

Tabla 6. Ámbito LSI

1.1.4 Ámbito acceso

Para acceso al ámbito se tiene:

Parcela Proyecto (ID.)	*Superficie Catastral (m2)*	*Superficie acceso (m2)*
3	51.504,00	405,84
4	1.370,00	9,57
5	6.589,00	12,24

Total Sup. Ámbito Acceso (m2)	427,65

Tabla 7. Ámbito Acceso

1.2 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 es independiente para cada Planta Fotovoltaica;
- Para comunicación con el ámbito de las PSF se utilizan en su mayor parte corredores públicos de caminos y el propio viario del Polígono Industrial del Sector 8 por lo que se elimina o minimiza la afección al territorio y otras parcelas de titularidad privada con las LSEE.
- Conexión y/o proximidad a la red viaria para acceso, en este caso al corredor del camino del Molino.
- Topografía sensiblemente llana para favorecer la captación de energía solar y minimizar o eliminar los movimientos de tierra, como en este caso, que el ámbito de las PSF es alomado con pendientes suaves.

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

Como elementos singulares existente en el entorno próximo se identifican:

- Corredor de la carretera M-100 al sur del ámbito de las PSF y la carretera M-106 en dirección norte, en el entorno de los puntos de conexión a las redes eléctricas.
- Infraestructuras eléctricas tanto aéreas como subterráneas.
- Gasoductos.
- Infraestructuras de servicios urbanos en el entorno de la avenida Nicasio Martín.

Se aporta plano nº I-1 de situación y emplazamiento y conjunto nº I-2 con identificación del ámbito.

- PSF

La superficie catastral de la agrupación de fincas en la que se proyecta la construcción de la PSF es de 80.929,00 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 263 - 38 del polígono 5 del término municipal de San Sebastián de los Reyes. Como coordenada UTM central de cada Planta puede considerarse (Huso 30, ETRS89):

- PF Bunillo: (X=453.915, Y=4.492.429).
- PF Baunatal: (X=453.740, Y=4.492.563).

- LSEE y conexión a la Red General

Las LSEE conectarán la energía eléctrica generada en la PSF con la Red General en la línea eléctrica en los puntos referidos en el apartado 1.1 de la Memoria Informativa de este Bloque.

Las líneas de evacuación serán de tipo subterránea y se ejecutarán con canalización en zanja, con una tensión de 20 kV y longitud aproximada de ~1.189 m (PF Bunillo) y ~913 m (PF Baunatal) desde

la salida de cada Centro de Transformación emplazado en la zona norte del ámbito de las PSF. El trazado de estas líneas se grafía en el conjunto de planos nº I-2 aportado y especialmente en el conjunto de planos nº O-3 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 CT de la PF Bunillo: (X=453.816,60 – Y=4.492.563,68).
- Posición CT de la PF Baunatal: (X=453.809,62 – Y=4.492.567,63).
- Posición Centro auxiliar, baterías (BESS): (X=453.805,11 – 4.492.542,01).
- Posición Centro de Seccionamiento, dispuesto previo al punto de conexión a la Red General, para la PF Baunatal: (X=453.328,09 – Y=4.493.009,10).
- Conexión a la Red General, PF Bunillo: (X=453.357,38 – Y=4.493.226,04).
- Conexión a la Red General, PF Baunatal: (X=453.235,00 – Y=4.493.012,00).

1.3 Uso al que se destinan actualmente las parcelas

Los usos actuales para el conjunto de las parcelas que conforman el ámbito son los siguientes:

Parcela Proyecto (ID.)	*Polígono*	*Parcela*	*Ref. Catastral*	*Uso – Naturaleza actual*
1	5	263	28134A005002630000XT	Agrario. C- Labor o Labradío secano
2	5	38	28134A005000380000XF	Agrario. C- Labor o Labradío secano
3	5	40	28134A005000400000XT	Agrario. E- Erial, pastos, improductivo
4	5	9.005	28134A005090050000XR	Camino del Molino/de Labor. VT- Vía de comunicación de dominio público
5	6	9.002	28009A006090020000GG	Camino del Molino/de Labor. VT- Vía de comunicación de dominio público
6	5	262	28134A005002620000XL	Agrario. C- Labor o Labradío secano
7	5	8	28134A005000080000XO	Agrario. C- Labor o Labradío secano
8	5	9.006	28134A005090060000XD	Camino de Algete. VT- Vía de comunicación de dominio público
9	6	9.001	28009A006090010000GY	Camino de Madrid. VT- Vía de comunicación de dominio público
10	6	198	28009A006001980000GB	Agrario. C- Labor o Labradío secano
11	6	9.014	28009A006090140000GR	Carretera M-106. VT- Vía de comunicación de dominio público
12	900	9.000	28009A90009000	Carretera M-106. VT- Vía de comunicación de dominio público
13	900	9.000	28009A90009000	Avda. Nicasio Martín. VT- Vía de comunicación de dominio público

Tabla 8. Usos actuales parcelas

En resumen:

- Usos primarios para todas las parcelas que no se identifican con infraestructuras públicas.
- Las LSEE transitan por terrenos destinados a usos primarios agrícolas y a las propias infraestructuras públicas.
- La LSI transita por terreno emplazado en margen de la carretera M-106, con uso primario, al igual que donde se emplaza el centro de seccionamiento y conexión a la red eléctrica general para la PF Baunatal.
- La conexión a la red general de la PF Bunillo se realiza en zona urbana (avenida Nicasio Martín)
- Los accesos previstos están conformados por caminos - viario consolidados por lo que el uso actual es el relativo a vías de comunicación.

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

Para cada caso se tiene lo expuesto a continuación.

- 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 del Molino, camino de Algete y avenida Nicasio Martín en el Polígono Industrial Sector 8 de Algete. El acceso al ámbito se ha expuesto anteriormente en el apartado 3.2.4. de la Memoria Informativa.

- Servicios Urbanos

En el ámbito de la PSF no se identifican servicios urbanos relativos a redes de abastecimiento, saneamiento, telefonía y análogos. Sí se identifica líneas eléctricas aéreas, sobre las que se mantienen sus zonas de protección – servidumbres.

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. para cada Planta. Estas infraestructuras serán resueltas y costeadas de forma autónoma por la mercantil Taimir Investments, S.L. en calidad de promotor.

- Afecciones a parcelas

Las afecciones a parcelas se incluyen en el apartado 1.4.1 del Volumen 1 del Bloque III.

- Otras afecciones

La Relación de Bienes y Derechos Afectados del proyecto se incluye en el apartado 1.4 del Volumen 1 del Bloque III junto con las afecciones sectoriales en el apartado 1.4.3; por otra parte, en el Bloque II se evalúa la afección ambiental del proyecto.

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

1.5 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 (~7,35 Ha de superficie vallada), no es viable su inclusión en esta clase de suelo, en tanto que no existe suelo urbano en el municipio de San Sebastián de los Reyes ni Algete para alojar todo el sistema fotovoltaico. Con el desarrollo del proyecto únicamente se dispone en suelo urbano el tramo final de la LSEE y conexión a la red eléctrica general, para la PF Bunillo.
- **Suelo No Urbanizable**: se incluye tanto las PSF, como la mayor parte del trazado de las LSEE, LSI-centro de seccionamiento y conexión a la red eléctrica general para la PF Baunatal. Las diferentes categorías afectadas se exponen en el apartado 2 de este Volumen. 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 cada conexión a la red general. Se recoge en el artículo 25 de la LSCM las actuaciones posibles mientras no se produzcan Planes de Sectorización para actuaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado, entre las que se incluyen la ejecución de infraestructuras básicas y la implantación de equipamientos, mediante desarrollo del correspondiente Plan Especial, como es el caso que nos ocupa. No obstante cabe referir que esta clase de suelo está destinada principalmente al desarrollo futuro de urbanizaciones (edificación, industrial, etc.).

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 las 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 Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, como Suelo No Urbanizable (Zona de ordenación 4, Secanos) y excluido del desarrollo urbano y del propio desarrollo de la ciudad, al encuadrarse entre corredores viarios de la carretera M-106, carretera M-100 y camino del Molino.

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 puntos de conexión**: en este sentido el promotor dispone de autorización del los puntos de conexión a la red general eléctrica por parte de la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.. El posicionamiento de estas conexiones para cada Planta viene "impuesta" por dicha compañía, al igual que la definición de las mismas. Se establece como se ha referido en este Documento en las parcelas con ID nº 11 (PF Baunatal) y nº 13 (PF Bunillo). Estas conexiones dan viabilidad al sistema fotovoltaico y se minimiza su afección al entorno y medio ambiente en tanto que las líneas de evacuación se proyectan subterráneas.
- **Viabilidad de la conexión entre las Plantas Solares Fotovoltaicas y los puntos de conexión a la red general**: fijada la bolsa de Suelo para las PSF con el acuerdo con sus titulares en régimen de alquiler y fijado los puntos 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 utilizan los corredores públicos de los caminos existentes en la medida de lo posible (camino de Algete).

- **Viabilidad patrimonial**: el promotor debe conseguir los terrenos necesarios para la implantación de las PSF, obtenido en este caso en régimen de alquiler; el terreno está destinado a pastos – erial, con uso puntual de cultivos agrícolas de secano y en una zona muy antropizada por la presencia de la carretera M-100 y carretera M-106. Para los terrenos de las LSEE e infraestructura de conexión, el promotor solicitará autorización de cruzamientos – paso por las infraestructuras públicas que se identifican y obtendrá acuerdo con los titulares de las parcelas privadas por las que se transita, 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 las 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 (Zona de ordenación 4, Secanos) 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 3 de este Volumen 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.

1.6 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 implantación de las PSF como para el trazado de las LSEE en cada caso. Cabe referir que los puntos de conexión a la red eléctrica general para cada Planta son fijos atendiendo a las condiciones de la compañía eléctrica, como ya se ha expuesto en esta Memoria.

En este apartado se atiende a la valoración urbanística de las alternativas de emplazamiento reflejadas también en el Bloque II para cada Planta.

1.6.1.1 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 cultivos de cereal de invierno con alternancia de barbecho (secano). 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.

Supone el no desarrollo de las PSF.

1.6.1.2 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. para cada Planta.

A partir de aquí se llevó a cabo el análisis de tres posibles emplazamientos para las Plantas en un área en torno a los puntos de conexión concedidos, 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 tiene:

Referencia	*Emplazamiento 1*	*Emplazamiento 2*	*Emplazamiento 3*
Superficie PSF (Ha)	7,04	6,90	6,85
Longitud LSEE (m)	3.083	3.977	1.214

Tabla 9. Alternativas de emplazamiento

Se adjunta implantación de las alternativas y líneas subterráneas de evacuación de cada una de ellas en el planeamiento actual en el plano nº I-3 (3), donde se exponen las distintas clasificaciones y categorías de suelo influenciadas.

Resumen

En base a lo anteriormente expuesto, junto con el contenido del plano referido, cabe manifestar que desde el punto de vista urbanístico, el emplazamiento 3 dispone todo el suelo en No Urbanizable sin protección junto con la conexión de la PF Bunillo en Suelo Urbano y el resto de emplazamientos conlleva la involucración de suelo con protección. Por tanto, desde el punto de vista urbanístico en el emplazamiento 3 se produce un mejor ajuste y encaje del proyecto a la ordenación territorial, antropizada en el entorno por la presencia de la carretera M-106, carretera M-100, camino del Molino y camino de Algete.

Con respecto a las líneas de evacuación para cada emplazamiento, la menor afección urbanística se corresponde para el emplazamiento 3, ya que dispone de menos longitud y transita por suelos sin protección específica.

Alternativas elegidas

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

En este sentido supone una menor transformación del uso del suelo, ya que se clasifica como Suelo No Urbanizable (sin protección específica).

Es por ello por lo que desde el punto de vista urbanístico y de ordenación del territorio, el emplazamiento 3, más próximo a los puntos de evacuación se considera el más viable, afianzando la valoración ambiental que también lo posiciona con ventaja con respecto al resto de emplazamientos 1 y 2.

2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

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

T.M. de San Sebastián de los Reyes

- El Planeamiento está determinado por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del año 1985 con publicación en el BOCM nº 210 del 2 de septiembre de 1985.
- En el BOCM nº 13 del 16 de enero de 2002, se hace pública la revisión del PGOU, pero se incluye el aplazamiento de las aprobaciones de diferentes ámbitos, entre los que se encuentra el Suelo No Urbanizable, de aplicación a este PEI.
- En base a lo anterior, se aplica a este PEI el PGOU-1985, de acuerdo también a lo indicado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en el informe emitido para la compatibilidad urbanística (apartado 2.1 siguiente).

T.M. de Algete

- El Planeamiento está determinado por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con aprobación definitiva en el año 1999 (publicación en el BOCM nº 71 del 25/03/1999).

Clasificación y calificación del suelo afectado

Para facilitar la compresión global se sectoriza el ámbito en las siguientes zonas identificadas en el conjunto de planos adjuntos I-3 (tres Zonas). La valoración de la calificación del suelo en cada caso se expone de forma detallada en el apartado 3 de este Volumen.

2.1 Compatibilidad urbanística

El promotor del proyecto (Taimir Investments, S.L.) ha solicitado con fecha 6 de junio de 2024 informe de compatibilidad urbanística al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para las parcelas catastrales 8-262 del polígono 5. Estas parcelas se incluyen en el ámbito de las LSEE y están lindantes al de las PSF, para lo cual sirven de referencia al tener la misma clasificación de suelo. Se recibe respuesta por parte del Ayuntamiento (Expediente 2024/03.05.03.16/146) con fecha 18 de julio de 2025, indicando que las fincas se incluyen en Suelo No Urbanizable (Zona 04 – Secanos), excluido de las zonas con especial protección, y los usos previstos no están prohibidos atendiendo al artículo 1.4 del Plan General de 1985.

En complemento con lo referido anteriormente, cabe indicar que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes dispone de visor web en el que puede consultarse entre otros aspectos, las condiciones urbanísticas generales; se aporta enlace al visor (visor), donde se pone de manifiesto la inclusión

del ámbito en Suelo No Urbanizable (Zona de ordenación 4, Secanos). Se aporta ficha ilustrativa para el ámbito de las PSF:

FICHA URBANÍSTICA DE PARCELA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

Con fecha 16 de enero de 2002, se ha publicado en el Boletín Oficial, número 13, la Resolución de 9 de enero de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 27 de diciembre de 2001, por el que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

DATOS GENERALES DE LA PARCELA

Dirección principal:	DD DESCONOCIDA, 0000
Referencia catastral:	28134A005000263
Superficie gráfica (m²):	75.981,61

REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



100m 200m 300m

1 : 10000

Mapa de localización



Componentes



Fotografía

Sin imagen asociada

RESUMEN GENERAL DE DATOS URBANÍSTICOS

Régimen urbanístico	Descripción	Ocupación (%)	Superficie (m²)	Componentes
Clases del suelo				
	SNU - Suelo No Urbanizable	100	75.981,61	A
Ordenanzas				
	Z-04 - Secanos	100	75.981,61	A

FIGURAS DE PLANEAMIENTO QUE AFECTAN A LA PARCELA

CLASES DEL SUELO

- SNU - Suelo No Urbanizable

Parámetros	Valores	Observaciones
Descripción	Suelo No Urbanizable	
Tipo de Suelo	SNU SUELO NO URBANIZABLE	
Normativa	http://participa.absiscloud.com:5000/4FgXVbp_f8	*Normativa vigente en virtud del aplazamiento del PGOU2001 publicado en el BOCM de 16 de enero de 2002*
Información adicional 1	http://participa.absiscloud.com:5000/bz_SaaKAgL	*BOCM de 16 de enero de 2002*

ORDENANZAS

- Z-04 - Secanos

Parámetros	Valores	Observaciones
Descripción	Secanos	
Subnombre	Zona 04 del Suelo No Urbanizable	
Zonas de Ordenación	http://participa.absiscloud.com:5000/eO1PflWjz	*Normativa vigente en virtud del aplazamiento del PGOU 2001 publicado en el BOCM de 16 de enero de 2002*
Tipo de Calificación	ZN ZONA	

Tabla 10. Datos urbanísticos PGOU – San Sebastián de los Reyes

Para el resto de parcelas involucradas en el ámbito del PEI incluidas en el T. M. de San Sebastián de los Reyes se tienen las mismas consideraciones a lo expuesto para la parcela 263 – polígono 5.

