



PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA "PF BUENAVISTA 2" Y LÍNEA SUBTERRÁNEA DE EVACUACIÓN A LA RED ELÉCTRICA GENERAL, EN EL T. M. DE VALDEMORILLO (MADRID)

Promotor

Ascella Investments, S.L.

Autor

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

Fecha

enero de 2025

Localización

Término Municipal

Valdemorillo (Madrid)

RESUMEN EJECUTIVO

◦ **Control de cambios – revisión del Documento:**

Edición	Comentarios	Fecha
00	Edición inicial	Abril 2024
01	Complemento por Informe recibido del Ayuntamiento de Valdemorillo. Expediente 4068/2023	Octubre 2024
02	Complemento por Informe recibido del Ayuntamiento de Valdemorillo. Expediente 4068/2023. Firma electrónica 20/12/2024	Febrero 2025

Resumen Ejecutivo

La mercantil Ascella Investments, S.L., con CIF B-09620147 y domicilio en Avenida de Bruselas, 31 de Alcobendas (28108-Madrid), promueve el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Buenavista 2" (PSF) con potencia nominal 4,80 MWn y la línea subterránea de evacuación de la energía (LSEE) para conexión con la red eléctrica general.

El desarrollo del proyecto está conformado por un sistema de ejecución privado a cargo íntegramente del promotor, la mercantil Ascella Investments, S.L. y el sistema de actuación entendido como la modalidad de obtención de derecho sobre los suelos está resuelta igualmente por el promotor ya que cuenta con contrato firmado en régimen de alquiler sobre la totalidad de los terrenos que integran la PSF (parcelas 128 - 129 y 127 del polígono 23 del T. M. de Valdemorillo) durante toda la vida útil prevista para la instalación (35 años).

Para el tramo de LSEE cuando se circunda fuera de las parcelas referidas, se atenderá a:

- Parcelas de titularidad privada: se realizará la ocupación vía acuerdo entre promotor – propietarios involucrados con carácter preferencial y en última instancia mediante la vía de Declaración de la Utilidad Pública (DUP).
- Parcelas de titularidad – gestión pública; se tramitará autorización administrativa cuando se circunda por los tramos de caminos (Camino del Venero de la Parrilla, Camino del Carnizal y caminos innominados), Vías Pecuarias (Vereda del Camino de Robledo de Chavela y Vereda del Camino de Robledo de Chavela), cruzamientos de las carreteras M-853(a) y M-600, cruzamiento de un cauce (Chorrero) tributario del arroyo del Cardizal y paso por banda reservada al paso de una infraestructura hidráulica gestionada por Canal de Isabel II (conducción de abastecimiento "Picadas – Majadahonda").

Como coordenadas UTM (Huso 30, ETRS89) del emplazamiento de las instalaciones de referencia se tiene:

- Posición Centro de Transformación, Control y Medida (salida de la PSF): (X=413.590,1462 - Y=4.481.199,4461).
- Posición Centro de Seccionamiento, llegada previa al punto de conexión a la Red General: (X=410.475,2617 - Y=4.482.903,6279).
- Conexión a la Red General: (X=410.495,2904 - Y=4.482.939,4683).

El ámbito de este Plan Especial de Infraestructuras está conformado por una superficie total de 63.720,12 m², distribuidas en cada parcela según se recoge en las tablas adjuntas, tanto para la PSF como para la LSEE (considerando una ocupación con ancho de zanja de 0,4 m):

Total Ámbito (m ²)=	63.597,83
---------------------------------	------------------

Parcela Proyecto (ID.)	Término Municipal	FINCAS PSF				
		Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m ²)
1	Valdemorillo	Palacios	23	127	28160A023001270000ZA	20.945,00
2	Valdemorillo	Palacios	23	128	28160A023001280000ZB	32.932,00
3	Valdemorillo	Palacios	23	129	28160A023001290000ZY	7.895,00
						61.772,00

