

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio. Reconocimiento de Firma

Firma Colegio. VISADO



PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE SISTEMA DE ALMACENAMIENTO DE ENERGIA ELÉCTRICA MEDIANTE BATERÍAS CON CARGA Y DESCARGA A LA RED (STAND ALONE) “BESS AGUIJÓN” E INFRAESTRUCTURA DE INTERCONEXIÓN A RED EN LOS T.T.M.M DE VILLAVICIOSA DE ODON Y ALCORCÓN (MADRID)

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO

VOLUMEN 1.- Síntesis de la memoria

Promotor **NANGA INVESTMENTS, S.L.**

Ingeniería: **Ingnova Proyectos**

Febrero 2025



ÍNDICE

VOLUMEN 1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA	1
CAPÍTULO 1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA	3
1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETO DEL PROYECTO, ENTIDAD PROMOTORA, LEGITIMIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO ESCOGIDO	4
2.1. OBJETO DEL PROYECTO	4
2.2. ENTIDAD PROMOTORA	5
2.3. LEGITIMIZACIÓN	5
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO ELEGIDO	5
3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL	6
4. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO AFECTADO POR EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	7
4.2. CALIFICACIÓN DE SUELO EN EL T.M. DE VILLAVICIOSA DE ODÓN	8
4.3. CLASIFICACIÓN DE SUELO EN EL T.M. DE VILLAVICIOSA DE ODÓN	9
4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL T.M. DE ALCORCÓN.	9
4.5. CALIFICACIÓN DE SUELO EN EL T.M. DE ALCORCÓN.	12
4.6. CONCLUSIONES.....	13
5. ÁMBITO GEOGRÁFICO	14
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	16
7.1. BESS.....	17
7.2. ACCESO	17
7.3. LÍNEA DE EVACUACIÓN SUBTERRÁNEA	18
7. LEGISLACIÓN APLICABLE.....	20
7.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	20
7.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	20
7.3. RBDA	22
CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN	23
CAPÍTULO 3: ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN Y LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN	31



CAPÍTULO 1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1. Introducción

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística
(...)

3.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introdujo un nuevo artículo 56.bis en la sección 1ª, del Capítulo V, Título II, de la LSCM2, donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo de idéntico contenido al RDL 7/2015.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del planeamiento, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, por el carácter genuino de éste, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del planeamiento que han de hacer los técnicos de las Administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento del Plan Especial cumplimenta el requisito legal.



2. Objeto del proyecto, entidad promotora, legitimización y justificación del emplazamiento escogido

2.1. Objeto del proyecto

La compañía NANGA INVESTMENTS S.L. está interesada en la promoción y construcción de un SISTEMA DE ALMACENAMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIANTE BATERÍAS CON CARGA Y DESCARGA A LA RED (STAND ALONE) denominado BESS AGUIJÓN E INFRAESTRUCTURA DE INTERCONEXIÓN A RED EN LOS T.T.M.M DE VILLAVICIOSA DE ODON Y ALCORCÓN (MADRID).

Este proyecto desarrollado por NANGA INVESTMENTS S.L. quiere llevarse a cabo en la provincia de MADRID con el objeto de mejorar la optimización y rendimiento de la energía eléctrica, utilizando las más recientes tecnologías desarrolladas en este tipo de instalaciones, desde el criterio de máximo respeto al entorno y medio ambiente natural.

NANGA INVESTMENTS S.L. tiene concedido el punto de acceso y conexión por parte de la compañía I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.

i-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES S.A.U. concede, según permiso de acceso y conexión con referencia 9044176826 y fecha 19/03/2025, el acceso y conexión de la planta de almacenamiento con una potencia concedida de generación de 2200 kW y una potencia concedida de consumo de 3500 kW, Indicando en el pliego de condiciones EXP-28-9044176826 y fecha 05/11/2024 que será a través de La línea 17 - SUECA 2 de 20 kV de la ST POZUELO (20 kV), alimentada desde STR LA PERATA, en el tramo comprendido entre los apoyos número 2381 (120873779) y 239 (7079808), tramo de red donde el solicitante ha previsto el punto de conexión, siendo necesario la instalación de un centro de seccionamiento tele mandado en dicha línea mediante una entrada/salida, con código de identificador único 7786112 y coordenadas en el sistema ETRS 89 (HUSO 30): [X=426479,36 m;Y=4469805,07 m].

Cumpliendo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), que establece la necesidad de tramitar ante la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid un Plan Especial debido a la afección a suelo no urbanizable.

Paralelamente a la tramitación del presente Plan Especial, todas las instalaciones aquí descritas y que conformarán la BESS, se someterán al correspondiente procedimiento de autorización ante el Área Funcional de Industria, y Energía de la Delegación del Gobierno en Madrid, para la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas y aprobación del proyecto.

Los datos indicados en este documento se encuentran sujetos a posteriores ajustes y modificaciones, incluidos los que se deriven del procedimiento de autorización ambiental.



2.2. Entidad Promotora

El promotor del proyecto es NANGA INVESTMENTS, S.L., con CIF B56632664, cuyos datos de contacto se omiten en el presente conforme a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, encontrándose detallados en la documentación aportada para la autorización administrativa y aprobación de proyecto que acompaña este documento.

2.3. Legitimación

El artículo 56.1 de la LSCM establece:

“1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley”.

De esta forma, los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo susceptibles de ser formulados por los particulares., justificándose así la legitimación de la sociedad promotora para la redacción del presente Plan Especial.

2.4. Justificación del Emplazamiento elegido

Los criterios básicos para la elección de la localización son:

- Disponibilidad del terreno para la implantación, con la superficie necesario y cercano al punto de evacuación concedido.
- Topografía y pendiente de las parcelas adecuada al tipo de instalación.
- Buena orientación que garantiza que las placas queden orientadas al sur.
- Morfología de las parcelas idónea para una distribución de los módulos que garantice la operatividad de la explotación de la planta.
- Fácil acceso a las futuras instalaciones proyectadas sin la necesidad de abrir nuevos caminos.
- Estado actual de las parcelas, sin necesidad de acometer muchas actuaciones de acondicionamiento de las mismas, previas a la implantación.
- Ausencia en las parcelas y en su entorno más inmediato de elementos u obstáculos que arrojen sombras sobre los módulos.
- Inexistencia de yacimientos arqueológicos, monte público, flora protegida y/o figuras de protección del medio físico.