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

Ley 9/2001

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:

Clasificación del Suelo según planeamiento	*Régimen de aplicación según* LSCM
Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido	Suelo No Urbanizable de Protección
Suelo No Urbanizable Común	Suelo Urbanizable No Sectorizado
Suelo Urbanizable No Programado	

Clasificación del Suelo según planeamiento	*Régimen de aplicación según* LSCM
Suelo Urbanizable Programado	Suelo Urbanizable Sectorizado
Suelo Apto para urbanizar	
Suelo Urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a)	Suelo Urbano Consolidado
Suelo Urbano restante y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución	Suelo Urbano No Consolidado

Tabla 11. Régimen de aplicación al suelo según LSCM

En base a lo anterior se tienen las siguientes "equivalencias":

Zona	*Clasificación del Suelo según Planeamiento Municipal vigente*	*Régimen de aplicación según* LSCM
1	Suelo No Urbanizable	Suelo Urbanizable No Sectorizado
2	Suelo No Urbanizable	Suelo Urbanizable No Sectorizado
3	Suelo Urbano	Suelo Urbano

Tabla 12. Equivalencia planeamientos - LSCM

Ley 7/2024

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

- Esta Ley modifica parcialmente la LSCM referida anteriormente.

Se incorpora en el artículo "25.a" en relación al Suelo Urbanizable No Sectorizado:

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

Como se ha expuesto anteriormente, en el ámbito del PEI, se involucra Suelo No Urbanizable, que con arreglo a la LSCM se identifica con Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

"Igualmente se consideran como usos compatibles y autorizables los requeridos por las infraestructuras de distribución o transporte de energía y telecomunicaciones, y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada".

En este caso sin aplicación directa al PEI, dado que las LSEE no transitan por Suelo No Urbanizable de Protección.

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

"Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley. Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial."

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

3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO DEL PEI

3.1 Zona 1 (Suelo No Urbanizable (Zona de ordenación 4, Secanos))

Lo reflejado en este apartado se refiere íntegramente al planeamiento vigente para el ámbito, incluido en el T. M. de San Sebastián de los Reyes (Plan General de Ordenación Urbana – 1985.

3.1.1 Resumen del condicionado recogido en el PGOU-1985

Clasificación, categoría

Se recoge en el plano de clasificación como Suelo No Urbanizable. Se aporta plano I-3 (1) con el emplazamiento.

Calificación, usos y condiciones generales

Se tiene en consideración las Normas sobre Suelo No Urbanizable recogidas en este Plan de 1985 (los artículos que se refieren hacen referencia a este texto):

- El ámbito se localiza en la Zona de ordenación 4, que no está considerada como de especial protección; así se recoge en el artículo 0.4
- En el artículo 1.3.1, se establece como uso condicionado, el desarrollo de construcciones e instalaciones, entre otras, de interés social que deban instalarse en el medio rural. Como se expone en este Bloque, el desarrollo del sistema fotovoltaico está considerado por la legislación en materia del sector eléctrico como de interés general; en añadidura el emplazamiento en el medio rural es lo que le da viabilidad al sistema fotovoltaico, por la extensión del ámbito que hace su inviabilidad en suelo urbano, destinado a otros aprovechamientos de desarrollo urbanístico. Por tanto se da cumplimiento a estas consideraciones.
- Las instalaciones de interés social a desarrollar en Suelo No Urbanizable sólo se podrán desarrollar en zonas carentes de protección, como es el caso para la Zona 4 en la que se emplaza el ámbito de las PSF (artículo 1.3.2) → cumple.
- Como usos prohibidos (artículo 1.4) se consideran los hoteles, caravaning y talleres, comercios y oficinas, bares y restaurantes, huertos con extensión a la parcela mínima de cultivo, vertidos de basuras y escombros. Por tanto el desarrollo del sistema fotovoltaico no está prohibido → cumple.
- Se deberá tener resulto el acceso viario y suministro eléctrico. En este caso se da cumplimiento en tanto que la energía eléctrica se genera en la propia instalación y se accede por el camino del Molino próximo al ámbito de las PSF por la zona norte. El resto

de servicios establecidos en el artículo 2.1 no son de aplicación para desarrollo del sistema fotovoltaico (abastecimiento y saneamiento), ya que no existen dependencias de trabajo en el mismo y durante la ejecución de las obras se resolverán de forma autónoma, con recogida en depósito estanco para los efluentes de la caseta de aseos de los trabajadores para su retirada por gestor autorizado. Por tanto se da cumplimiento a estos preceptos.

- Para desarrollo de "otros usos" (artículo 2.4) se indica que deberá obtenerse autorización de Industria. En este sentido se está tramitando el proyecto ante el órgano competente en esta materia en la Comunidad de Madrid.
- La ocupación para construcciones auxiliares no debe superar el 1% de la superficie total (artículo 3.1). Como se ha expuesto en el apartado 1.3.10 del Volumen I del Bloque III, se tiene una ocupación por construcciones del 0,087%. Por tanto se cumple este condicionante.
- Para la integración del sistema fotovoltaico en el paisaje se desarrolla el Bloque II, dando así cobertura al contenido del artículo 4.1).
- Para cerramientos de parcelas se establece en el artículo 4.4, que serán estables y de altura máxima 3 m. En este caso se da cumplimiento en tanto que la altura es de 2 m y está conformado por malla tipo cinegética, como se expone en el Bloque III.
- Los módulos prefabricados de las construcciones incluidas en el sistema fotovoltaico cumplen con carácter general los establecido en el artículo 4.5 y 4.8.

Condiciones particulares

Para la Zona de Ordenación 4 se recoge en el PGOU:

- Usos condicionados para instalaciones de interés social, ya referido anteriormente en el epígrafe de condiciones generales.
- Altura máxima de la edificación 6 m y dos plantas. En este caso los módulos tienen una altura de 3 m y una planta → cumple.
- Usos prohibidos en referencia a nuevos bares y restaurantes vinculados al servicio público viario y vertederos de basura, sin aplicación para este caso.

3.1.2 Obras, instalaciones y actividad proyecta

Para las PSF

- Cerramiento diáfano metálicos de 2 m de altura, con puerta abatible en acceso de dos hojas (anchura 4 m).
- Paneles fotovoltaicos sobre estructura metálica (fija) hincada al terreno natural.
- Instalación eléctrica y de comunicación en zanjas (subterráneas).

- Casetas prefabricadas homologadas para Centros de Transformación - Control, Centro Auxiliar o de almacenamiento de energía – baterías (BESS).
- Camino interno – zona de paso o accesos a los Centros referidos, emplazados muy próximos al acceso general. 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 las LSEE

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno natural, manteniéndose éste en las mismas condiciones que en el momento inicial.
- No se modifica la rasante natural del terreno ni la capacidad edáfica del mismo.

Para la interconexión

- No se proyectan actuaciones en este suelo.

En base a lo anteriormente expuesto se da cumplimiento al contenido del PGOU de 1985 para desarrollo del conjunto del sistema fotovoltaico.

3.2 Zona 2 (Suelo No Urbanizable Común)

Lo reflejado en este apartado se refiere íntegramente al planeamiento vigente de Algete (Plan General de Ordenación Urbana).

3.2.1 Resumen del condicionado recogido en el PGOU

Clasificación - categoría

Se incluye en el plano nº 3 del PGOU como Suelo No Urbanizable Común. En el artículo 2.1 del PGOU se hace referencia a la clasificación del suelo y en el 2.4 a las determinaciones del Suelo No Urbanizable.

En el artículo 19.2 (Título VI), se identifican las categorías para el Suelo No Urbanizable, incluyéndose el Suelo No Urbanizable Común en el artículo 19.2.1

Usos

Los usos se regulan en las Normas Urbanísticas – Título II. En el artículo 4.1.3 se establece por otro parte, el desarrollo del Suelo No Urbanizable.

En el Título VI de dichas Normas se recogen las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable.

En e artículo 19.4 (Título VI), se recogen las determinaciones para desarrollo del Suelo No Urbanizable mediante instrumentos de planeamiento, entre los que se identifican a los Planes Especiales, como es el caso que nos ocupa.

Condiciones generales

Se recoge en el artículo 19.7.11 las condiciones estéticas de las construcciones, haciéndose referencia a la materialización de elementos tradicionales, como se incluye en este PEI (Bloque III).

Condiciones particulares

Se aplicarán las Normas del Capítulo 19 – Título VI, excepto las normas de especial protección de los artículos 19.9 a 19.14.

Condiciones a instalaciones y construcciones

Se recogen en el artículo 19.7 (Título VI) de las Normas Urbanísticas, con especial incidencia el contenido del artículo 19.7.4.

3.2.2 Obras, instalaciones y actividad proyecta

Para las PSF

- No se proyectan actuaciones.

Para las LSEE

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno natural, manteniéndose éste en las mismas condiciones que en el momento inicial.
- No se modifica la rasante natural del terreno ni la capacidad edáfica del mismo.
- Se conecta la red general en el punto otorgado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. para la PF Baunatal.

Para la interconexión de la PF Baunatal

- Tramo subterráneo de la LSI.
- Centro de seccionamiento sobre la rasante de terreno.
- Conexión a la red general mediante conexión a la red eléctrica existente.

3.3 Zona 3 (Suelo Urbano)

Al igual que para lo reflejado en la Zona 2, lo incluido en este apartado se refiere íntegramente al planeamiento vigente de Algete (Plan General de Ordenación Urbana).

Esta Zona se incluye en el Sector 8 – La Torrecilla, desarrollado como Polígono Industrial. Se publica en el BOCM nº 71 del 25/03/2002, la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector. En la zona incluida en el ámbito de este PEI, el Sector está urbanizado.

3.3.1 Resumen del condicionado recogido en el PGOU – Plan Parcial.

Clasificación - Categoría

Suelo Urbano. Se identifica en el plano nº O-1 del Plan Parcial → Viario público.

Usos

En las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial, se incluye la definición pormenorizada de los usos en el apartado B.2., sin especial incidencia para el viario.

Condiciones a instalaciones y construcciones

Se respetarán las condiciones de urbanización existentes, reponiéndose a su estado inicial con la finalización de las obras.

3.3.2 Obras, instalaciones y actividad proyecta

Para la PSF

- No se proyectan actuaciones.

Para las LSEE

- Ejecución de zanja bajo la rasante del terreno natural - urbanización, manteniéndose éste en las mismas condiciones que en el momento inicial.
- No se modifica la rasante y condiciones de urbanización existentes.
- Se conecta la red general en el punto otorgado por la compañía i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.
- Se desarrolla el último tramo de la línea de evacuación subterránea de la PF Bunillo y la conexión a la red eléctrica general en el CT existente.

3.4 Otras afecciones

Superficie mínima de parcela

Se da cumplimiento a la superficie mínima de cultivo, ya que la vinculada al ámbito del las PSF es de 80.929,00 m2 y al ámbito total de 84.854,15 m2, 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 de este Bloque.

3.5 Contenido documental del Plan Especial

Se atiende a las recomendaciones establecidas por la Comunidad de Madrid con carácter general. No se ha encontrado un contenido mínimo en el planeamiento municipal. No obstante y con carácter general, en este Plan Especial se hace referencia a los conceptos expuestos a continuación, entre otros.

"-Ámbito de actuación"

En este caso el ámbito de actuación se expone en el conjunto de planos nº I-4 de este Bloque I y en el apartado 1 - Volumen 2 de este Bloque.

"- Descripción de las características del sistema general.

Ajuste a las determinaciones de las NNSS.

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 Volumen 1 (apartado 1) del Bloque III y el ajuste al PGOU se han recogido en el apartado 3 – Volumen 2 de este Bloque. Por otra parte, el área sujeta a transformación se recoge en el contenido del plano O-2 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 Volumen 2 del Bloque III.

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 Volumen 1 del Bloque III. Por otra parte no se ejecutan infraestructuras que deban comunicarse con las existentes. Para acceso al ámbito se utiliza el existente y expuesto en el apartado 3.2.4 de la Memoria Informativa.

En referencia a las condiciones estéticas de las construcciones se ajusta a lo establecido en el planeamiento.

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 Volumen 1 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 Volumen 1 del Bloque III recae enteramente en el promotor del proyecto (Taimir Investments, S.L.) al ser un proyecto de promoción privada, eximiendo de gastos y costes a la administración pública.

"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 Volumen 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 Volumen 1 del Bloque III. Se programa la obra en siete meses a partir de la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias:

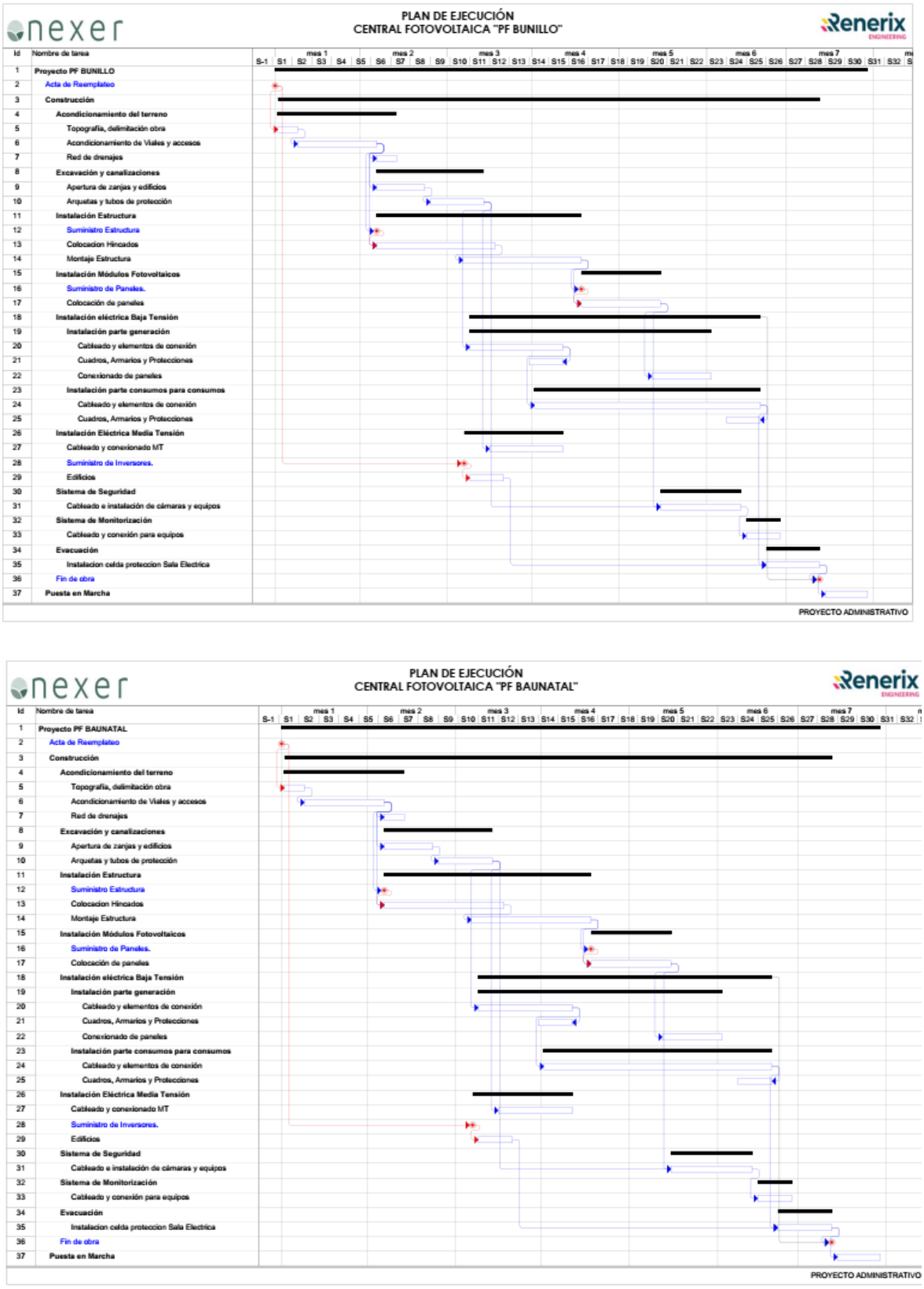


Imagen 1. Programación ejecución de obras

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

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

3.6 Normas generales de protección

Se dará cumplimiento en este sentido a la recogido en cada PGOU.