Parcela Proyecto (ID.)	Término Municipal	FINCAS LSEE						
		Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)	Longitud LSEE (m)	Anchura zanja (m)	Superficie (m2)
1	Valdemorillo	23	127	28160A023001270000ZA	20.945,00	11,76	0,40	4,70
2	Valdemorillo	23	128	28160A023001280000ZB	32.932,00	0,00	0,40	0,00
3	Valdemorillo	23	129	28160A023001290000ZY	7.895,00	0,00	0,40	0,00
4	Valdemorillo	23	115	28160A023001150000ZX	10.559,00	42,89	0,40	17,16
5	Valdemorillo	23	9001	28160A023090010000ZP	36.794,00	11,37	0,40	4,55
6	Valdemorillo	24	101	28160A024001010000ZU	27.021,00	147,76	0,40	59,10
7	Valdemorillo	24	171	28160A024001710000ZA	5.188,00	62,80	0,40	25,12
8	Valdemorillo	24	9013	28160A024090130000ZF	5.783,00	17,68	0,40	7,07
9	Valdemorillo	24	96	28160A024000960000ZJ	8.766,00	31,54	0,40	12,62
10	Valdemorillo	24	9002	28160A024090020000ZA	10.425,00	1013,99	0,40	405,60
11	Valdemorillo	24	9001	28160A024090010000ZW	4.127,00	30,51	0,40	12,20
12	Valdemorillo	-	-	-	-	504,22	0,40	201,69
13	Valdemorillo	25	9015	28160A025090150000ZQ	402,00	39,77	0,40	15,91
14	Valdemorillo	25	9013	28160A025090130000ZY	11.865,00	15,11	0,40	6,04
15	Valdemorillo	25	9008	28160A025090080000ZA	6.302,00	283,83	0,40	113,53
16	Valdemorillo	25	9009	28160A025090090000ZB	2.451,00	487,93	0,40	195,17
17	Valdemorillo	25	9001	28160A025090010000ZJ	15.303,00	79,79	0,40	31,92
18	Valdemorillo	24	9017	28160A024090170000ZR	1.478,00	3,45	0,40	1,38
19	Valdemorillo	24	9006	28160A024090060000ZQ	4.939,00	1028,50	0,40	411,40
20	Valdemorillo	26	9003	28160A026090030000ZR	83.429,00	126,96	0,40	50,78
21	Valdemorillo	45	35	28160A045000350000ZH	19.273,00	287,41	0,40	114,96
22	Valdemorillo	45	9004	28160A045090040000ZQ	22.420,00	30,93	0,40	12,37
23	Valdemorillo	45	26	28160A045000260000ZI	11.521,00	131,44	0,40	52,58
24	Valdemorillo	45	32	28160A045000320000ZS	21.392,00	138,92	0,40	55,57
25	Valdemorillo	44	9001	28160A044090010000ZT	58.570,00	26,00	0,40	10,40
26	Valdemorillo	44	44	28160A044000440000ZO	3.067,00	10,00	0,40	4,00
					4.564,57			1.825,83

La concepción global del proyecto es la siguiente:

- Se proyecta una Planta Solar Fotovoltaica (PSF) dispuesta sobre la rasante natural del terreno, respetando la orografía existente, el suelo edáfico y por tanto manteniendo la capacidad productiva del suelo.
- La PSF está conformada por un único recinto conformado por tres parcelas catastrales pertenecientes al término municipal de Valdemorillo, identificados en el plano O-1 adjunto: parcelas 127, 128 y 129 del polígono 23.

El acceso a la PSF y al conjunto del sistema fotovoltaico se realiza a través de la red viaria existente, en este caso conformada por la carretera M-853(a), circundando por el límite sur de la parcela 115 – polígono 23 del T. M. de Valdemorillo. Se proyectará un nuevo acceso con documentación técnica en redacción a tramitar ante la Comunidad de Madrid (Dirección General de Carreteras) para obtener su autorización.