- Emplazamiento en un ámbito puramente agrícola, con predomínios de suelos de labor o labradío seco y regadío.
- Distancia adecuada al punto de conexión que propicia la viabilidad técnica y económica de la ejecución de una infraestructura de evacuación de menor longitud con el consiguiente menor impacto ambiental.

3. Justificación de la Conveniencia y Necesidad del Plan Especial

El presente Plan Especial pretende posibilitar la implantación de una infraestructura de generación de energía eléctrica a partir de energía renovable, en base a lo establecido en el Artículo 50 de la LSCM:

“Artículo 50. Función

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.

c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.

d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

El sistema BESS y sus infraestructuras de evacuación proyectadas afectan a suelo clasificado como no urbanizable de régimen común y Suelo urbanizable no programado, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Infraestructuras y Suelo No Urbanizable protegido Por su Valor Paisajístico en los TTMM de Villaviciosa de Odón y Alcorcón, por lo que, ante la afección a suelo no urbanizable, la naturaleza de la obra, la entidad de la actuación y la generación de posibles servidumbres y/o expropiaciones, y de acuerdo con lo determinado en el anteriormente citado artículo 50 de la LSCM, se **estima necesaria la redacción y tramitación del presente Plan Especial.**

Durante la redacción del presente documento, se han tenido en cuenta los Artículos 51 y 52 de la LCSM, en los cuales se define el contenido del Plan Especial.



"Artículo 51. Contenido sustantivo.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen."

"Artículo 52. Documentación.

El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados."

Por ello, todas estas circunstancias que concurren en las infraestructuras que define el presente PE, en su condición de infraestructuras básicas del territorio de producción de energía eléctrica, de interés público o social y una dimensión y complejidad que requieren de un **instrumento de planeamiento propio**.

4. Clasificación y calificación del suelo afectado por el ámbito del Plan Especial

El planeamiento vigente aplicable al ámbito del plan especial que nos ocupa son los siguientes:

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón 1999: Plan General de Ordenación Urbana Villaviciosa de Odón 1999, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 22 de junio de 1999 y publicadas por BOCM el 4 de septiembre de 1999.

Ayuntamiento de Alcorcón: Plan General de Ordenación Urbana Alcorcón 1999, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 4 Marzo de 1999 y publicadas por BOCM el 22 de Marzo de 1999.

A nivel autonómico le será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y posteriores modificaciones por la Ley 4/2015, de 18 de diciembre, y por la Ley 1/2020, de 8 de octubre.

Asimismo, serán aplicables las normas resultantes de las diferentes afecciones sectoriales que contiene (cauces, riberas y márgenes, carreteras, vías pecuarias, etcétera)



4.1. Clasificación y calificación del suelo afectado por el ámbito del Plan Especial, según Ley 9/2001

El ámbito afectado por el Plan Especial se clasifica según se refleja en la siguiente tabla:

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Término Municipal	Tipo de Suelo	Infraestructura
7	36	28181A007000360000SE	Villaviciosa de Odón	Suelo No Urbanizable Común	BESS
-	-	5794901VK2659S0000ZB	Alcorcón	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Líneas de MT
1	9012	28007A001090120000UE	Alcorcón	Suelo No Urbanizable de Protección	Líneas de MT
1	56	28007A001000560000UH	Alcorcón	Suelo Urbanizable no Sectorizado	Líneas de MT
1	9002	28007A001090020000UO	Alcorcón	Suelo No Urbanizable de Protección (APLAZADO)	Líneas de MT
1	81	28007A001000810000UX	Alcorcón	Suelo No Urbanizable de Protección (APLAZADO)	Líneas de MT/CS

Tabla 1. Tipos de Suelo

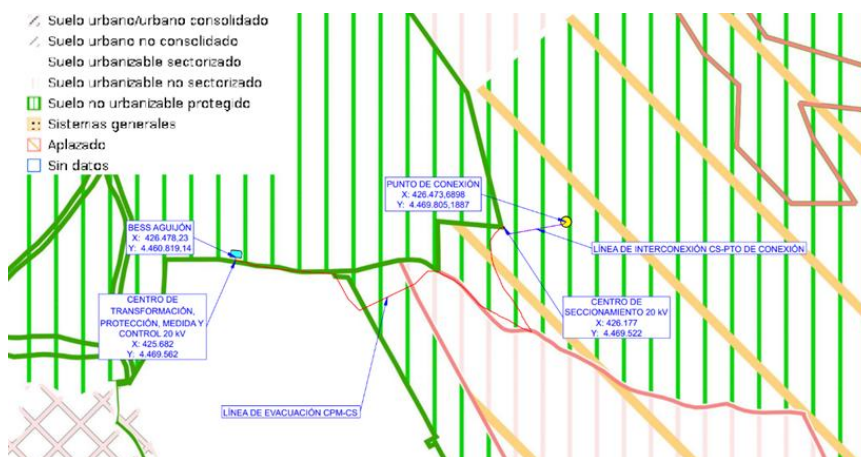


Ilustración 1. Delimitación del Plan Especial sobre Planeamiento Municipal. Clasificación del Suelo

4.2. Calificación de suelo en el T.M. de Villaviciosa de Odón

El ámbito afectado por el Plan Especial presenta una clasificación como suelo no urbanizable de régimen común, regulada por el capítulo 8.