4 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

4.1 Admisión a trámite y Autorización Administrativa Previa

Referir que el proyecto de cada Planta 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 ya admitida a trámite la Autorización Administrativa presentada para ambas Plantas, ante la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

- Admisión a trámite para "PF Bunillo" y línea de 20 kV asociada, con fecha 22/03/2025 (Expediente 14-0141-00264.0/2025, 2025P264).
- Admisión a trámite para "PF Baunatal" y línea de 20 kV asociada, con fecha 23/06/2025 (Expediente 14-0141-00607.3/2025, 2025P607).

En este sentido, la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, establece el marco general para el sector eléctrico y sienta las bases para las autorizaciones administrativas necesarias, entre las que se incluye la autorización administrativa previa (artículo 53.a de la Ley). La Declaración de Utilidad Pública se obtendría a posteriori y se recoge entre otros, en los artículos 54, 55 y 56, siendo precedente la obtención de la autorización administrativa previa.

4.2 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.

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 complementaría, 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.

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.

4.3 Valoración ambiental

Se incluye el Bloque II en el PEI para la evaluación ambiental de la actuación pretendida.

4.3.1 Figuras de protección ambientales

Se evalúan ambientalmente en el apartado 1.1.4 del Bloque II.

4.3.2 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 contenido normativo dentro del apartado 5 del Volumen 2 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. 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, 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 como se ha referido anteriormente y se complementarán con el contenido del Informe Ambiental Estratégico.

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.

4.4 Necesidades de actuación urbanística

En base a lo anteriormente expuesto, el desarrollo de las actuaciones incluidas en el PEI, requieren de utilización de suelo que directamente no está calificado para el uso pretendido, pero sí es compatible el desarrollo del mismo, debiendo con carácter precedente, desarrollar este PEI para generar y dotar de viabilidad urbanística al ámbito en el que se implanta.

Se pretende dotar al ámbito del PEI con calificación para "Red General de Infraestructuras Eléctricas".

Este Bloque I junto con el Bloque III han sido redactados 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 las Plantas Solares Fotovoltaicas "PF Bunillo" y "PF Baunatal", las líneas subterráneas de evacuación de la energía e interconexión a la red eléctrica, en el ámbito referido dentro de los TT.MM. de San Sebastián de los Reyes y Algete (Madrid).

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
(col.20147) [redacted]

Volumen 3
Planos de Información

VOLUMEN 1 – MEMORIA DE INFORMACIÓN

OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

VOLUMEN 2 – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEMIENTO VIGENTE

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO DEL PEI

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I-2 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I-3: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO

I-4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

I-5: TOPOGRAFÍA

I-6: AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

VOLUMEN 3 – PLANOS DE INFORMACIÓN

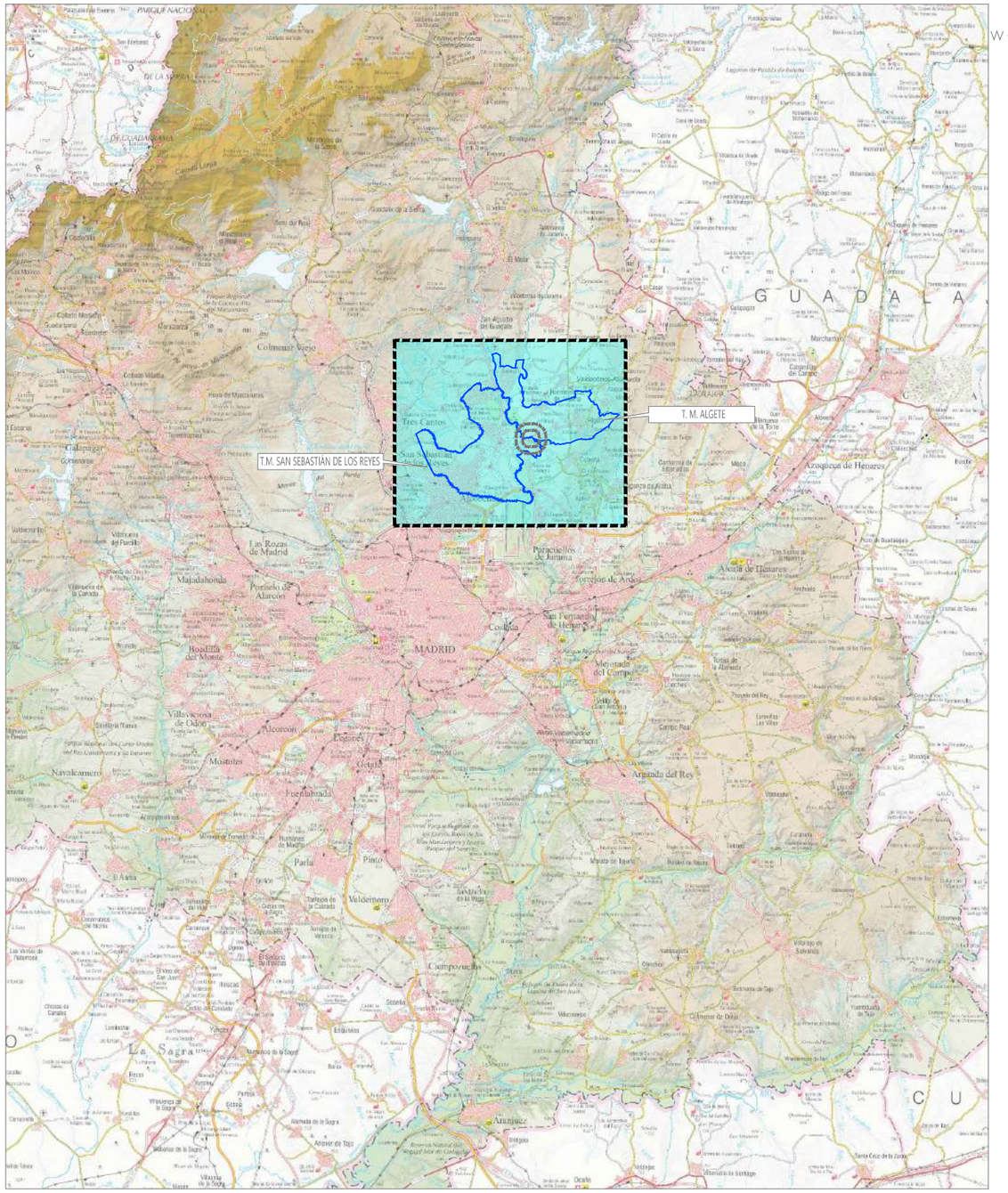
Se adjuntan con este Bloque I del Plan Especial de Infraestructuras los planos siguientes:

Referencia Plano
I-1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
I-2: LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
I-3: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO
I-4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL
I-5: TOPOGRAFÍA
I-6: AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

ingenio Álvaro Les
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
(col.20147 [redacted]

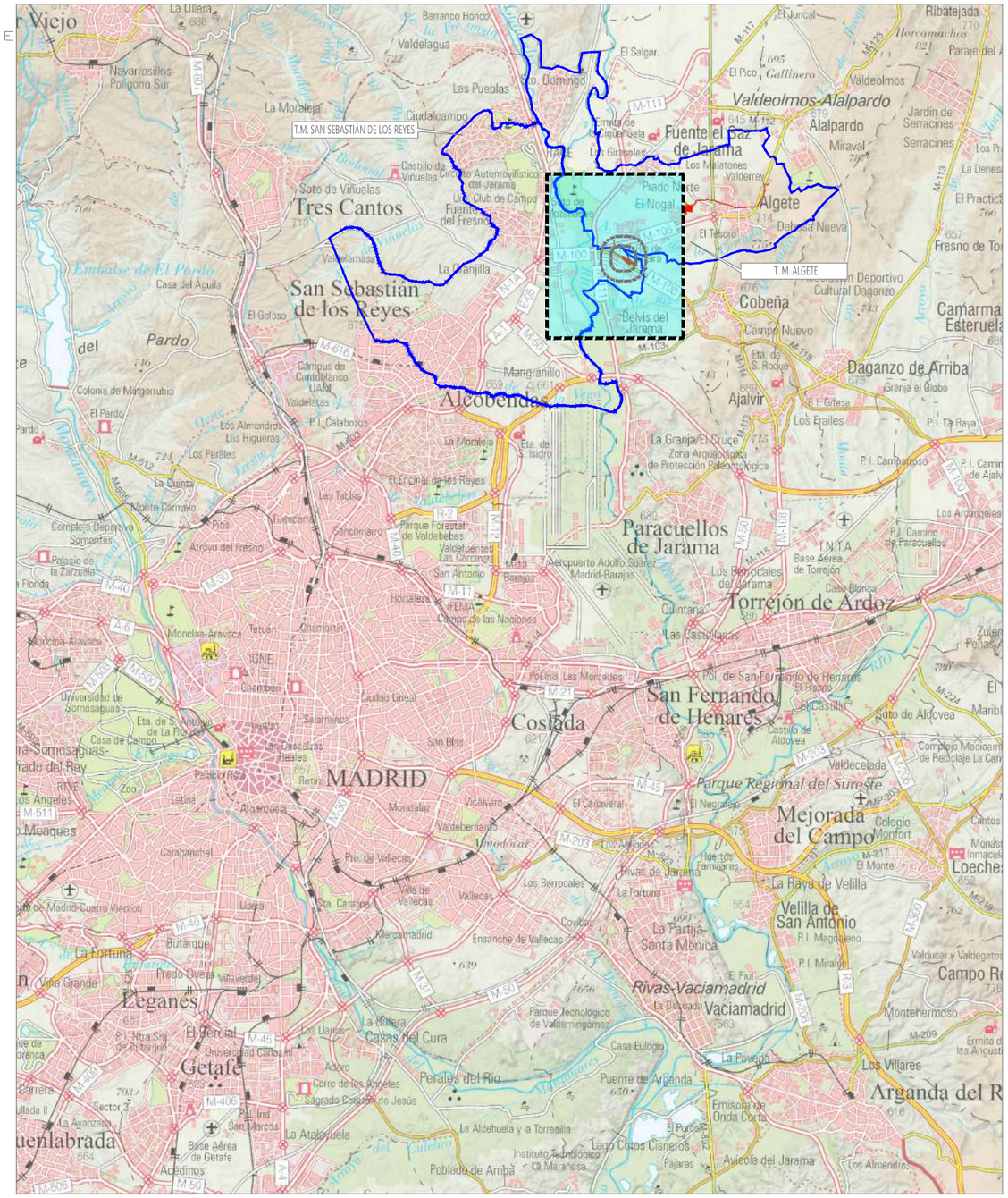
SITUACIÓN GENERAL

E= 1:500.000



SITUACIÓN LOCAL

E= 1:200.000



LÍMITE TT.MM. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE

Localización	
Términos Municipales	San Sebastián de los Reyes - Algete (Madrid)
Sistema Fotovoltaico	"PF BUNILLO" y "PF BAUNATAL"
	Líneas de Evacuación, Interconexión y Conexión a Red
Coordenadas Ref.	UTM - Huso 30 ETRS89
Centros Transformación	FV BUNILLO: X=453.817, Y=4.492.563; FV BAUNATAL: X=453.809, Y=4.492.567
Centro Auxiliar, Baterías	X=453.805, Y=4.492.541
Conexión a Red Eléctrica	FV BUNILLO: X=453.357, Y=4.493.226; FV BAUNATAL: X=453.235, Y=4.493.012

NOTA: MAPA DESCARGADO DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
Mapa autonómico de Comunidad de Madrid (2023), scne.es

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

E= INDICADA

[redacted]

