

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

**Promotor**

Kuntur Investments, S.L.

**Autor**

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

**Fecha**

diciembre de 2024

**Localización**

Término Municipal

Torrejón de Ardoz (Madrid)

## RESUMEN EJECUTIVO

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

<b>Edición</b>	<b>Comentarios</b>	<b>Fecha</b>
00	Edición inicial	Diciembre 2024

## Resumen Ejecutivo

---

La mercantil Kuntur Investments, S.L., con CIF B13651484 y domicilio en Avenida de Bruselas, 31 de Alcobendas (28108-Madrid) promueve el desarrollo de la Planta Solar Fotovoltaica "PF Casablanca" (PSF) con potencia nominal 3.600 kWn, la línea subterránea de evacuación de la energía (LSEE) e infraestructura de interconexión (LAI) con la red eléctrica general.

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

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

- Posición Centro de Transformación, Control y Medida (salida de la PSF): (460830.79, 4480309.60).
- Posición Centro auxiliar, baterías (BESS): (460827.19, 4480322.06).
- Posición nuevo apoyo (OCR) proyectado previo al punto de conexión a la Red General: (460776.43, 4480246.10).
- Conexión a la Red General: (460762.18, 4480232.67).

El ámbito del Plan Especial de Infraestructuras se grafía en el plano nº I-4 adjunto y está conformado por una superficie total de 59.338,81 m<sup>2</sup>, distribuidas en cada parcela según se recoge en las tablas adjuntas:

- Ámbito PSF:

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

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

Total Sup. Ámbito PSF (m <sup>2</sup> )=	59.145,00
--	-----------

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

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

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

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

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

Parcela Proyecto (ID.)	FINCAS ACCESO PSF					
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)	Superficie Acceso (m2)
2	El Jabalí	15	8	28148A015000080000BX	21.214,00	132,86

Total Sup. Ámbito Acceso (m2)= **132,86**

- **Ámbito Interconexión:**

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

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

<b>Total Sup. Ámbito Interconexión (m<sup>2</sup>)=</b>	<b>44,74</b>
---	--------------

- Resumen. La superficie neta del ámbito asciende a 59.338,81 m<sup>2</sup> → ~5,93 Ha.

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

La concepción global del proyecto es la siguiente:

- La PSF está conformada por un único recinto conformado por dos parcelas catastrales pertenecientes al término municipal de Torrejón de Ardoz, identificadas en los planos adjuntos: parcela 7 y parcela 8 del polígono 15.
- El acceso a la PSF y al conjunto del sistema fotovoltaico (LSEE e interconexión a la red) se realiza a través de la red viaria existente, en este caso conformada por el corredor del camino de Torrejón a Meco que linda con el ámbito. Este camino en el entorno próximo se identifica con la parcela 9001 - polígono 3 y parcela 9001 - polígono 15, del T. M. de Torrejón de Ardoz.
- Interior al vallado se dispone la siguiente infraestructura: paneles fotovoltaicos, zona de paso para circulación y líneas eléctricas subterráneas, junto a pequeño material auxiliar eléctrico generalmente dispuesto bajo la estructura de los paneles; igualmente se prevé la instalación de un módulo prefabricado auxiliar para la instalación de baterías (a futuro).
- Lindante con el vallado en la zona sur de la finca, se ubica un centro de transformación y medida (centro de control) con objeto de tener acceso desde el exterior sin necesidad de acceder al interior de la PSF.
- Exterior al vallado se diferencia: LSEE, LAI y conexión a la red eléctrica general previa disposición de un poste (OCR).
- La PSF evacua la energía generada a través de una línea subterránea, de longitud aproximada ~95,82 desde el Centro de Transformación (parcela 8- polígono 15 del término municipal de Torrejón de Ardoz) hasta la parcela 10 - polígono 15, en donde conecta en la línea aérea existente.
- La LSEE realiza un cruzamiento de una Vía Pecuaria (Cordel de Pelayo) y transita mayoritariamente por la parcela 10 – polígono 5.
- La conexión a la red general está garantizada mediante permiso de acceso y conexión obtenido por el promotor ante i-de Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en base al expediente generado: "EXP-28-9043428996", de fecha 3 de julio de 2024. Se conecta a la línea "LAMT L385615 entre los apoyos 34 y 37".

- La clasificación urbanística del suelo afectado por el desarrollo del proyecto se expone en la siguiente tabla, diferenciando cada clasificación en una Zona (en total dos Zonas) para esquematizar la estructura del Documento; se tiene en consideración el planeamiento municipal vigente (Plan General de Ordenación Urbana → PGOU); se aporta plano nº I-3 con el emplazamiento urbanístico.

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

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.

Para el Suelo No Urbanizable Común, en el artículo III.2 de las Ordenanzas Generales del PGOU se establece la posibilidad de desarrollar Planes Especiales.

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. No obstante cabe referir que la mayor parte del proyecto recae en Suelo No Urbanizable Común y de forma puntual en Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias.

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 10/660026.9/24 de fecha 26/07/2024 ante la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid. Se ha generado el expediente 14-0141-00903.2/2024, GRUPO I, 2024P903.