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Término Municipal	Tipo de Suelo	Infraestructura
7	36	28181A007000360000SE	Villaviciosa de Odón	Suelo No Urbanizable Común	BESS

Tabla 2. Tipos de Suelo

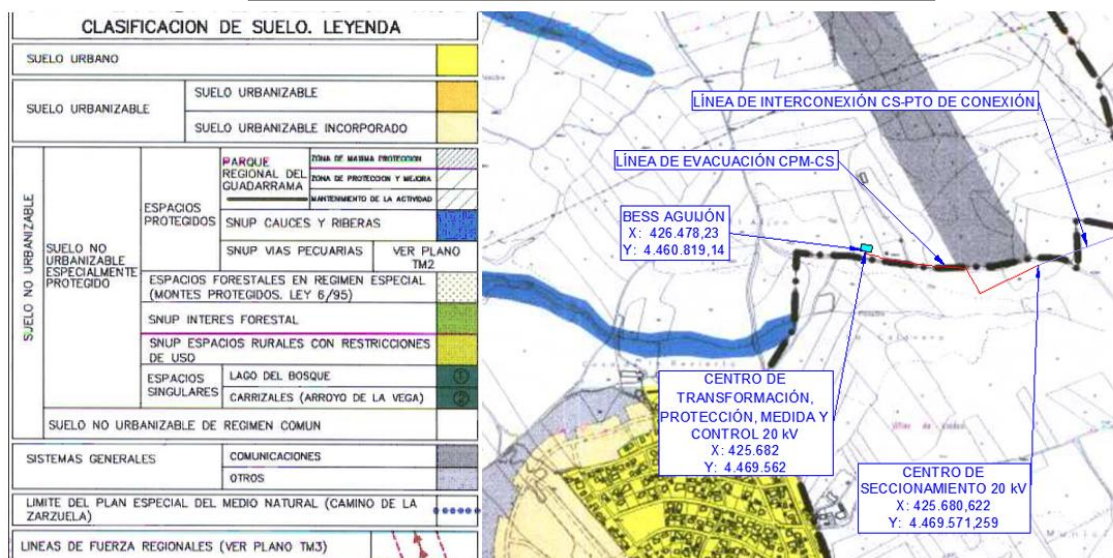


Ilustración 2. Delimitación del Plan Especial sobre Planeamiento Municipal.

4.3. Clasificación de suelo en el T.M. de Villaviciosa de Odón

➤ Suelo no urbanizable de régimen común.

El artículo 8.5 de las Normas Subsidiarias, con carácter general para el suelo no urbanizable de régimen común, considera como usos compatibles "*B) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las infraestructuras básicas o servicios públicos*". A su vez en el apartado d) del pasado artículo se estimula que los usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones industriales no compatibles con el suelo urbano pueden ser ejecutados.

Una BESS mejora tanto las infraestructuras básicas como los servicios públicos, por lo que se consideran estos usos en consonancia con lo expuesto.

A continuación, se expondrán las normas de edificación en el presente tipo de suelo, regulados en el Art. 8.8. "Condiciones comunes de la edificación en el suelo no urbanizable".

"Art. 8.8. "Condiciones comunes de la edificación en el suelo no urbanizable

A) ALTURA.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 3 metros entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 5 metros medidos desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.



La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 4 metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

(...)"

La altura total de las instalaciones es inferior a 3 metros, tanto del sistema BESS como de sus auxiliares (CT, centro de control, etc)

"(...)

B) UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante, lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

(...)"

La separación a linderos es superior a 6 metros, además las baterías de ion-litio no se consideran elementos inflamables en condiciones normales de operación, al encontrarse el electrolito combustible confinado en celdas selladas y disponer el sistema de protecciones eléctricas y térmicas que evitan condiciones de ignición, por lo que no aplica un retranqueo de 20 m.

"(...)

C) OCUPACIÓN DE PARCELA.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10% de la superficie de la parcela.

(...)"

Considerando como construcciones el sistema BESS como sus sistemas auxiliares (CT, centro de control, etc), se tiene una edificación aproximada de 100 m², lo que representa una ocupación del 0,7%.

"(...)



F) CERRAMIENTOS DE FINCAS

(...)

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

(...)"

El retranqueo es de 10 metros, por lo cual se cumple con el cerramiento impuesto.

4.4. Clasificación del Suelo en el T.M. de Alcorcón.

El ámbito afectado por el Plan Especial afecta a las siguientes parcelas:

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Término Municipal	Tipo de Suelo	Infraestructura
-	-	5794901VK2659S0000ZB	Alcorcón	Suelo No Urbanizable Común(*)	Líneas de MT
1	9012	28007A001090120000UE	Alcorcón	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Infraestructuras	Líneas de MT
1	56	28007A001000560000UH	Alcorcón	Suelo urbanizable no programado, PP9 Residencial las Cárcavas (Aplazado)	Líneas de MT
1	9002	28007A001090020000UO	Alcorcón	Suelo No Urbanizable protegido Por su Valor Paisajístico	Líneas de MT
1	81	28007A001000810000UX	Alcorcón	Suelo No Urbanizable protegido Por su Valor Paisajístico	Líneas de MT/CS