ingeniALes

Hoja: 01/02

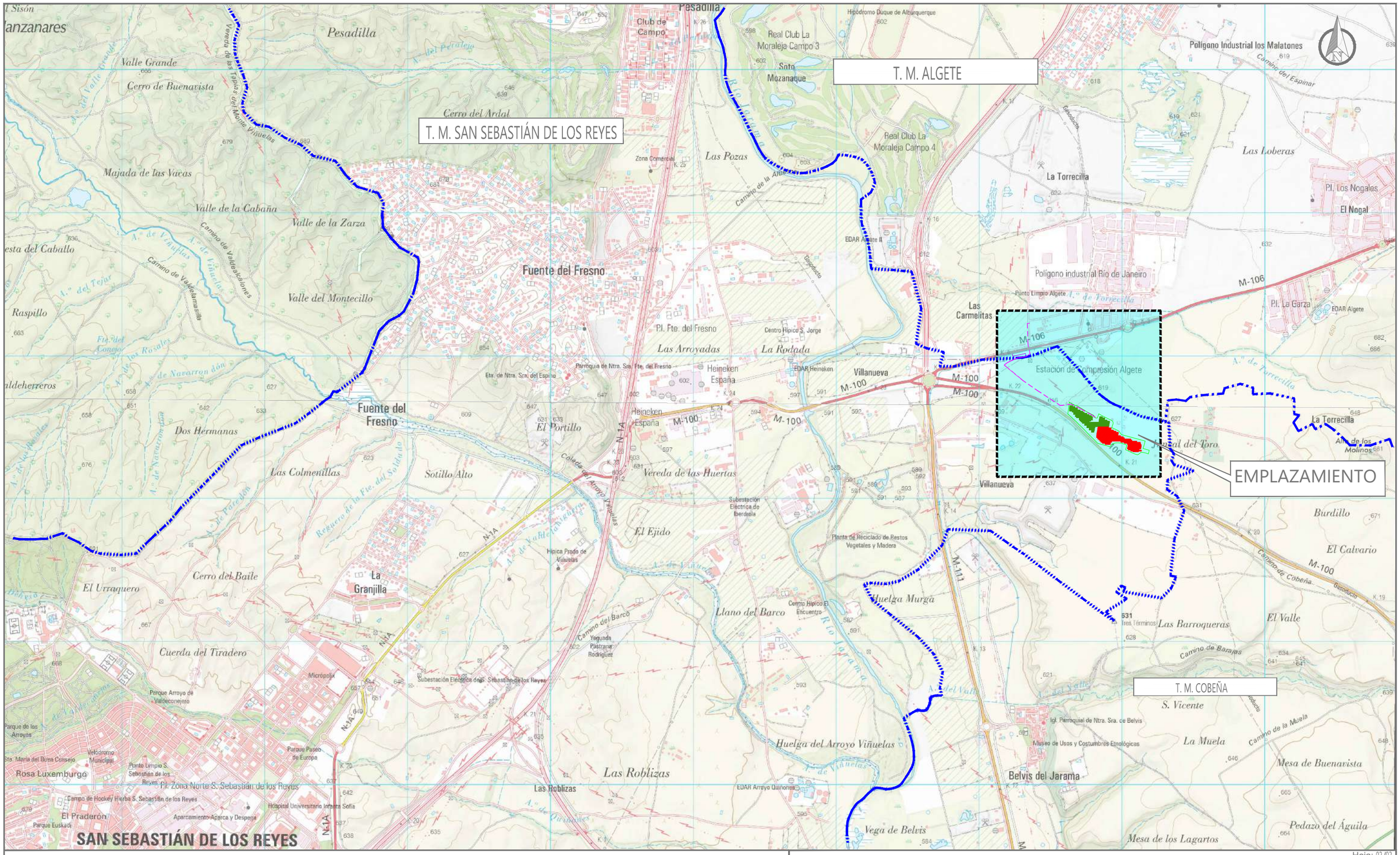
I-1

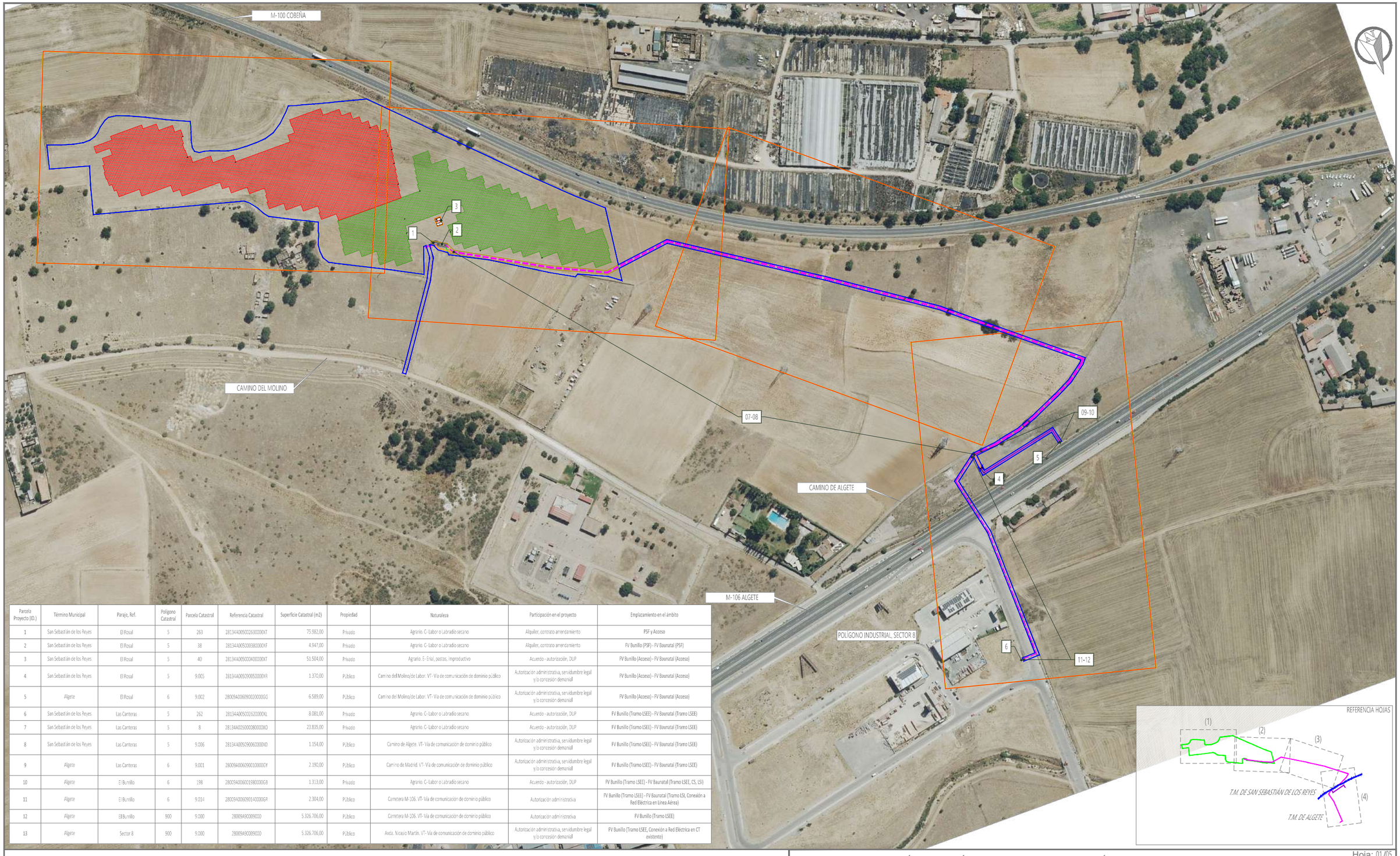
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN – A3


T. M. ALGETE
T. M. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
T. M. COBEÑA
EMPLAZAMIENTO
Estación de Compresión Algete
Pesadilla
Club de Campo
Real Club La Moraleja Campo 3
Real Club La Moraleja Campo 4
Soto Mozanaque
Hipódromo Duque de Alburquerque
Polígono Industrial los Malatones
Valle Grande
Cerro de Buenavista
Cerro del Ardal
Las Pozas
Las Loberas
La Torrecilla
Majada de las Vacas
Valle de la Cabaña
Valle de la Zarza
Valle del Montecillo
Fuente del Fresno
Raspillo
Las Carmelitas
Polígono industrial Río de Janeiro
Pl. Los Nogales
El Nogal
Pl. La Garza
Pl. Fte. del Fresno
Las Arroyadas
La Rodada
Heineken España
Villanueva
Dos Hermanas
El Portillo
Las Colmenillas
Sotillo Alto
Vereda de las Huertas
El Ejido
Subestación Eléctrica de Iberdrola
Planta de Reciclado de Restos Vegetales y Madera
Burdillo
El Calvario
El Urraquero
Cerro del Baile
La Granjilla
Cuerda del Tiradero
Micrópolis
Parque Arroyo de Valdeconejero
Huelga Murga
Llano del Barco
Las Barroqueras
El Valle
Huelga del Arroyo Viñuelas
Las Roblizas
Belvis del Jarama
La Muela
Mesa de Buenavista
Vega de Belvis
Mesa de los Lagartos
Pedazo del Águila
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
Rosa Luxemburgo
El Praderón
Parque Euskadi
Parque de los Arroyos
Parque Paseo de Europa
Hospital Universitario Infanta Sofía
Aparcamiento Aparca y Despega
Pl. Zona Norte S. Sebastián de los Reyes
Campo de Hockey Hierba S. Sebastián de los Reyes
Velódromo Municipal
Planto Limpio S. Sebastián de los Reyes
Hípica Prado de Viñuelas
Centro Hípico El Encuentro
Yeguada Pastrana Rodríguez
Subestación Eléctrica de S. Sebastián de los Reyes
EDAR Arroyo Quiñones
EDAR Algete II
EDAR Algete
EDAR Heineken
Punto Limpio Algete
Centro Hípico S. Jorge
Parroquia de Ntra. Sra. Fte. del Fresno
Ermita de Ntra. Sra. del Espino
Zona Comercial
Tres Términos
Igl. Parroquial de Ntra. Sra. de Belvis
Museo de Usos y Costumbres Enológicas
S. Vicente
M-106
M-100
M-111
N-I A
Camino de la Alameda
Camino de Valdelamasilla
Camino de Valdecalatones
Camino de Cobeña
Camino de Barajas
Camino del Barco
Camino de la Mueta
Cañada Real del Toro
Vereda de las Tapias del Monte Viñuelas
Colada del Arroyo Viñuelas
Regajo de la Fte. del Soldado
Pradillo
Fte. del Congio
Fte. de los Rosales
Fte. del Cañaveral
Fte. del Cañaveral
Fte. del Cañaveral



Parcela Proyecto (ID.)	Término Municipal	Paraje, Ref.	Polígono Catastral	Parcela Catastral	Referencia Catastral	Superficie Catastral (m2)	Propiedad	Naturaleza	Participación en el proyecto	Emplazamiento en el ámbito
1	San Sebastián de los Reyes	El Rosal	5	263	28134A005026300000XT	75.982,00	Privado	Agrario. C- Labor o Labradío secano	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF y Acceso
2	San Sebastián de los Reyes	El Rosal	5	38	28134A005003800000XF	4.947,00	Privado	Agrario. C- Labor o Labradío secano	Alquiler, contrato arrendamiento	FV Bunillo (PSF) - FV Baunatal (PSF)
3	San Sebastián de los Reyes	El Rosal	5	40	28134A005004000000XT	51.504,00	Privado	Agrario. E- Erial, pastos, improductivo	Acuerdo - autorización, DUP	FV Bunillo (Acceso) - FV Baunatal (Acceso)
4	San Sebastián de los Reyes	El Rosal	5	9.005	28134A005090050000IR	1.370,00	Público	Camino del Molino/de Labor. VT- Vía de comunicación de dominio público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial	FV Bunillo (Acceso) - FV Baunatal (Acceso)
5	Algete	El Rosal	6	9.002	28009A006990020000GG	6.589,00	Público	Camino del Molino/de Labor. VT- Vía de comunicación de dominio público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial	FV Bunillo (Acceso) - FV Baunatal (Acceso)
6	San Sebastián de los Reyes	Las Canteras	5	262	28134A005026200000XL	8.081,00	Privado	Agrario. C- Labor o Labradío secano	Acuerdo - autorización, DUP	FV Bunillo (Tramo LSEE) - FV Baunatal (Tramo LSEE)
7	San Sebastián de los Reyes	Las Canteras	5	8	28134A005000800002XO	23.835,00	Privado	Agrario. C- Labor o Labradío secano	Acuerdo - autorización, DUP	FV Bunillo (Tramo LSEE) - FV Baunatal (Tramo LSEE)
8	San Sebastián de los Reyes	Las Canteras	5	9.006	28134A005090060000ID	1.154,00	Público	Camino de Algete. VT- Vía de comunicación de dominio público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial	FV Bunillo (Tramo LSEE) - FV Baunatal (Tramo LSEE)
9	Algete	Las Canteras	6	9.001	28009A006990010000GY	2.190,00	Público	Camino de Madrid. VT- Vía de comunicación de dominio público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial	FV Bunillo (Tramo LSEE) - FV Baunatal (Tramo LSEE)
10	Algete	El Burrillo	6	198	28009A006001980000GB	1.313,00	Privado	Agrario. C- Labor o Labradío secano	Acuerdo - autorización, DUP	FV Bunillo (Tramo LSEE) - FV Baunatal (Tramo LSEE, CS, LSI)
11	Algete	El Burrillo	6	9.014	28009A006990140000GR	2.304,00	Público	Carretera M-106. VT- Vía de comunicación de dominio público	Autorización administrativa	FV Bunillo (Tramo LSEE) - FV Baunatal (Tramo LSI, Conexión a Red Eléctrica en Línea Aérea)
12	Algete	El Burrillo	900	9.000	28009A900090000	5.326.706,00	Público	Carretera M-106. VT- Vía de comunicación de dominio público	Autorización administrativa	FV Bunillo (Tramo LSEE)
13	Algete	Sector 8	900	9.000	28009A900090000	5.326.706,00	Público	Avda. Nicasio Martín. VT- Vía de comunicación de dominio público	Autorización administrativa, servidumbre legal y/o concesión demanial	FV Bunillo (Tramo LSEE, Conexión a Red Eléctrica en CT existente)

ACTUACIONES GENERALES

- 01 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BUNILLO"
- 02 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BAUNATAL"
- 03 CENTRO AUXILIAR, ALMACENAMIENTO BATERÍAS (BESS)
- 04 CENTRO DE SECCIONAMIENTO (CS) "FV BAUNATAL"
- 05 CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BAUNATAL"
- 06 CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BUNILLO"

- EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"
- EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"
- 07-08 CORREDOR COMPARTIDO - LSEE "FV BUNILLO" Y "FV BAUNATAL"
- 09-10 CORREDOR LSEE "FV BUNILLO"
- 11-12 CORREDOR LSEE - LSI "FV BAUNATAL"
- ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
- CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. acne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. acne.es

LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

E= 1:4.000

Hoja: 01/05

I-2

[redacted]

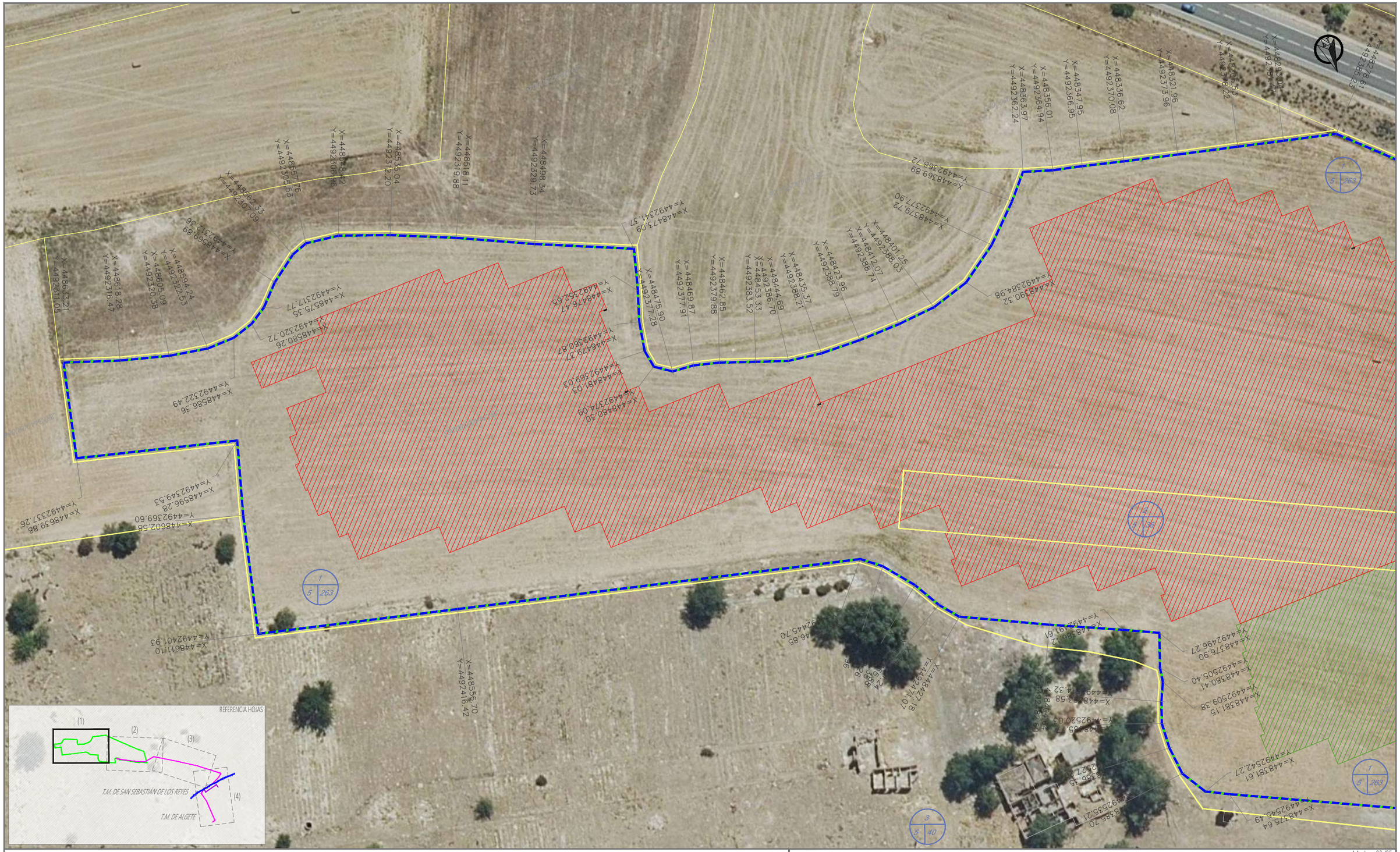
ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3



EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL

LÍMITE PARCELAS CATASTRALES

PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Polígono Catastral

Ref. Parcela Proyecto (ID)

Parcela Catastral

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2_scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4_scne.es

LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

E= 1:1.000

Hoja: 02/05

I-2

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

[redacted]

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3



LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

REFERENCIA CATASTRAL

LÍMITE PARCELAS CATASTRALES

PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Polígono Catastral -- -- Ref. Parcela Proyecto (ID) / Parcela Catastral

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. scne.es
LÍMITES DE PARCELAS Y REFERENCIAS CATASTRALES "https://www1.sedecatastro.gob.es"

LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Hoja: 03 /05

I-2

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

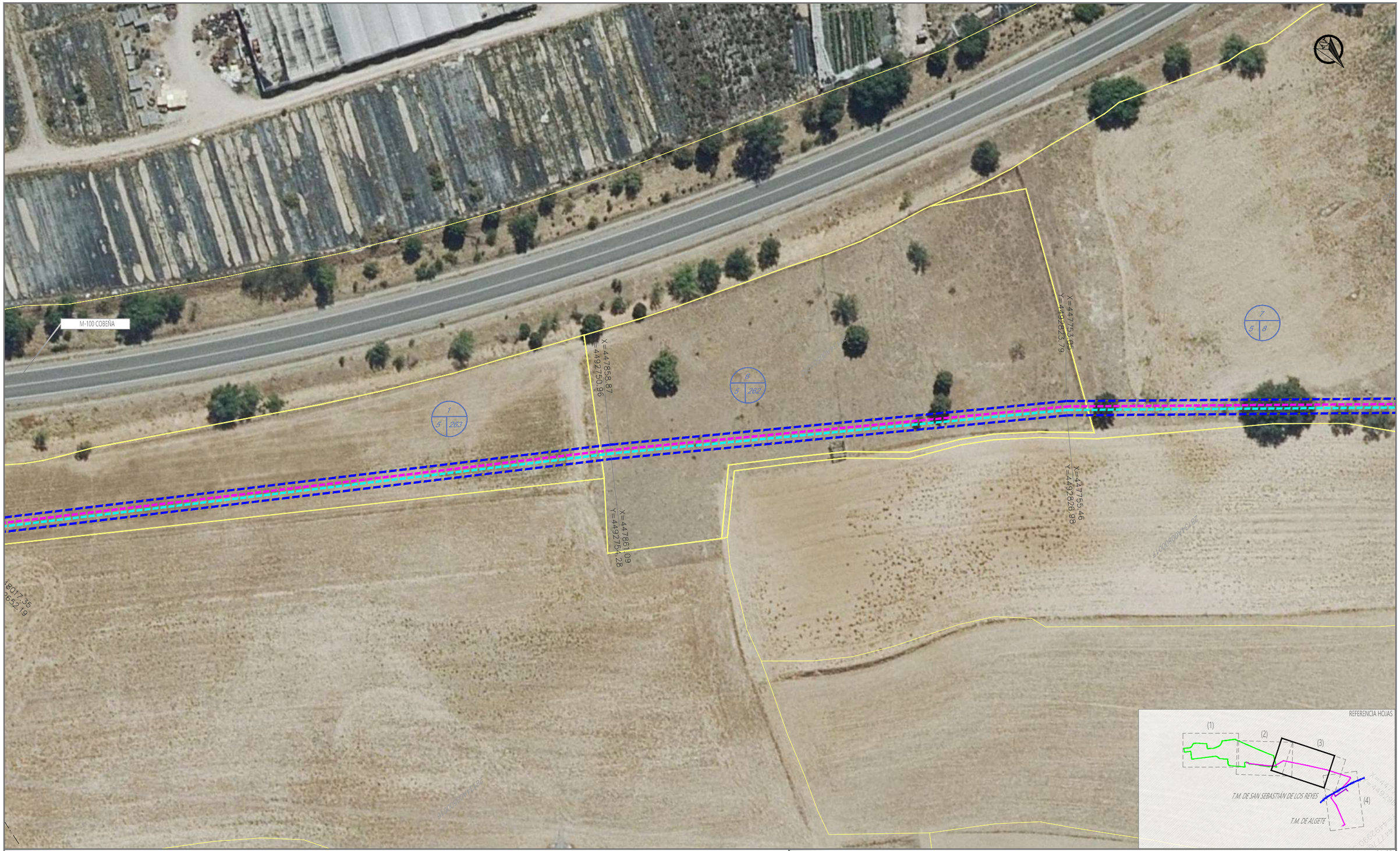
[redacted]

ingeniALes

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3



LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

REFERENCIA CATASTRAL

LÍMITE PARCELAS CATASTRALES

PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Polígono Catastral

Ref. Parcela Proyecto (ID)

Parcela Catastral

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. scne.es
LÍMITES DE PARCELAS Y REFERENCIAS CATASTRALES "https://www1.sedecatastro.gob.es"

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

E= 1:1.000

0

[redacted]

Hoja: 04/05

I-2

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

ingeniALes

Julio 2025

DIN - A3

CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BAUNATAL"

CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BUNILLO"

FINCA INCLUIDA EN POLÍGONO 900 - PARCELA 9000

CENTRO SECCIONAMIENTO "FV BAUNATAL"

POLÍGONO INDUSTRIAL, SECTOR 8

M-106 ALGETE

CAMINO DE ALGETE

SUELO

REFERENCIA HOJAS

(1) (2) (3) (4)

T.M. DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

T.M. DE ALGETE

EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

LÍNEAS INTERCONEXIÓN "FV BAUNATAL"

LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL

LÍMITE PARCELAS CATASTRALES

PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Polígono Catastral — Ref. Parcela Proyecto (ID) — Parcela Catastral

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. scne.es
LÍMITES DE PARCELAS Y REFERENCIAS CATASTRALES "https://www1.sedecatastro.gob.es"

LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Hoja: 05 /05

I-2

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

[redacted]

ingeniALes

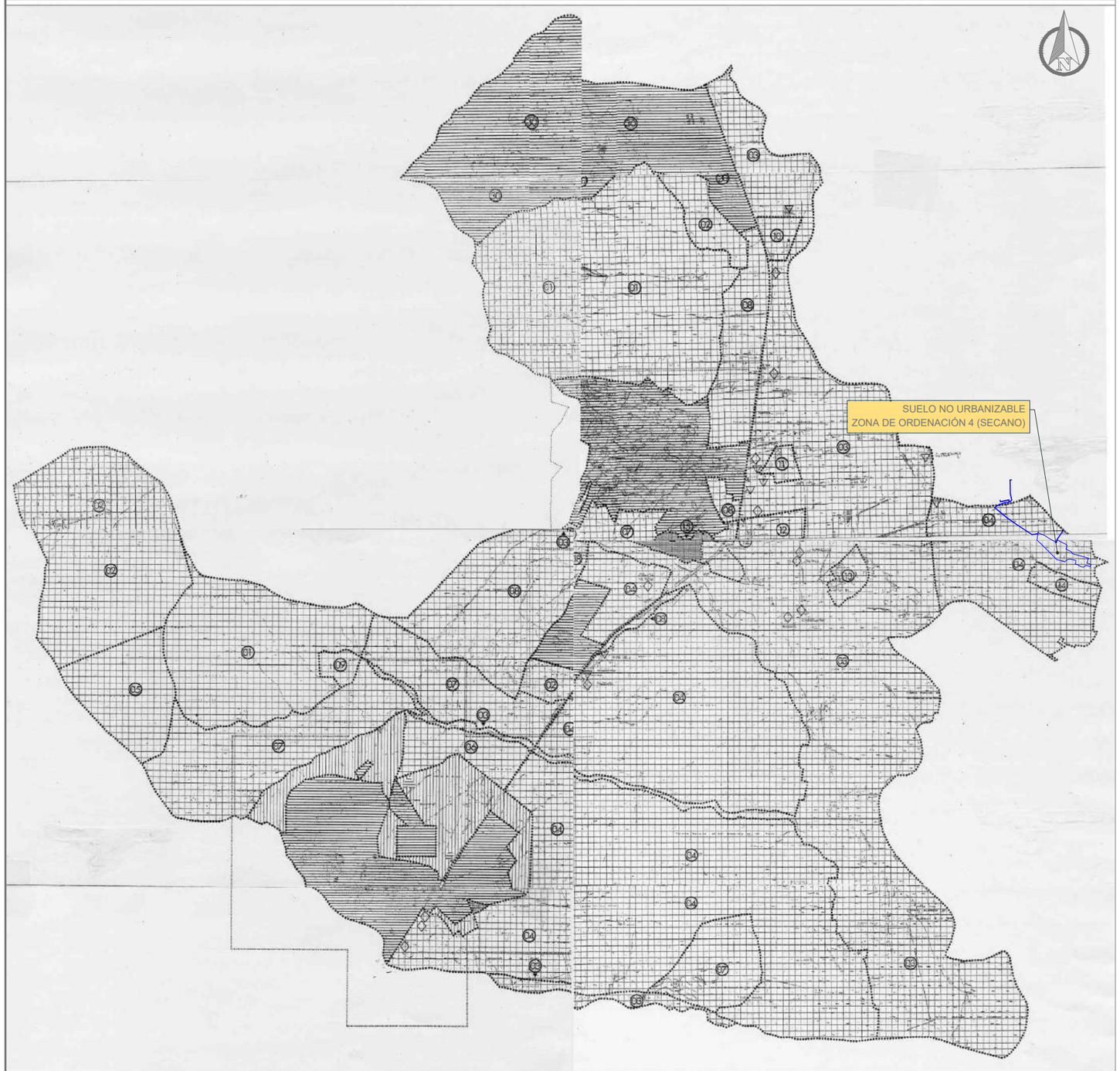
TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3

EMPLAZAMIENTO PLAN GENERAL MUNICIPAL (1985) - SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

E= 1:50.000



EMPLAZAMIENTO PLAN GENERAL MUNICIPAL (1985) - SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

E= 1:10.000



ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO

Hoja: 01/03

I-3

Es INDICADA

[redacted]

ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

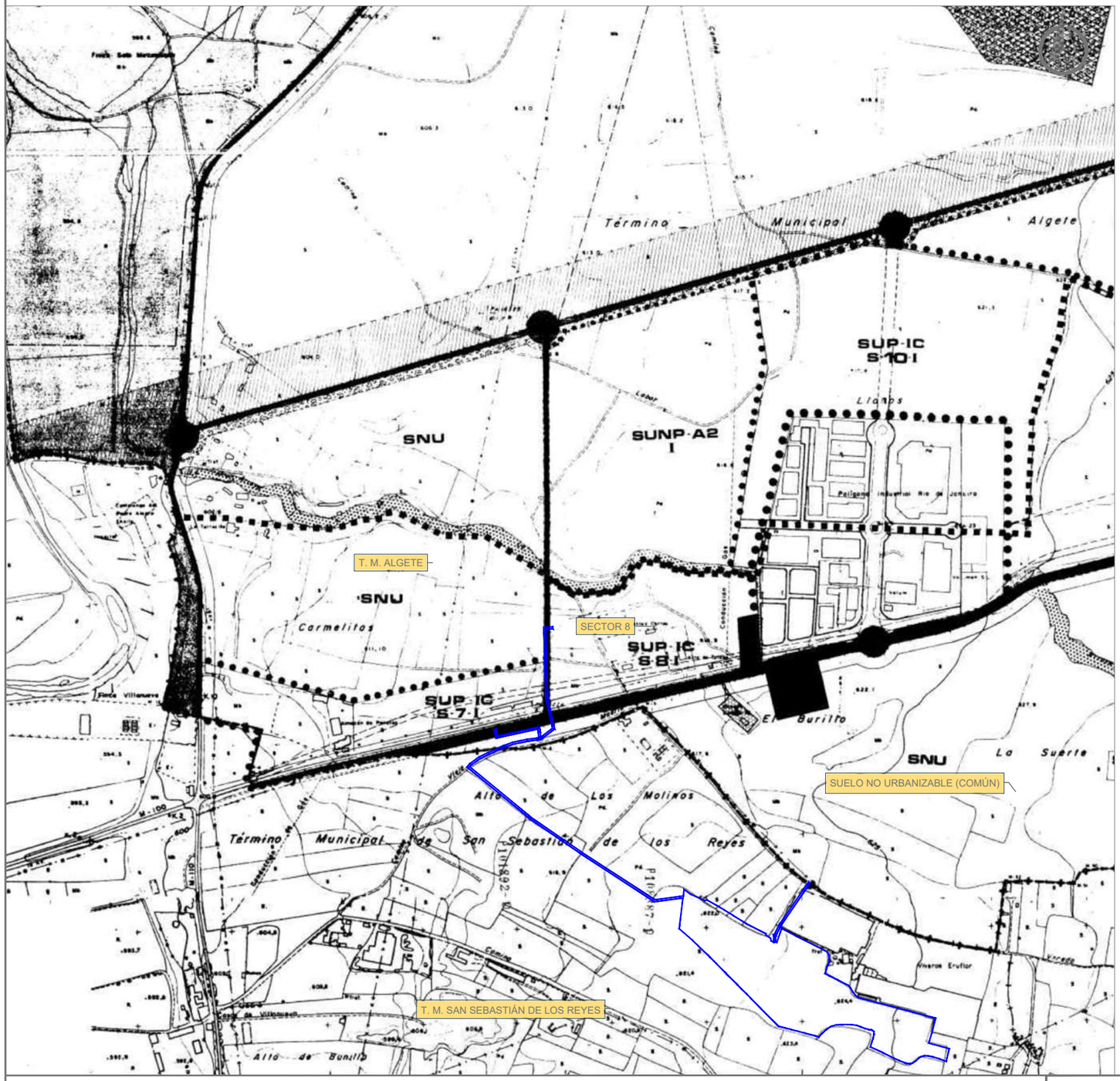
TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3