- Para acceso al corredor de la LSEE se disponen de caminos existentes que conectan con la red viaria y área urbanizada (Navarredonda); como carretera principal actúa la M-600, que junto con la M-853(a) sirven de enlace para acceso a la red secundaria: Camino del Carnizal, Camino del Venero de la Parrilla, caminos en los corredores de las Vías Pecuarias Cañada Real Segoviana y Vereda del Camino de Robledo de Chavela, junto a otros caminos innominados que circundan el territorio y la propia trama urbanizada de Navarredonda.
- Interior al vallado se dispone la siguiente infraestructura: paneles fotovoltaicos, zona de paso para circulación y líneas eléctricas subterráneas, junto a pequeño material auxiliar eléctrico generalmente dispuesto bajo la estructura de los paneles; igualmente se prevé la instalación de un módulo prefabricado auxiliar para la instalación de baterías (a futuro).
- Lindante con el vallado se ubica el centro de transformación y medida (centro de control) con objeto de tener acceso al mismo desde el exterior sin necesidad de acceder al interior de la PSF.
- Exterior al vallado se diferencia: línea subterránea de evacuación de la energía (en adelante LSEE), conexión a la red eléctrica general previa disposición del centro de seccionamiento y camino – zona de acceso desde la red viaria general, en este caso desde la carretera M-853(a).
- La PSF evacua la energía generada a través de una línea subterránea, de longitud aproximada ~4.564,5 m desde el Centro de Transformación (parcela 127 - polígono 23 del término municipal de Valdemorillo) hasta la parcela 44 – polígono 44, en donde conecta en un entorno distante aproximadamente 600 m de Valdemorillo y Navarredonda.
- La LSEE realiza cruzamientos subterráneos con la carretera M-853(a), con la M-600 y cauces del arroyo del Cardizal, chorrera del Cerro Venero, arroyo del Venero y arroyo de la Parrilla.
- Se transita siempre en subterráneo y parte del trazado discurre por dominio público pecuario (Cañada Real Segoviana y Vereda del Camino de Robledo de Chavela).
- Se transita también por una banda de suelo reservada a infraestructura hidráulica y gestionada por Canal de Isabel II (conducción de abastecimiento "Picadas – Majadahonda").
- En el tercio final del tramo de LSEE se tiene un paralelismo con un gaseoducto Enagás "semianillo suroeste Madrid".
- La conexión a la red general está garantizada mediante permiso de acceso y conexión obtenido por el promotor ante i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en base al expediente generado: "EXP-28-9041902241", de fecha 7 de septiembre de 2023. Se conecta a la línea "Línea 13 - SANTA LUCIA de 20 kV de la STR VALDEMORILLO (20 kV), en el tramo comprendido entre los apoyos número 3305 (7124906) y 3304 (7124502), siendo necesario la instalación de un centro de seccionamiento telemandado en dicha línea mediante una entrada/salida, con código de identificador único 7782807 y coordenadas en el sistema ETRS 89 (HUSO 30): (410342,8823; 4483130,5710)".

La clasificación urbanística del suelo afectado por el desarrollo del proyecto se expone en la siguiente tabla, diferenciando cada clasificación en una Zona para esquematizar el encuadre del proyecto:

Zona	Clasificación del Suelo según Planeamiento Municipal	Clasificación del Suelo según Ley 9/2001	Emplazamiento en el ámbito
1	Suelo No Urbanizable Común	Suelo Urbanizable No Sectorizado	PSF, tramo LSEE, Acceso, Centro Seccionamiento, tramo interconexión y conexión a Red Eléctrica Gral.
2	Suelo Urbano	Suelo Urbano	Tramo LSEE
3	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido - Interés Paisajístico	Suelo No Urbanizable de Protección	Tramo LSEE
4	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Vías Pecuarias	Suelo No Urbanizable de Protección	Tramo LSEE

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

Atendiendo al planteamiento vigente, el uso establecido para el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica es compatible con lo previsto para el Suelo en el que se implanta. En este caso, las Normas Urbanísticas (Valdemorillo) recogen en el artículo 8.2.4 (apartado C) la necesidad de justificar el interés social o utilidad pública de la instalación a desarrollar en Suelo No Urbanizable.

Las Normas Urbanísticas de las propias NN.SS. recogen las actuaciones de interés social o utilidad pública en:

- Suelo No Urbanizable Común. Se recoge en el artículo 8.5.1 dando traslado al artículo 8.5.3 en donde se establecen sus características.
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el artículo 8.8.4.
- En este sentido el objeto del proyecto se encuadra en el supuesto de “consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido por los órganos de la administración competentes”. Se puede encuadrar el sistema fotovoltaico en infraestructuras y sistemas generales, instalaciones asociadas al medio rural e instalaciones incompatibles con el medio urbano, tal y como se expone en el apartado 1.7 de este Documento.