Tabla 3. Tipos de Suelo

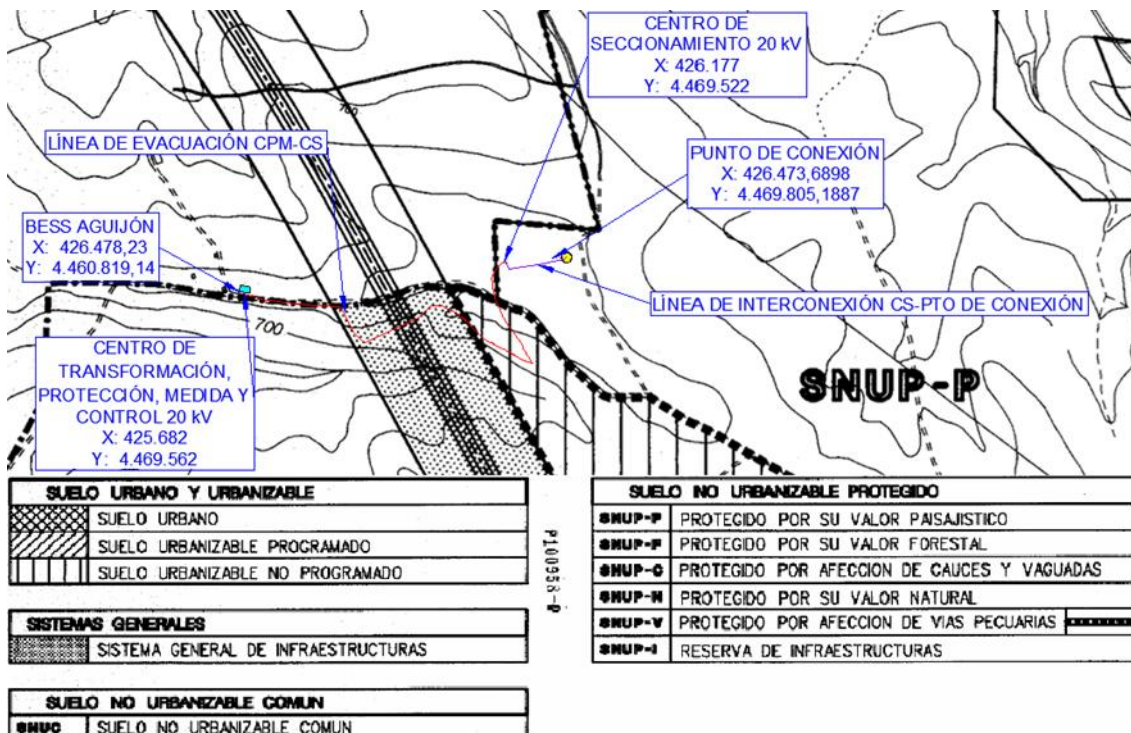


Ilustración 3. Delimitación del Plan Especial sobre Planeamiento Municipal. Clasificación del Suelo



4.5. Calificación de suelo en el T.M. de Alcorcón.

➤ **Suelo no urbanizable común.**

Viene definidas en el Art. 3.56

“Estos suelos podrán ser calificados, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en art.53 de la LSA, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, sean conformes con las tolerancias establecidas en el art.3.64 de las presentes Normas Urbanísticas”

Se expone que en el Art.3.64 se definen los usos posibles, encontrándose en ellos “Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales” e “Instalaciones para Infraestructuras Públicas”, pudiendo asemejar la infraestructura de evacuación de un sistema BESS a estos usos.

No obstante, no se encuentra la prohibición explícita para un sistema la infraestructura de evacuación de un sistema BESS.

➤ **Suelo no urbanizable protegido Por su Valor Paisajístico.**

Regulado nuevamente por el Art 3.56

“En estos suelos sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en los art 3.88 a 3.93 de esta Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.”

En estos artículos, se podría asemejar a “Instalaciones para Infraestructuras Públicas”, no obstante, nuevamente no se encuentra la prohibición explícita para la infraestructura de un sistema BESS.

En este tipo de suelo se emplazará el Centro de Seccionamiento. Las condiciones de edificación vienen impuestas en los artículos 3.76 y 3.77 de las presentes normas.

“Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

Art.3.76. Altura.

La altura máxima permitida en obras de nueva planta y ampliación será:

4,5m y una planta para vivienda unifamiliar, medidos entre la cara superior de forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

10m. para edificaciones de vivienda colectiva o residencia comunitarios.

Para usos distintos del residencial la altura se ajustara a las necesidades funcionales y deberá establecerse en el proyecto de calificación correspondiente. En



obras de rehabilitación y reforma la altura máxima será la existente si es mayor que éstas.

(...)

Art.3.77. Ubicación en el terreno y retranqueos.

(...)

Con carácter general se establece en obras de nueva planta y ampliación un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela,

(...)

Art.3.78. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 20% de la superficie de la parcela,

(...)"

El centro de seccionamiento cumple con todas estas características, ya que su altura es 1,92 m, su retranqueo superior es superior a 6 m, y su ocupación es inferior a un 1%.

➤ **Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Reserva de Infraestructura Suelo.**

En este tipo de suelo se ejecutará una Perforación Horizontal Dirigida, por lo que no se genera ninguna afección en él. Regulado por el Art 3.93.

➤ **Suelo urbanizable no programado.**

Viene regulado por el art 3.45.

"El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberá realizarse previa aprobación de Convenio Urbanístico que garantice la materialización y viabilidad de la propuesta de Avance de ordenación de cada ámbito delimitado con sus Sistemas generales adscritos y procurando la máxima integración de la ordenación con el sistema de espacios libres y de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable colidante"

La parcela afectada tendrá afección mínima, el trazado de las líneas de MT se realizará de forma que genere la mínima afección.

4.6. Conclusiones.

- La zona de actuación contempla 2 términos municipales.
- Tal y como se ha expuesto abarca varios tipos de suelo, considerando que en todos tiene un uso permitido.
- En relación a la calificación de los suelos y el régimen de usos, se aclara que los nuevos usos previstos, no pretenden incorporarse al Régimen General de Usos definido por el planeamiento general de cada uno de los



dos municipios afectados, ni que modifican los mismos.

- Los usos de Infraestructuras Eléctricas y Uso de Infraestructuras Eléctricas, como actividades de servicio público objeto del presente PEI, deben quedar enmarcados entre los usos permitidos y compatibles en los terrenos incluidos en su ámbito, a priori, en la totalidad de los terrenos afectados, dado que, aunque los vigentes planeamientos urbanísticos de los dos municipios implicados no propusieron terrenos de reserva para implantar dichas infraestructuras, a través del presente PEI se les da cobertura de planeamiento urbanístico.
- Los terrenos incluidos en el ámbito del presente PEI mantienen la clasificación del suelo (clase y categoría) que ostentan de acuerdo a los vigentes planeamientos urbanísticos de los tres municipios implicados
- En cualquier caso, no se han encontrado prohibiciones expresas ni al uso de una instalación BESS ni a su infraestructura de Evacuación, por lo que atendiendo a la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 22. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado, que dicta:
"2. El contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:
Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección..."
- A su vez se tiene el artículo 29 "Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección" establece que:
"1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.
2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 163 de la presente Ley."
- Por lo que se concluye, que se está ante un uso permitido según la normativa vigente, siendo las determinaciones de ordenación propuestas por el PEI son conformes con las determinaciones estructurantes que, para las clases de suelo afectadas, se establecen por cada uno de esos planeamientos urbanísticos municipales en vigor.

5. Ámbito Geográfico

El ámbito geográfico del Plan Especial para la implantación de la BESS AGUIJÓN y sus infraestructuras de evacuación, se localiza en los términos municipales de Los



Villaviciosa de Odón y Alcorcón (Madrid), al Este del núcleo urbano de Villaviciosa del Odón, en el paraje "El Aijón", y al Noroeste del núcleo urbano de Alcorcón en el paraje "El Ahijo".