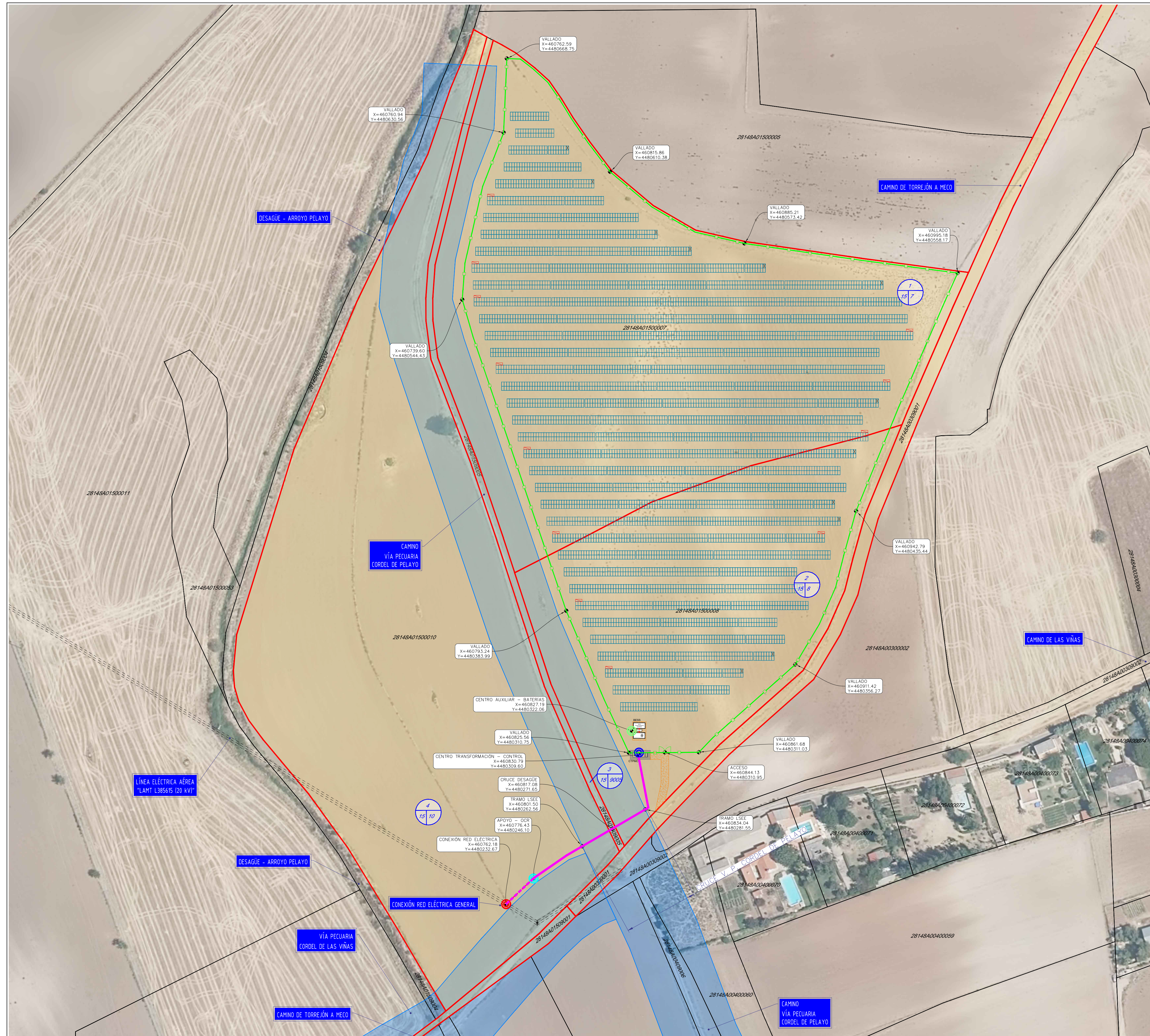
Se acompaña plano ilustrativo con la implantación del proyecto, con enlace de descarga:

[DESCARGA PLANO O-2](#)

# PLANTA GENERAL

E=1/1000

COORDENADAS UTM HUSO 30 - ETRS89



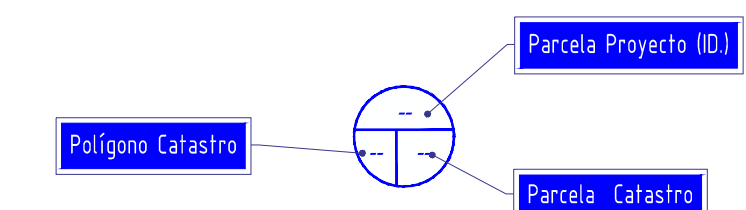
Parcela Proyecto (ID)	CATASTRO				PROPIEDAD		Modo de participación en el proyecto	Emplazamiento en el ámbito
	Paraje, Ref.	Pol.	Parc.	Ref. Catastral	Superficie Catastral (m2)	Titular		
1	El Jabali	15	7	28148A01500007000BD	37.931,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF
2	El Jabali	15	8	28148A01500008000BX	21.214,00	Privado	Alquiler, contrato arrendamiento	PSF, CT, BESS, Acceso y tramo LSEE
3	El Jabali	15	9005	28148A01509005000BJ	1.578,00	Público	Autorización administrativa	Tramo LSEE
4	El Jabali	15	10	28148A01500010000BD	41.399,00	Privado	Acuerdo - autorización, DUP	Tramo LSEE, poste OCR y conexión a Red Eléctrica General

## ACTUACIONES EN EL T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ

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

## LÍMITES DEL PARCELARIO CATASTRAL


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



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

**O-2**

PLANTA DETALLADA



ingenieros

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

KUNTUR INVESTMENTS, S.L.

Diciembre 2024

T. M. DE TORREJÓN DE ARDOZ