EMPLAZAMIENTO PLAN GENERAL MUNICIPAL (1999) - ALGETE

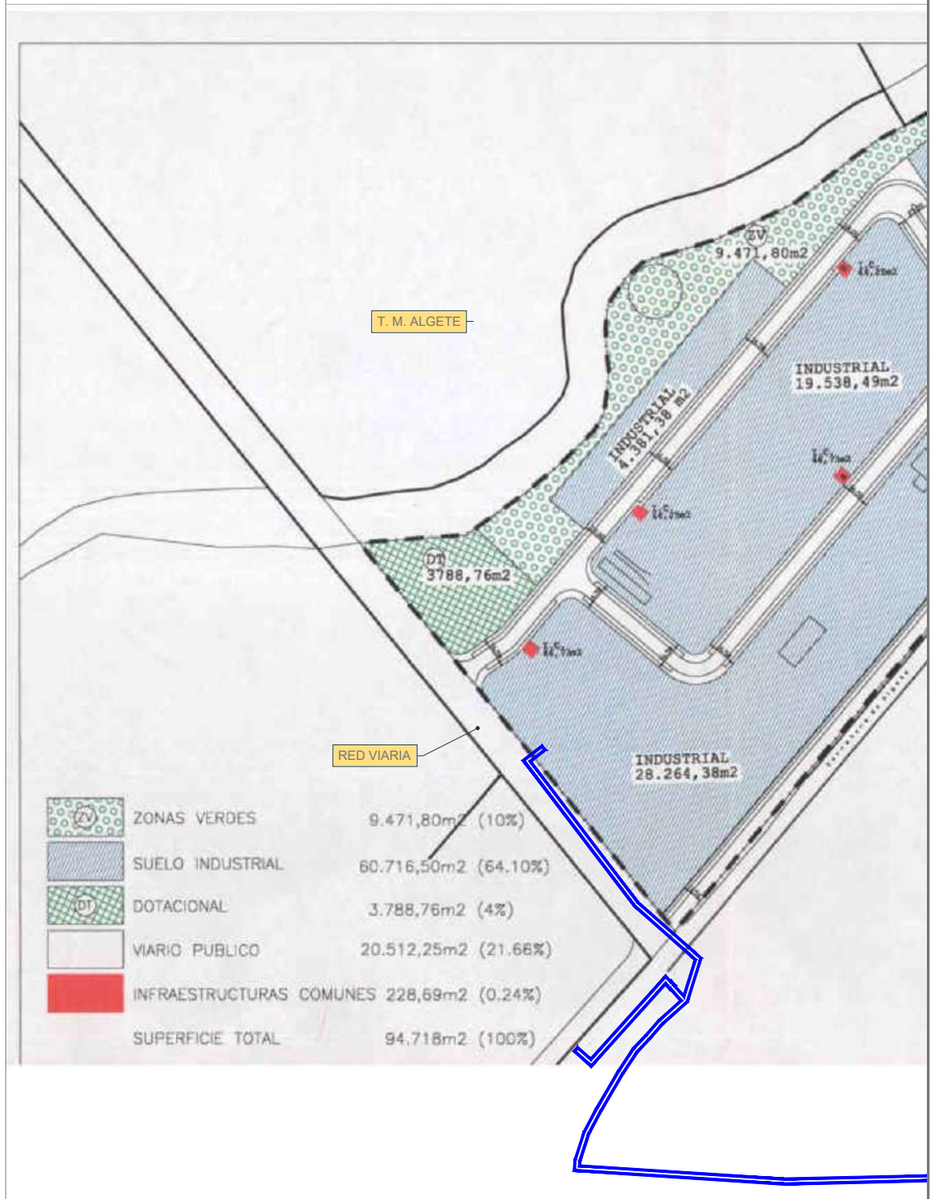
E= 1:10.000



ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)

EMPLAZAMIENTO PLAN PARCIAL, SECTOR INDUSTRIAL - 8 (2001) - ALGETE

E= 1:5.000



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO

Hoja: 02/03

I-3

E= [redacted]

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y ÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

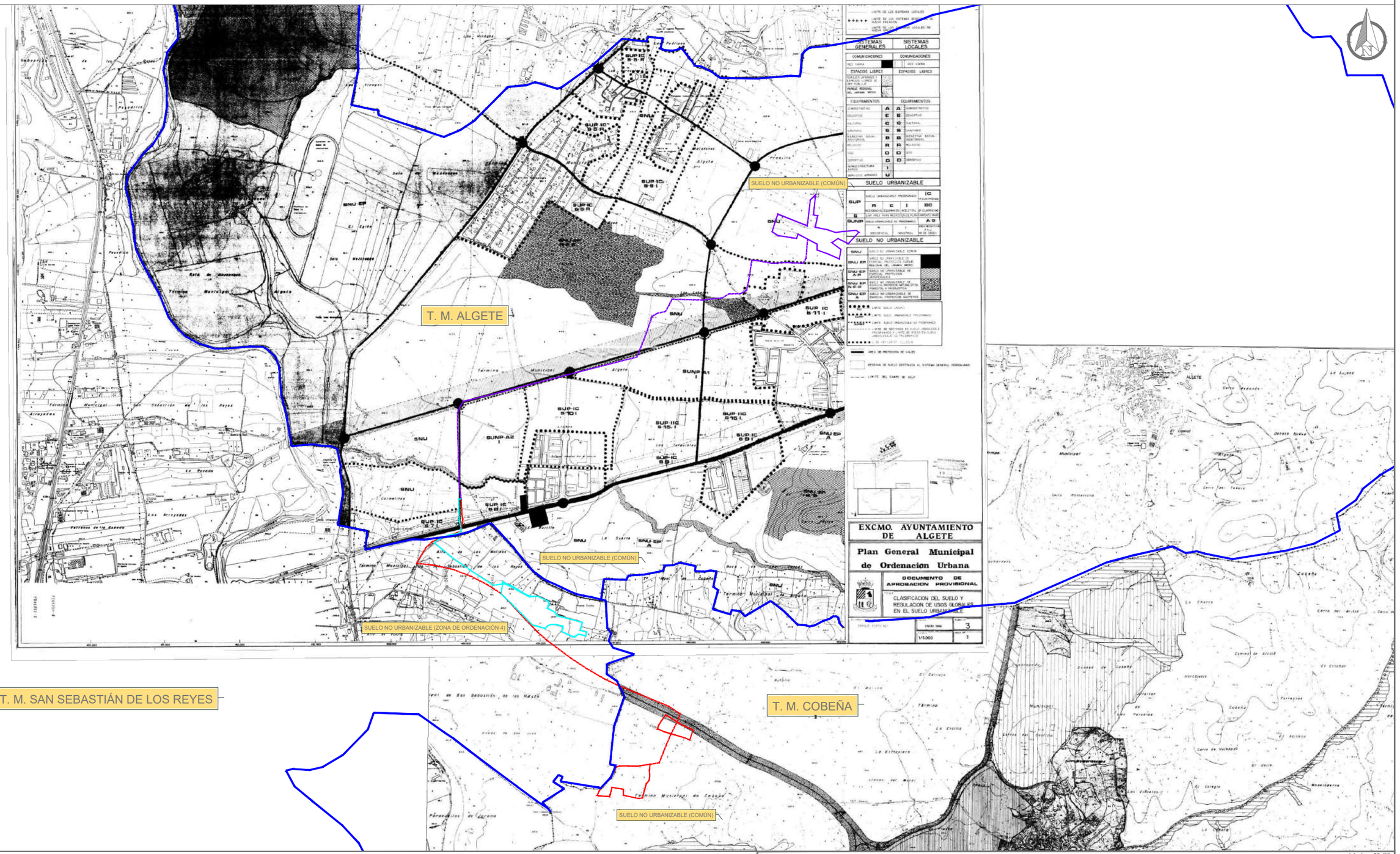
ingeniALes

Julio 2025

DIN - A3

EMPLAZAMIENTO EN PLANEAMIENTOS PARA ALTERNATIVAS

E= 1:25.000



Emplazamiento 1
Emplazamiento 2
Emplazamiento 3

Línea Evacuación Emplazamiento 1
Línea Evacuación Emplazamiento 2
Línea Evacuación Emplazamiento 3

LÍMITES ENTRE TÉRMINOS MUNICIPALES

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL PLANEAMIENTO

E= INDICADA

Hoja: 03 /03

I-3

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

[redacted]

ingeniALes

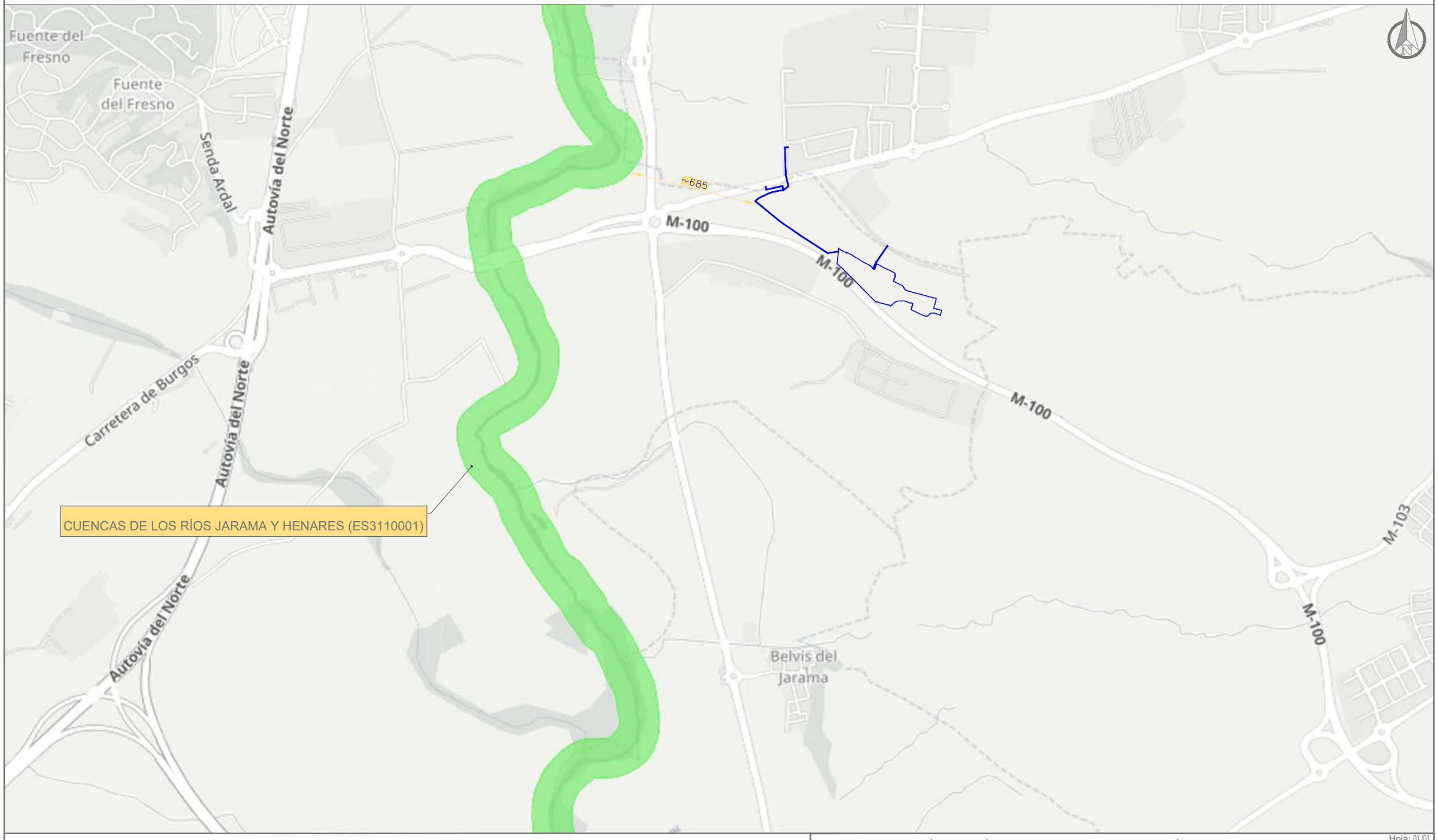
TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN – A3

EMPLAZAMIENTO EN RED NATURA 2000

E= 1:20.000



ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)

Fuente:
Imagen descargada del portal:
https://natura2000.eea.europa.eu

NOTA: EN EL BLOQUE II DEL PEI SE REALIZA UN ENCUADRE AMBIENTAL MÁS EXAUSTIVO

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL

Hoja: 01/01

I-4

[redacted]

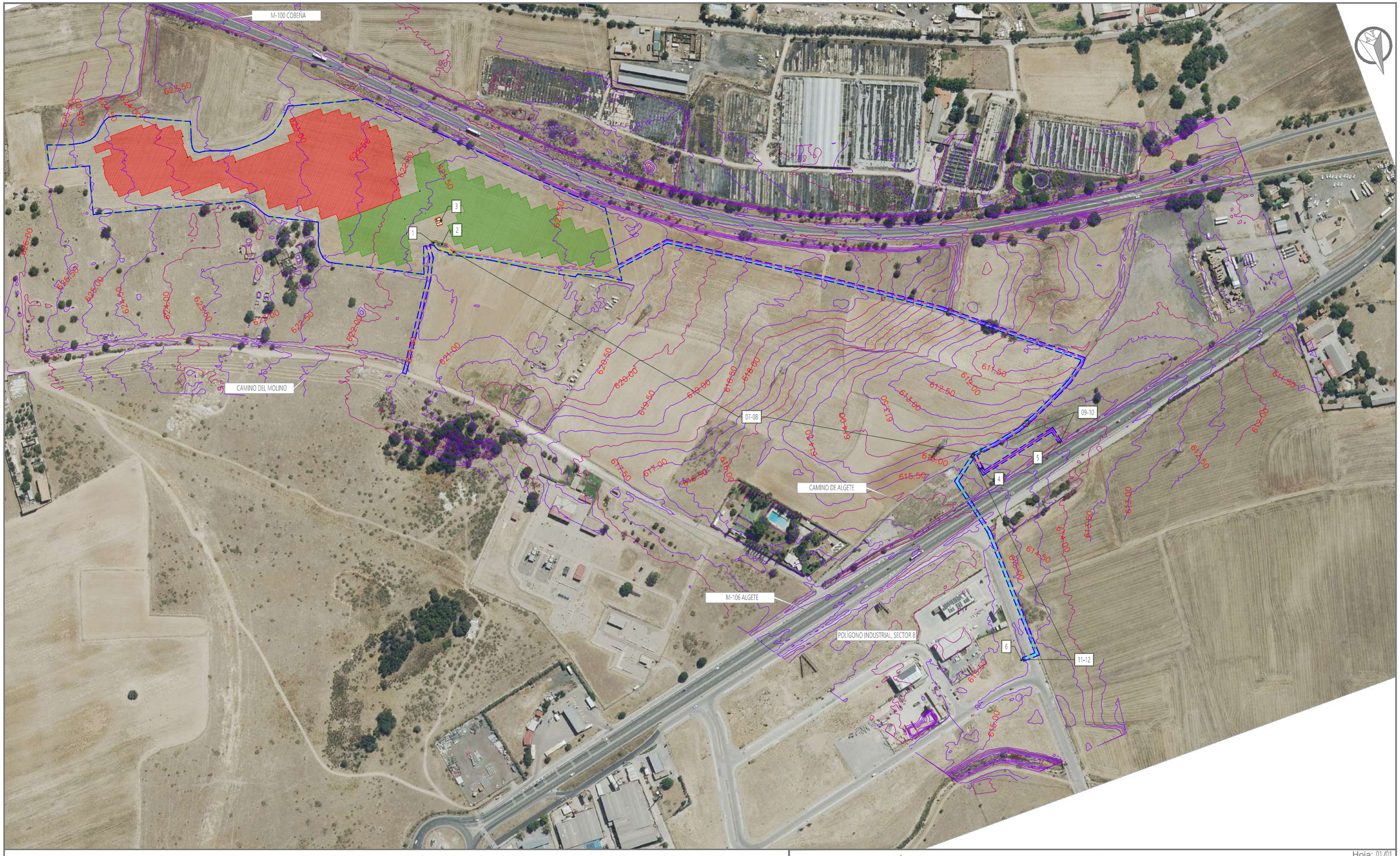
ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3