Ilustración 4. Situación



Ilustración 5. Delimitación del Plan Especial

La delimitación del Plan Especial presenta los siguientes colindantes:

- Al norte: parcelas rústicas y líneas eléctricas
- Al oeste: Entorno urbano (área semiantropizada) y
- Al este: Carretera M50
- Al sur: parcelas rústicas y Arroyo de la Cueva y una vía cuaria.

La superficie total de las parcelas es de 1,4 ha, y la superficie ocupada por la BESS, mediante su cerramiento perimetral de 643 m, es de 643 M.

La infraestructura de evacuación ocupa un total de 3.116 m²



Las coordenadas del centro geométrico de la instalación de generación proyectada son las siguientes:

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 30	
X	426.478,23
Y	4.460.819,14

Tabla 4. Coordenadas del emplazamiento de la BESS



Ilustración 6. Parcelas BESS

6. Estructura de la Propiedad

El Plan Especial que nos ocupa afecta total o parcialmente, según consulta catastral, a un total de 6 parcelas, de las cuales 2 son de dominio público:

Nº finca	Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Término Municipal	Naturaleza del Terreno	Titularidad	Ocupación Total o Parcial
1	7	36	28181A007000360000SE	Villaviciosa de Odón	Agrario	Privada	Parcial
2			5794901VK2659S0000ZB	Alcorcón	Urbano	Privada	Parcial
3	1	9012	28007A001090120000UE	Alcorcón	Vía de comunicación de dominio público	Pública	Parcial
4	1	56	28007A001000560000UH	Alcorcón	Agrario	Privada	Parcial
5	1	9002	28007A001090020000UO	Alcorcón	Vía de comunicación de dominio público	Pública	Parcial
6	1	81	28007A001000810000UX	Alcorcón	Agrario	Privada	Parcial

Tabla 5: Relación de parcelas catastrales afectadas por el Plan Especial

Como se desprende de la tabla anterior, en una del total de las parcelas, de titularidad privada, el Plan Especial afectará ocupando sus terrenos para la implantación de la BESS.

En el resto de las parcelas la afección se restringirá a una ocupación del suelo por el trazado de la línea de interconexión y de evacuación de Media Tensión (en adelante



MT) en tramo subterráneo, una ocupación temporal para la ejecución de obras y una servidumbre de acceso.



Ilustración 7: Parcelario Catastral afectado por la implantación de la BESS AGUIJÓN y sus infraestructuras de evacuación

En el anejo 1 se encuentra la RBDA conteniendo una relación de todas las fincas afectadas, con su referencia catastral, con un número de afección, naturaleza de la finca, canalización o infraestructura que le afecta, longitud de la misma y área afectada, servidumbre y régimen de ocupación permanente y temporal

7.1. BESS

El recinto donde se implantará la BESS pertenece al término municipal de Villaviciosa de Odón, provincia de Madrid.

La parcela catastral en la que se ubicará es la siguiente:

Municipio	Polígono	Parcela	Referencia catastral
Villaviciosa de Odón	7	36	28181A007000360000SE

Tabla 6. Datos catastrales

7.2. Acceso

El acceso a la instalación se realizará dentro del T.M de VILLAVICIOSA DE ODÓN desde un camino de nueva construcción que comunica con la salida de la M-50 situada en el Km 67 (ya construido)

Las coordenadas UTM ETRS89 (HUSO 30) de referencia de las puertas de acceso de la Planta Solar son las siguientes:

Acceso	X	Y
Acceso principal	425.672	4.469.562

Tabla 7. Accesos a la planta solar



Los accesos mencionados se han diseñado en esa localización específica ya que aseguran la entrada a la instalación a través de una vía pública. Para estos accesos no es necesario realizar movimientos de tierra, únicamente se requiere la ejecución de un camino no elevado con una base compuesta por material granular.

El promotor deberá tramitar la correspondiente autorización de paso y uso del camino para desarrollo de la actividad pretendida, tanto en fase de construcción (etapa más importante por presencia de tráfico) como en la fase posterior de mantenimiento y explotación (tráfico insignificante).

7.3. Línea de evacuación subterránea

La línea de Evacuación de media tensión de conexión comprenderá la instalación de conducción eléctrica subterránea a 20kV que conducirá la energía generada y demandada entre el Centro transformación, protección, medida y control del almacenamiento y el Centro de Seccionamiento.

- La línea de conexión tendrá una longitud total de: 1.376 m

La línea tendrá carácter subterráneo, disponiéndose la línea eléctrica canalizada en una zanja con las dimensiones indicadas en los planos adjuntos, que será recubierta de arena y tierra de la excavación.

Por su parte, la línea de Interconexión comprenderá la instalación de conducción eléctrica subterránea a 20kV que conectará el Centro de Seccionamiento con el punto de conexión otorgado a través de La línea 17 - SUECA 2 de 20 kV de la ST POZUELO (20 kV), alimentada desde STR LA PERATA, en el tramo comprendido entre los apoyos número 2381 (120873779) y 239 (7079808).

Se define como línea de interconexión la línea eléctrica de media tensión que se cede a la compañía distribuidora y que conecta la infraestructura cedida a su red de distribución, es decir desde el Centro de Seccionamiento hasta el Punto de Conexión concedido. La conexión se realizará a través de La línea 17 - SUECA 2 de 20 kV de la ST POZUELO (20 kV), alimentada desde STR LA PERATA, en el tramo comprendido entre los apoyos número 2381 (120873779) y 239 (7079808). La línea de interconexión se ha propuesto de tipo subterránea teniendo en cuenta el DECRETO 131/1997, DE 16 DE OCTUBRE (COMUNIDAD DE MADRID) POR EL QUE SE FIJAN LOS REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS. (10/6/01), el cual indica los siguientes artículos, entre otros:

- Artículo 1: Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos en el plan de actuación.



• Artículo 4: Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las Administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.

Línea de Interconexión. Conectará el Centro de Seccionamiento (CS) con el Punto de Conexión. El tramo con una longitud total de 199 metros aproximadamente discurrirá desde el Centro de Seccionamiento hasta el Punto de Conexión con la compañía eléctrica. Las longitudes y la identificación de las parcelas se encuentran detallados en el punto RBDA de esta memoria.