En cuanto a la tipología recogida en el artículo 8.5.3:

- Infraestructuras y sistemas generales que deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Como se ha expuesto en el apartado 1.5.4 de esta Memoria, no es viable el desarrollo del proyecto en suelo urbano, por lo que debe realizarse en No Urbanizable. Igualmente, en la legislación del Sector Eléctrico (artículo 5.4) se recoge como sistemas generales las infraestructuras de la actividad del suministro eléctrico. Por tanto, el sistema fotovoltaico englobado en este Plan Especial cumple los requisitos para encuadrarse en esta tipología.
- Instalaciones asociadas al medio rural. Tal y como se ha expuesto en el apartado 1.5.4 no es viable el desarrollo del Suelo Urbano, por lo que debe implantarse en el medio rural, dado que conlleva el mantenimiento de las características productivas del mismo y el aprovechamiento de los recursos naturales (energía solar) y su aprovechamiento para su puesta a disposición al conjunto de la población. Por tanto, el sistema fotovoltaico englobado en este Plan Especial también cumple los requisitos para encuadrarse en esta tipología.

- Instalaciones incompatibles con el medio urbano. Ya referido anteriormente en el apartado 1.5.4, por lo que también es susceptible de encuadrarse el proyecto en esta tipología.

Para las instalaciones de interés social o utilidad pública implantadas en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, se indica en las NN. SS. que sólo se permitirán las que respeten las condiciones de la especial protección (apartado 8.8 de las Normas Subsidiarias). En el artículo 8.8.4 se indican las condiciones para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido – Interés Paisajístico y con carácter general en el capítulo 8.8 para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido – Vías Pecuarias (no recogido específicamente). La justificación del cumplimiento del planeamiento municipal se recoge en el apartado 1.7 del Bloque I.

Para el Suelo No Urbanizable Común, en el artículo 8.5.1 se establece la posibilidad de desarrollar Planes Especiales si la complejidad del proyecto así lo requiere, como puede ser el caso que nos ocupa.

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

Con arreglo al régimen del Suelo No Urbanizable de Protección, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se establece en el artículo 29 se recoge:

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

2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

(...)

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

Por otra parte y como complemento, cabe referir que la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico en su artículo 1.2, incluye que 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. Y según el artículo 2.2:

“El suministro de energía eléctrica constituye un servicio de interés económico general.”

El artículo 5 apartado 4 de dicha Ley 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 esta actividad deberá tenerse en cuenta por los Ayuntamientos, ya que este uso en concreto condiciona la calificación de las parcelas como Sistema General a efectos urbanísticos, por aplicación directa de lo preceptuado en el artículo 5.4 de la Ley del Sector Eléctrico:

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

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.

Artículo 140. Utilidad pública.

"1. De acuerdo con el artículo 52.1 de la Ley del Sector Eléctrico, 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.

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

3. Para el reconocimiento en concreto de utilidad pública de estas instalaciones, será necesario que la empresa interesada lo solicite, incluyendo una relación concreta e individualizada de los bienes o derechos que el solicitante considere de necesaria expropiación."

En base a lo anterior se considera encuadrable el proyecto en régimen de aplicación del Suelo No Urbanizable de Protección, previa tramitación y aprobación de este Plan Especial.

Las determinaciones estructurantes se reflejan en el artículo 35.1-2 de la LSCM. Con el desarrollo de este Plan Especial de Infraestructuras no se modifican las determinaciones estructurantes. Por otra parte las determinaciones pormenorizadas se reflejan en el artículo 35.3-4 de la LSCM, respetándose el contenido íntegro del planeamiento municipal en el que se proyecta el sistema fotovoltaico.

El proyecto tramitará la correspondiente Autorización Administrativa Previa y Autorización Administrativa de Construcción de acuerdo al Real Decreto-Ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica. En este sentido, el promotor ha solicitado y ha sido admitida a trámite la Autorización Administrativa presentada con registro de entrada 10/086297.9/24 de fecha 30/01/2024 ante la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid. Se ha generado el expediente 14-0141-00110.4/2024 (2024P110). Se acompaña plano ilustrativo con la implantación del proyecto, con enlace de descarga:

[DESCARGA PLANO O-1](#)