ACTUACIONES GENERALES

01	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BUNILLO"
02	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BAUNATAL"
03	CENTRO AUXILIAR, ALMACENAMIENTO BATERÍAS (BESS)
04	CENTRO DE SECCIONAMIENTO (CS) "FV BAUNATAL"
05	CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BAUNATAL"
06	CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

07-08 CORREDOR COMPARTIDO - LSEE "FV BUNILLO" Y "FV BAUNATAL"

09-10 CORREDOR LSEE "FV BUNILLO"

11-12 CORREDOR LSEE - LSI "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

CURVAS DE NIVEL. EQUIDISTANCIA 0,5 m

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2_scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4_scne.es
Curvas de nivel:
MDT02-ETRS89-HU30-0534-3-COB2_scne.es
MDT02-ETRS89-HU30-0534-4-COB2_scne.es

Hoja: 01/01

TOPOGRAFÍA

Escala 1:4.000

I-5

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

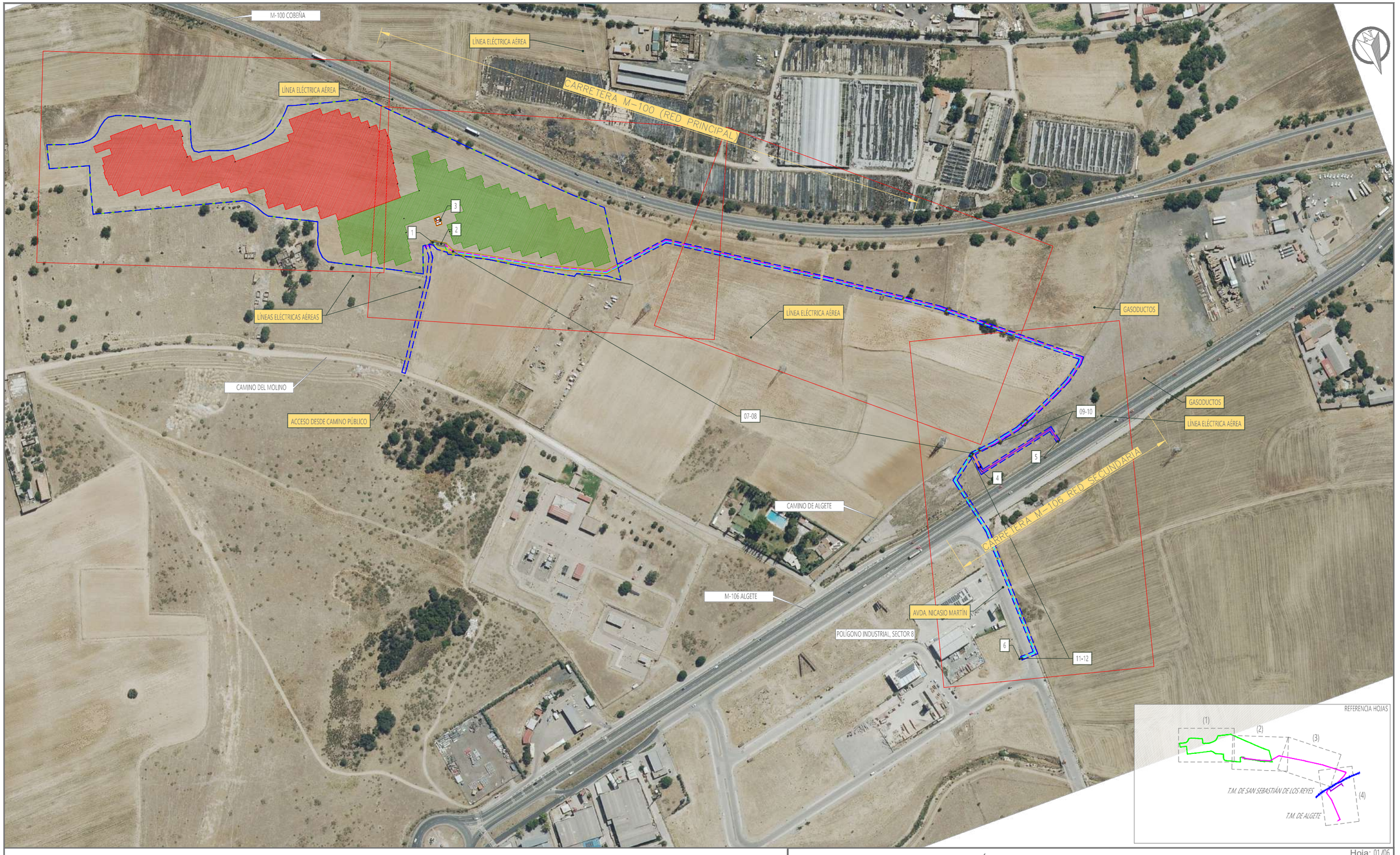
[redacted]

ingeniALes

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3



ACTUACIONES GENERALES

01	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BUNILLO"
02	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BAUNATAL"
03	CENTRO AUXILIAR, ALMACENAMIENTO BATERÍAS (BESS)
04	CENTRO DE SECCIONAMIENTO (CS) "FV BAUNATAL"
05	CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BAUNATAL"
06	CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BUNILLO"

	EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"
	EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"
07-08	CORREDOR COMPARTIDO - LSEE "FV BUNILLO" Y "FV BAUNATAL"
09-10	CORREDOR LSEE "FV BUNILLO"
11-12	CORREDOR LSEE - LSI "FV BAUNATAL"
	ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
	CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_H30_h25_0534_2. scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_H30_h25_0534_4. scne.es

AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

Hoja: 01 /06

I-6

E= 1:4.000

0

[redacted]

ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3

ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN

LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN

25

622.75

623.00

623.50

623.75

623.25

623.00

622.75

622.50

LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA

BANDA DE PROTECCIÓN

20

1 / 5 / 263

1 / 5 / 38

3 / 5 / 40

1 / 5 / 263

REFERENCIA HOJAS

(1)

(2)

(3)

(4)

T.M. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

T.M. DE ALGETE

EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL

LÍMITE PARCELAS CATASTRALES

PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Polígono Catastral

Ref. Parcela Proyecto (ID)

Parcela Catastral

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0634_2_scra.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0634_4_scra.es

AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

Hoja: 02/06

I-6

E= 1:1.000

0

[redacted]

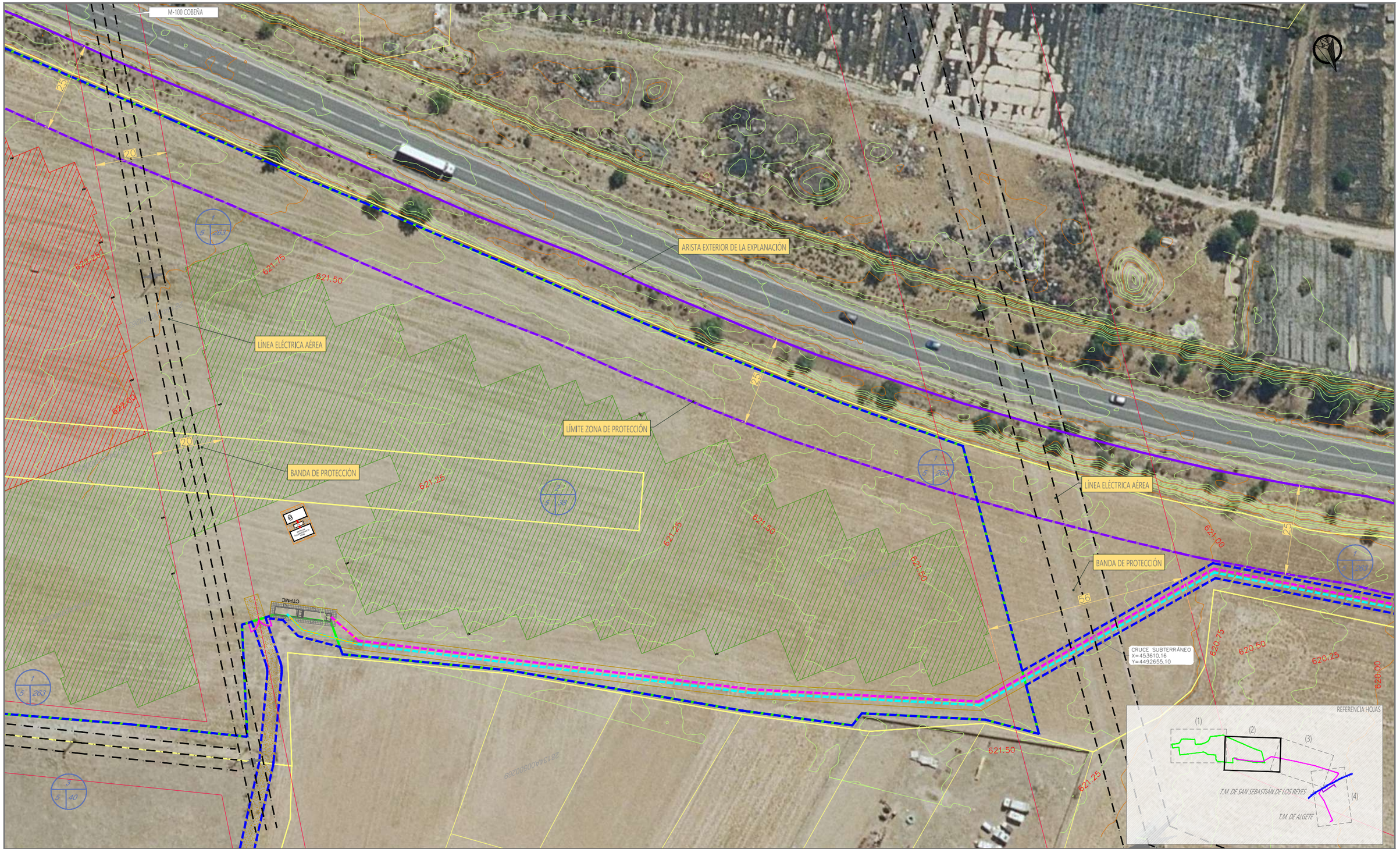
ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3



EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL

LÍMITE PARCELAS CATASTRALES

PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN SPECIAL

Polígono Catastral -- -- Ref. Parcela Proyecto (ID) / Parcela Catastral

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. scne.es
LÍMITES DE PARCELAS Y REFERENCIAS CATASTRALES "https://www1.sedecatastro.gob.es"

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

Hoja: 03 /06

I-6

E= 1:1.000

0

[redacted]

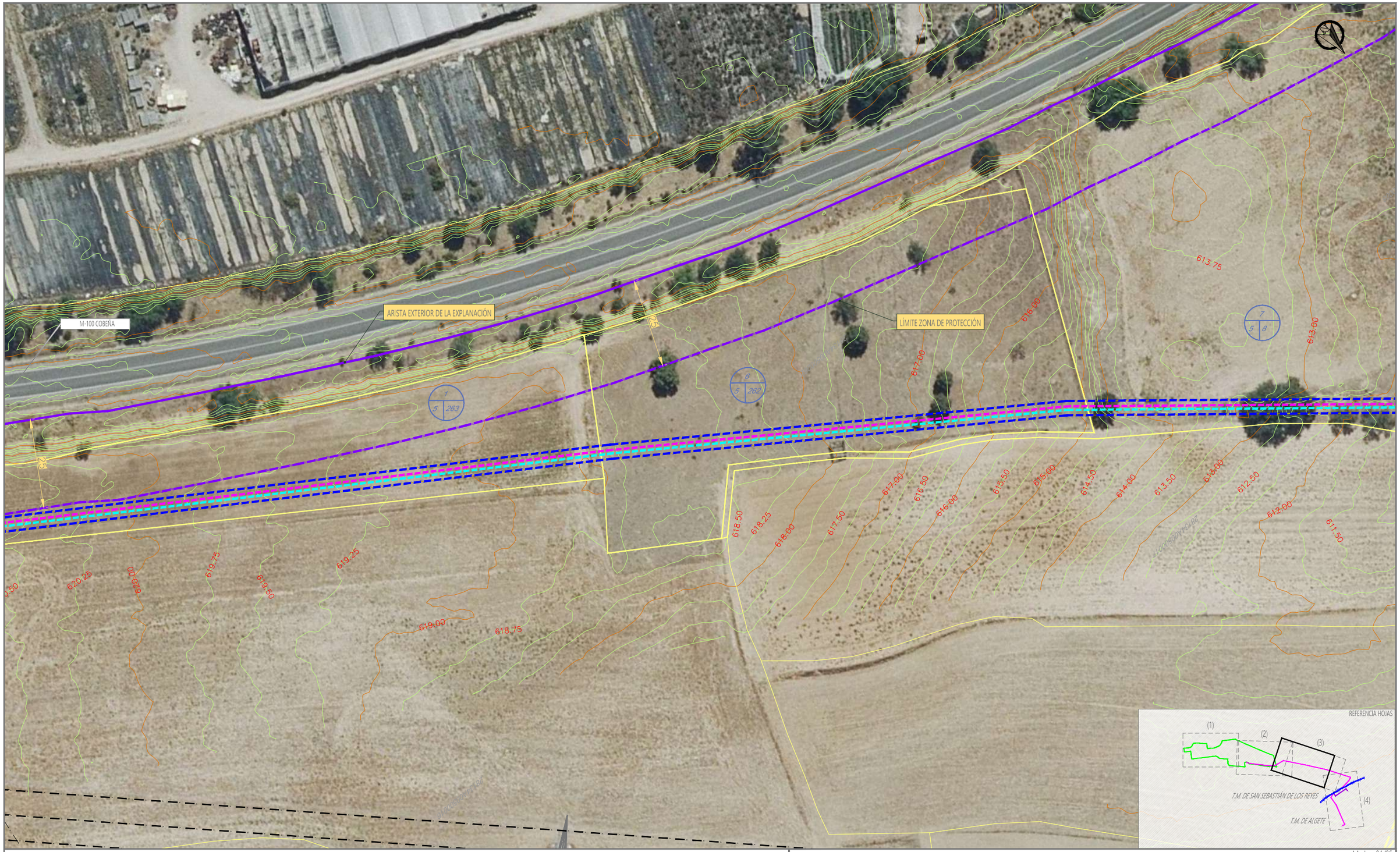
ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN – A3



LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

- EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"
- EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"
- ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI) CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

- REFERENCIA CATASTRAL
- LÍMITE PARCELAS CATASTRALES
- PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Polígono Catastral — Ref. Parcela Proyecto (ID) / Parcela Catastral

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. scne.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. scne.es
LÍMITES DE PARCELAS Y REFERENCIAS CATASTRALES "https://www1.sedecatastro.gob.es"

AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

I-6

Hoja: 04/06

E= 1:1.000

0

[redacted]

ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3

ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN

LÍMITE ZONA DE PROTECCIÓN

CRUCE SUBTERRÁNEO
X=453199.51
Y=4492916.36

CRUCE SUBTERRÁNEO
X=453203.38
Y=4492913.02

REDES - GAS

CRUCE SUBTERRÁNEO
X=453237.23
Y=4493001.95

CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BAUNATAL"

LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA

CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BUNILLO"

FINCA INCLUIDA EN POLÍGONO 900 - PARCELA 9000

CENTRO SECCIONAMIENTO "FV BAUNATAL"

CRUCE SUBTERRÁNEO
X=453350.94
Y=4493052.04

CRUCE SUBTERRÁNEO
X=453356.11
Y=4493028.09

REDES - GAS

POLÍGONO INDUSTRIAL, SECTOR 8

M-106 ALGETE

CAMINO DE ALGETE

REFERENCIA HOJAS

T.M. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

T.M. DE ALGETE

EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"

EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"

ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI)
CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BUNILLO"

LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN DE LA ENERGÍA "FV BAUNATAL"

LÍNEAS INTERCONEXIÓN "FV BAUNATAL"

LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL

REFERENCIA CATASTRAL

LÍMITE PARCELAS CATASTRALES

PARCELA CATASTRAL INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Polígono Catastral — Ref. Parcela Proyecto (ID) / Parcela Catastral

Fuentes:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. scw.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. scw.es
LÍMITES DE PARCELAS Y REFERENCIAS CATASTRALES "https://www1.sedecatastro.gob.es"

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89

AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

Hoja: 05/06

I-6

E= 1:1.000

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

ingeniALes

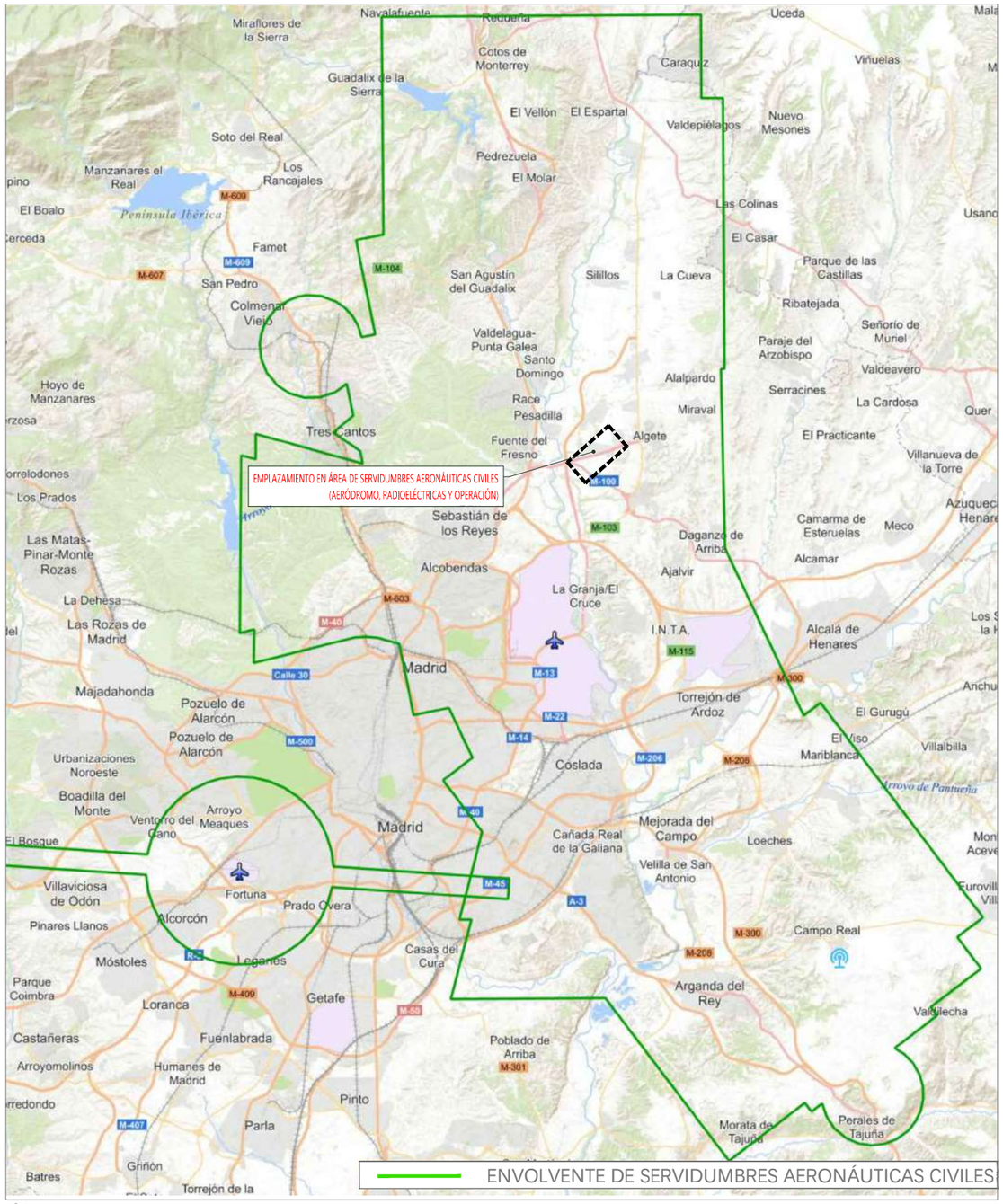
TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS CIVILES (AERÓDROMO, RADIOELÉCTRICAS Y OPERACIÓN)

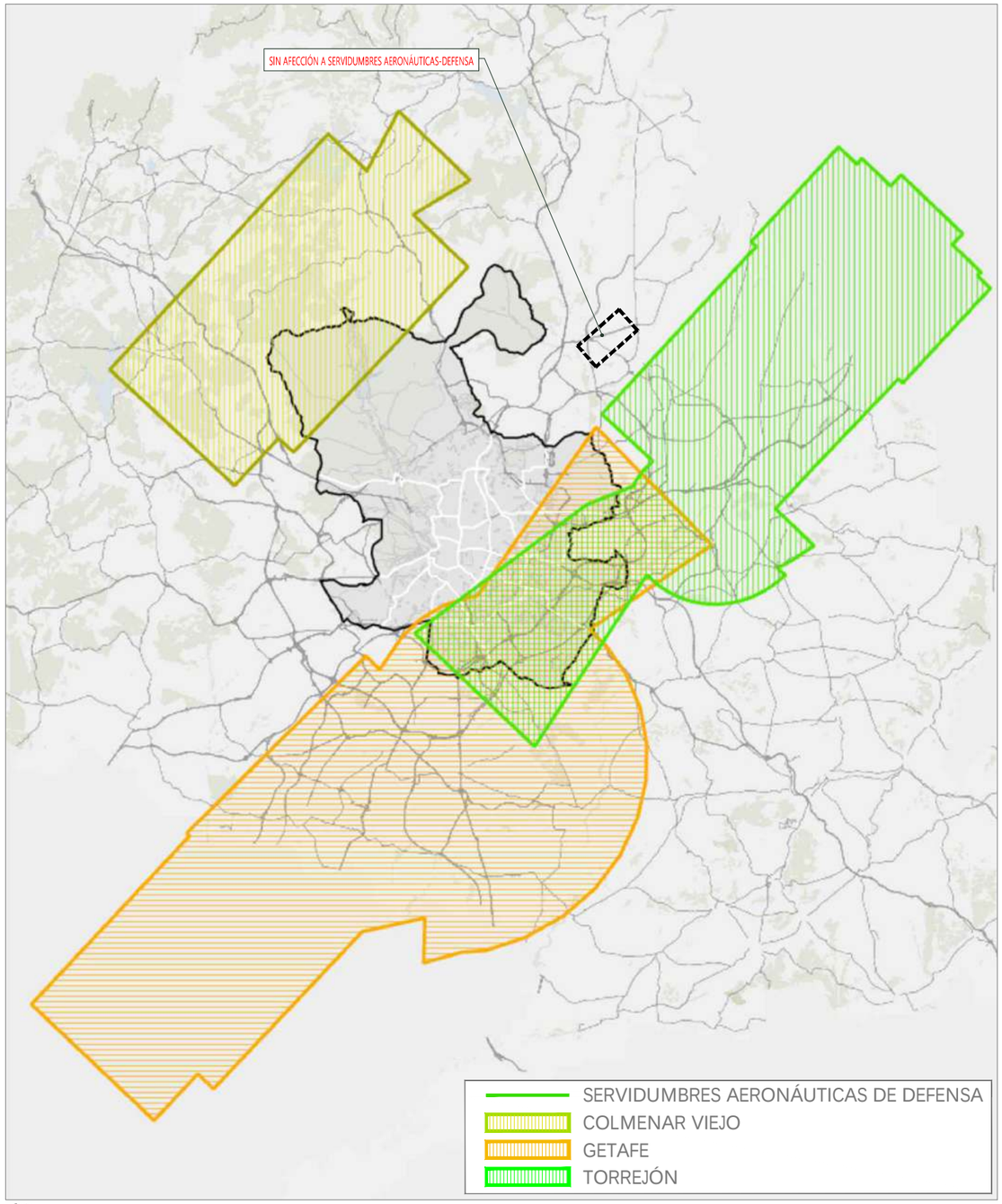
S/E



Fuente: seguridadaerea.gob.es

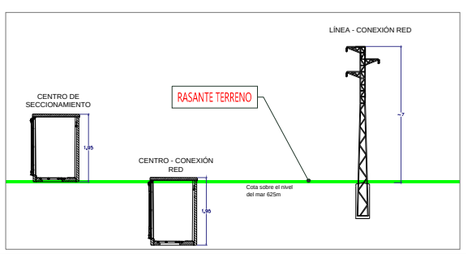
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS-DEFENSA

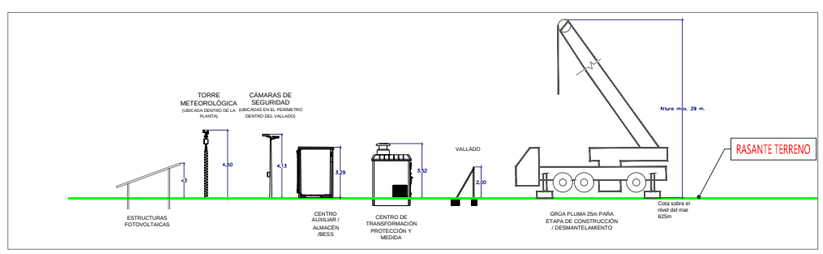
S/E



Fuente: geoportal.madrid.es

EMPLAZAMIENTO PROYECTO





AFECCIONES A REDES PÚBLICAS, INFRAESTRUCTURAS Y OTROS

S/E

Hoja: 06/06

I-6

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

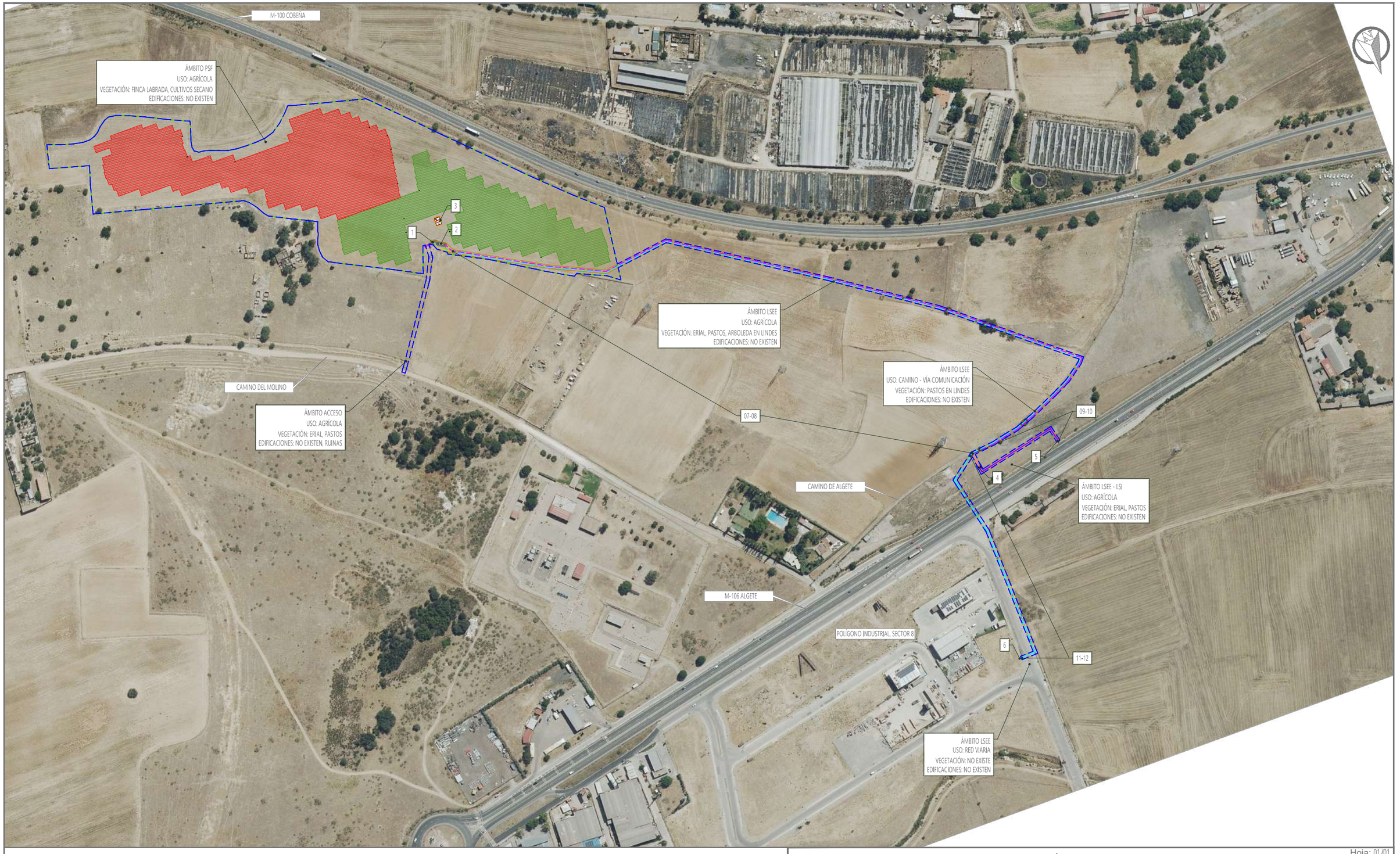
[redacted]

ingeniALes

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN – A3



ACTUACIONES GENERALES

01	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BUNILLO"
02	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT), PROTECCIÓN, CONTROL Y MEDIDA (CPCM) "FV BAUNATAL"
03	CENTRO AUXILIAR, ALMACENAMIENTO BATERÍAS (BESS)
04	CENTRO DE SECCIONAMIENTO (CS) "FV BAUNATAL"
05	CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BAUNATAL"
06	CONEXIÓN A RED ELÉCTRICA GENERAL "FV BUNILLO"

	EXTENSIÓN PANELES "FV BUNILLO"
	EXTENSIÓN PANELES "FV BAUNATAL"
07-08	CORREDOR COMPARTIDO - LSEE "FV BUNILLO" Y "FV BAUNATAL"
09-10	CORREDOR LSEE "FV BUNILLO"
11-12	CORREDOR LSEE - LSI "FV BAUNATAL"
	ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI) CALIFICACIÓN: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

Cuentitas:
ORTOFOTOGRAFÍA DESCARGADA DEL PORTAL "https://centrodedescargas.cnig.es"
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_2. ecw.es
PNOA_MA_OF_ETRS89_HU30_h25_0534_4. ecw.es

EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN PRE-EXISTENTES

Hoja: 01/01

I-7

E= 1:4.000

0

[redacted]

ingeniALes

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA DESARROLLO DE LAS PLANTAS SOLARES FOTOVOLTAICAS "PF BUNILLO" Y "PF BAUNATAL" Y LÍNEAS ELÉCTRICAS DE EVACUACIÓN - INTERCONEXIÓN DE LA ENERGÍA - TT.MM. DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y ALGETE (MADRID)

TAIMIR INVESTMENTS, S.L.

Julio 2025

DIN - A3