La línea será de Simple Circuito para realizar la conexión Entrada/Salida. La línea tendrá carácter subterráneo, disponiéndose la línea eléctrica canalizada en una zanja con las dimensiones indicadas en los planos adjuntos, que será recubierta de arena y tierra de la excavación

A continuación, se describe la información general de las líneas.

Líneas de Media Tensión	
Denominación de línea	Línea de evacuación
Tipo de línea	Subterránea
Nivel de Tensión (kV)	15
Categoría	Tercera
Nudo del extremo de la red	CS
Nudo del extremo de generación	CTPMC
Longitud (m)	1.376
Denominación de línea	Línea de Interconexión
Tipo de línea	Subterránea
Nivel de Tensión (kV)	20
Categoría	Tercera
Nudo del extremo de la red	PUNTO DE CONEXIÓN
Nudo del extremo de generación	CS
Longitud (m)	199

Tabla 8. Información línea de evacuación

La línea de evacuación, tal y como se puede apreciar en la planimetría, discurre por varios municipios, discuriendo las siguientes distancias en cada uno de ellos.

Termino Municipal	Distancia discurrida (m)
Villaviciosa de Odón	46
Alcorcón	1.529

Tabla 9. Información línea de evacuación

A continuación, se indican las coordenadas UTM (ETRS89-HUSO 30) del inicio y fin de la infraestructura:

Coordenadas de la Línea de Evacuación	Inicio de Línea	Fin de Línea
---------------------------------------	-----------------	--------------



Abscisa (X)	425.682	426.473,6898
Norte (Y)	4.469.562	4.469.805,1887

Tabla 10. Localización línea de evacuación

7. Legislación Aplicable

7.1. Legislación Urbanística

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Normas Urbanísticas de Villaviciosa de Odón.
- Normas Urbanísticas de Alcorcón.

7.2. Legislación Sectorial

Las normativas sectoriales de aplicación sobre el ámbito del presente Plan Especial son:

En materia de Evaluación 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.
- Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

Aguas



- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el R.D. 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Carreteras

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Sector Ferroviario

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Residuos

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la comunidad de Madrid.
- 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.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Patrimonio

- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Sector Eléctrico

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico.



- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.
- 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.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Gas e hidrocarburos

- Orden IET/2434/2012, de 7 de noviembre, por la que se determinan las instalaciones de la red básica de gas natural pertenecientes a la red troncal de gas natural.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos

Telecomunicaciones

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

7.3. RBDA

Al final del bloque III se aporta el anejo 1 con la relación de todas las fincas afectadas, con su referencia catastral, con un número de afección, naturaleza de la finca, canalización o infraestructura que le afecta, longitud de la misma y área afectada, servidumbre y régimen de ocupación permanente y temporal.



CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

El planeamiento vigente aplicable al ámbito del plan especial que nos ocupa son los siguientes:

Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón 1999: Plan General de Ordenación Urbana Villaviciosa de Odón 1999, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 22 de junio de 1999 y publicadas por BOCM el 4 de septiembre de 1999.

Ayuntamiento de Alcorcón: Plan General de Ordenación Urbana Alcorcón 1999, aprobado definitivamente en sesión celebrada el 4 Marzo de 1999 y publicadas por BOCM el 22 de Marzo de 1999.

A nivel autonómico le será de aplicación la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y posteriores modificaciones por la Ley 4/2015, de 18 de diciembre, y por la Ley 1/2020, de 8 de octubre.

Asimismo, serán aplicables las normas resultantes de las diferentes afecciones sectoriales que contiene (cauces, riberas y márgenes, carreteras, vías pecuarias, etcétera).

1.1. Clasificación y calificación del suelo afectado por el ámbito del Plan Especial, según Ley 9/2001

El ámbito afectado por el Plan Especial se clasifica en su totalidad como Suelo No Urbanizable de Protección. Al discurrir las líneas de media tensión por las parcelas, estas tienen la misma clasificación que la PF.

El ámbito afectado por el Plan Especial se clasifica según se refleja en la siguiente tabla:

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Término Municipal	Tipo de Suelo	Infraestructura
7	36	28181A007000360000SE	Villaviciosa de Odón	Suelo No Urbanizable Común	BESS
-	-	5794901VK2659S0000ZB	Alcorcón	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Líneas de MT
1	9012	28007A001090120000UE	Alcorcón	Suelo No Urbanizable de Protección	Líneas de MT
1	56	28007A001000560000UH	Alcorcón	Suelo Urbanizable no Sectorizado	Líneas de MT
1	9002	28007A001090020000UO	Alcorcón	Suelo No Urbanizable de Protección (APLAZADO)	Líneas de MT
1	81	28007A001000810000UX	Alcorcón	Suelo No Urbanizable de Protección (APLAZADO)	Líneas de MT/CS

Tabla 11. Tipos de Suelo

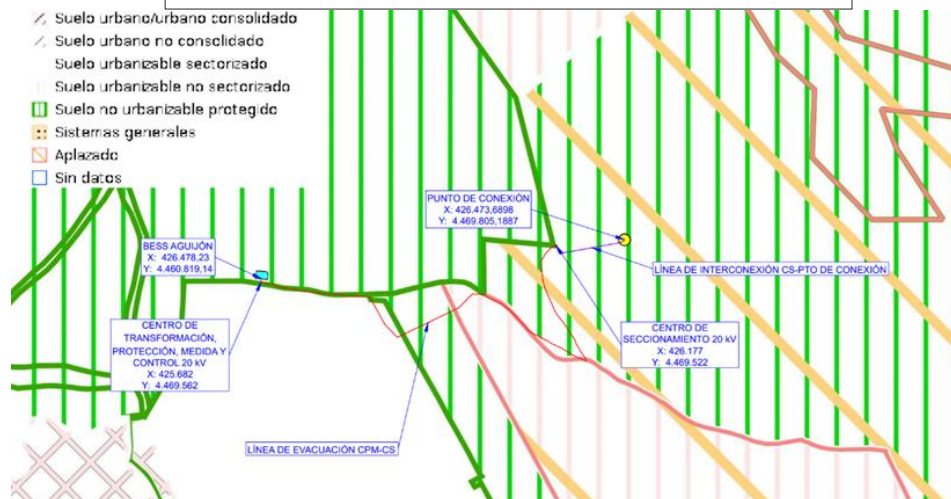


Ilustración 8. Delimitación del Plan Especial sobre el visor cartográfico

1.2. Clasificación del Suelo en el T.M. de Villaviciosa de Odón.

El ámbito afectado por el Plan Especial presenta una clasificación como suelo no urbanizable de régimen común, regulada por el capítulo 8.

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Término Municipal	Tipo de Suelo	Infraestructura
7	36	28181A007000360000SE	Villaviciosa de Odón	Suelo No Urbanizable Común	BESS

Tabla 12. Tipos de Suelo



Ilustración 9. Delimitación del Plan Especial sobre Planeamiento Municipal. Clasificación del Suelo

1.3. Calificación de suelo en el T.M. de Villaviciosa de Odón

El artículo 8.5 de las Normas Subsidiarias, con carácter general para el suelo no urbanizable de régimen común, considera como usos compatibles "B) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mejora de las infraestructuras básicas o servicios públicos". A su vez en el apartado d) del pasado



artículo se estimula que los usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones industriales no compatibles con el suelo urbano pueden ser ejecutados.

Una BESS mejora tanto las infraestructuras básicas como los servicios públicos, por lo que se consideran estos usos en consonancia con lo expuesto.

A continuación, se expondrán las normas de edificación en el presente tipo de suelo, regulados en el Art. 8.8. "Condiciones comunes de la edificación en el suelo no urbanizable".

"Art. 8.8. "Condiciones comunes de la edificación en el suelo no urbanizable

A) ALTURA.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 3 metros entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 5 metros medidos desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 4 metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

(...)"

La altura total de las instalaciones es inferior a 3 metros, tanto del sistema BESS como de sus auxiliares (CT, centro de control, etc)

"(...)

B) UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante, lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.



(...)"

La separación a linderos es superior a 6 metros, además las baterías de ion-litio no se consideran elementos inflamables en condiciones normales de operación, al encontrarse el electrolito combustible confinado en celdas selladas y disponer el sistema de protecciones eléctricas y térmicas que evitan condiciones de ignición, por lo que no aplica un retranqueo de 20 m.

"(...)

C) OCUPACIÓN DE PARCELA.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10% de la superficie de la parcela.

(...)"

Considerando como construcciones el sistema BESS como sus sistemas auxiliares (CT, centro de control, etc), se tiene una edificación aproximada de 100 m², lo que representa una ocupación del 0,7%.

"(...)

F) CERRAMIENTOS DE FINCAS

(...)

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

(...)"

El retranqueo es de 10 metros, por lo cual se cumple con el cerramiento impuesto

1.4. Clasificación del Suelo en el T.M. de Alcorcón.

El ámbito afectado por el Plan Especial afecta a las siguientes parcelas:

El ámbito afectado por el Plan Especial afecta a las siguientes parcelas:

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Término Municipal	Tipo de Suelo	Infraestructura
-	-	5794901VK2659S0000ZB	Alcorcón	Suelo No Urbanizable Común(*)	Líneas de MT
1	9012	28007A001090120000UE	Alcorcón	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Infraestructuras	Líneas de MT
1	56	28007A001000560000UH	Alcorcón	Suelo urbanizable no programado, PP9 Residencial las Cárcavas (Aplazado)	Líneas de MT
1	9002	28007A001090020000UO	Alcorcón	Suelo No Urbanizable protegido Por su Valor Paisajístico	Líneas de MT
1	81	28007A001000810000UX	Alcorcón	Suelo No Urbanizable protegido Por su Valor Paisajístico	Líneas de MT/CS



(*) La parcela 5794901VK2659S0000ZB se encuentra dentro del plan de ordenación urbana del SECTOR RETAMAR DE LA HUERTA, motivo por el cual tiene según la normativa urbanística diferente al de la Ley 9/2001. Dentro del plan la parcela usa catalogada como una red de zona verde. Al ser la línea completamente soterrada no se generará afección en la parcela que impida este uso futuro.

Tabla 13. Tipos de Suelo

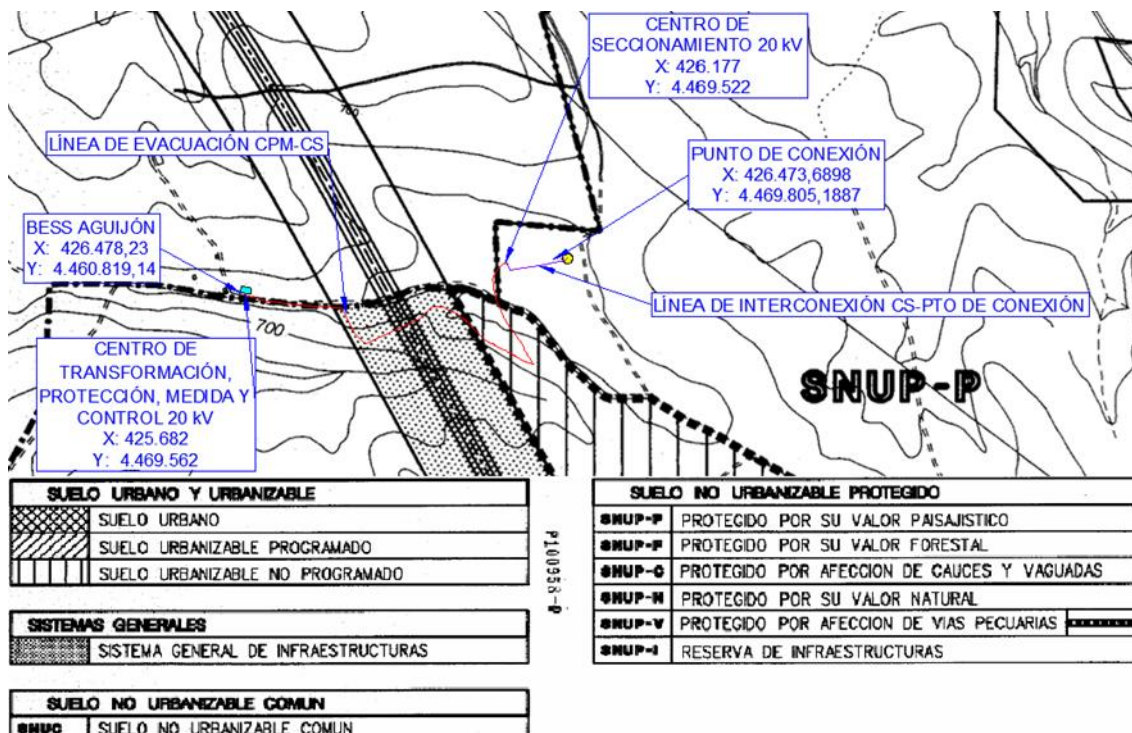


Ilustración 10. Delimitación del Plan Especial sobre Planeamiento Municipal. Clasificación del Suelo

1.5. Calificación de suelo en el T.M. de Alcorcón.

➤ Suelo no urbanizable común.

Viene definidas en el Art. 3.56

“Estos suelos podrán ser calificados, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en art.53 de la LSA, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, sean conformes con las tolerancias establecidas en el art.3.64 de las presentes Normas Urbanísticas”

Se expone que en el Art.3.64 se definen los usos posibles, encontrándose en ellos “Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales” e “Instalaciones para Infraestructuras Públicas”, pudiendo asemejar la infraestructura de evacuación de un sistema BESS a estos usos.

No obstante, no se encuentra la prohibición explícita para un sistema la infraestructura de evacuación de un sistema BESS.



➤ **Suelo no urbanizable protegido Por su Valor Paisajístico.**

Regulado nuevamente por el Art 3.56

“En estos suelos sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en los art 3.88 a 3.93 de esta Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.”

En estos artículos, se podría asemejar a “Instalaciones para Infraestructuras Públicas”, no obstante, nuevamente no se encuentra la prohibición explícita para la infraestructura de un sistema BESS.

En este tipo de suelo se emplazará el Centro de Seccionamiento. Las condiciones de edificación vienen impuestas en los artículos 3.76 y 3.77 de las presentes normas.

“Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

Art.3.76. Altura.

La altura máxima permitida en obras de nueva planta y ampliación será:

4,5m y una planta para vivienda unifamiliar, medidos entre la cara superior de forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

10m. para edificaciones de vivienda colectiva o residencia comunitarios.

Para usos distintos del residencial la altura se ajustara a las necesidades funcionales y deberá establecerse en el proyecto de calificación correspondiente. En obras de rehabilitación y reforma la altura máxima será la existente si es mayor que éstas.

(...)

Art.3.77. Ubicación en el terreno y retranqueos.

(...)

Con carácter general se establece en obras de nueva planta y ampliación un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela,

(...)

Art.3.78. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 20% de la superficie de la parcela,

(...)”



El centro de seccionamiento cumple con todas estas características, ya que su altura es 1,92 m, su retranqueo superior es superior a 6 m, y su ocupación es inferior a un 1%.

➤ **Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Reserva de Infraestructura Suelo.**

En este tipo de suelo se ejecutará una Perforación Horizontal Dirigida, por lo que no se genera ninguna afección en él. Regulado por el Art 3.93.

➤ **Suelo urbanizable no programado.**

Viene regulado por el art 3.45.

“El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberá realizarse previa aprobación de Convenio Urbanístico que garantice la materialización y viabilidad de la propuesta de Avance de ordenación de cada ámbito delimitado con sus Sistemas generales adscritos y procurando la máxima integración de la ordenación con el sistema de espacios libres y de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable colidante”

La parcela afectada tendrá afección mínima, el trazado de las líneas de MT se realizará de forma que genere la mínima afección.

1.6. Conclusiones.

- La zona de actuación contempla 2 términos municipales.
- Tal y como se ha expuesto abarca varios tipos de suelo, considerando que en todos tiene un uso permitido.
- En relación a la calificación de los suelos y el régimen de usos, se aclara que los nuevos usos previstos, no pretenden incorporarse al Régimen General de Usos definido por el planeamiento general de cada uno de los dos municipios afectados, ni que modifican los mismos.
- Los usos de Infraestructuras Eléctricas y Uso de Infraestructuras Eléctricas, como actividades de servicio público objeto del presente PEI, deben quedar enmarcados entre los usos permitidos y compatibles en los terrenos incluidos en su ámbito, a priori, en la totalidad de los terrenos afectados, dado que, aunque los vigentes planeamientos urbanísticos de los dos municipios implicados no propusieron terrenos de reserva para implantar dichas infraestructuras, a través del presente PEI se les da cobertura de planeamiento urbanístico.
- Los terrenos incluidos en el ámbito del presente PEI mantienen la clasificación del suelo (clase y categoría) que ostentan de acuerdo a los vigentes planeamientos urbanísticos de los tres municipios implicados
- En cualquier caso, no se han encontrado prohibiciones expresas ni al uso de una instalación BESS ni a su infraestructura de Evacuación, por lo que atendiendo a la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 22. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado, que dicta:
“2. El contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en



suelo no urbanizable de protección, los siguientes:

Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección..."

- A su vez se tiene el artículo 29 "Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección" establece que:
"1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente no prohibidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.
2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 163 de la presente Ley."
- Por lo que se concluye, que se está ante un uso permitido según la normativa vigente, siendo las determinaciones de ordenación propuestas por el PEI son conformes con las determinaciones estructurantes que, para las clases de suelo afectadas, se establecen por cada uno de esos planeamientos urbanísticos municipales en vigor.



CAPÍTULO 3: ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN Y LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado por los documentos del presente Plan Especial.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Por tanto, no se suspende la ordenación vigente ni los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas en ninguna de las parcelas afectadas por el Plan Especial.

No obstante, en las parcelas afectadas por el Plan Especial no podrá concederse licencia para la implantación de una planta solar fotovoltaica ni realizarse las acciones definidas en el presente Plan Especial hasta que el mismo entre en vigor.

Córdoba, Diciembre de 2025

El Ingeniero Técnico Superior

Fdo. Manuel Cañas Mayordomo
Colegiado 1.617

El Ingeniero Industrial

Fdo. Daniel Correro Cabrera
Colegiado 7.426