



**MEMORIA DE CONTESTACIÓN AL INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE
ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA**

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	CONTESTACIÓN AL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL.....	3
1.1	OBJETO.....	3
1.2	DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL DOCUMENTO.....	3
	PUNTO 1	3
	PUNTO 2	3
	PUNTO 3	4
	PUNTO 4	4
	PUNTO 5	4
	PUNTO 6	5
	PUNTO 7	5
	PUNTO 8	6

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE CONTESTACIÓN AL INFORME DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA** sobre el Borrador del Plan Especial de la planta fotovoltaica Tres Rayas y su infraestructura de evacuación en el municipio de San Martín de La Vega, perteneciente a la Comunidad Autónoma de Madrid.

Ha sido redactado por encargo de **SOLAR 3 RAYAS S.L.U.**, promotora del proyecto de la infraestructura eléctrica, quien encargó los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Firma el presente Documento el técnico responsable de su redacción, en representación de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Madrid, abril 2024



Jesús Mª Rueda Colinas

Arquitecto colegiado en el COAM nº 8636

1. CONTESTACIÓN AL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

1.1 OBJETO

La presente Memoria tiene como objeto describir las modificaciones realizadas en el documento de Borrador del Plan Especial de Infraestructuras de la Planta fotovoltaica Tres Rayas y su línea de evacuación en contestación al Informe técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo emitido por el técnico municipal del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, con fecha 6 de marzo de 2024.

En este informe se ponen de manifiesto una serie de observaciones, consideraciones y/o deficiencias que se han subsanado de la manera que se describe pormenorizadamente en los próximos apartados.

1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL DOCUMENTO

A continuación, se recogen aquellas observaciones realizadas en el Informe municipal con afección directa sobre el documento del Plan Especial y las modificaciones llevadas a cabo, en consecuencia, en el mismo.

PUNTO 1

En los documentos en cuanto al trazado de la línea de evacuación, que discurre por zona verde en Suelo Urbano, Polígono AIMAYR, se expone que es espacio libre de titularidad pública, en este punto cabe recordar que la Urbanización del polígono AIMAYR no está recepcionada por este Ayuntamiento y si bien por donde discurre la traza de la línea es zona verde, según las Normas Subsidiarias vigentes, la titularidad no es municipal.

Se ha modificado la redacción del apartado 3.2 de la Memoria de Información, en el que se analiza la compatibilidad del planeamiento vigente con el uso de infraestructura previsto, eliminando la referencia a la titularidad de la parcela.

PUNTO 2

Solicitud y/o autorización de carreteras para el acceso proyectado desde la M841. En el documento se expone que se está tramitando. Se deberá acotar las distancias que se exponen en los documentos en cuanto las carreteras M841 y M506.

Se incorpora un nuevo apartado a la Normativa Urbanística del Plan Especial, 2.2.8 Accesos, en el que se establece lo siguiente:

El acceso a la planta solar desde la carretera M-841, que se definirá en el proyecto que desarrolle el presente Plan Especial, requerirá autorización expresa de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, en la serie de planos PO-01 (Ordenación del ámbito) se acotan las distintas zonas de afección de las carreteras M-841 y M-506 conforme a lo descrito en el apartado 8.2 de la Memoria de Información:

- Zona de Dominio Público: 3 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de explanación.
- Zona de Protección: 25 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de explanación para la carretera M-506, perteneciente a la Red Principal y 15 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de explanación para la carretera M-841, perteneciente a la Red Local.

PUNTO 3

Definir vallado perimetral y el cumplimiento de las Normas Subsidiarias vigentes, en algún documento se expone que es cinegético y en otros se expone vallado no cinegético, por una excepcionalidad, pero no se justifica. Acotar dicho vallado a linderos, caminos, parcelas colindantes, etc.

Las condiciones que debe cumplir el vallado de la planta solar se establecen en el apartado 2.2.4 de la Normativa Urbanística del Plan Especial. Estas condiciones no contradicen las establecidas por las NNSS para el vallado de fincas en SNU (IX.1.6.6 de la NU), si bien se incorpora a la Normativa del PEI una nueva condición acorde con lo definido en las NNSS:

- *El vallado tendrá una altura máxima de 2,00 metros.*

Por otra parte, se modifica el apartado 4.2.2.4 de la Memoria de Ordenación de manera que queda claro que el vallado que se utiliza será cinegético en todo caso.

PUNTO 4

En el Bloque I en el apartado 8.6 Gasoducto, se especifica líneas de alta tensión.

Se ha modificado la redacción del apartado 8.6 Gasoducto, de la Memoria de Información.

También en dicho documento se ve grafiado el sector colindante del SAU D "Parque de Ocio" como Plan Especial de Equipamiento, no siendo acorde con las NNSS vigentes.

Se elimina el rótulo de "Plan Especial de Equipamiento" de los planos en los que aparecía:

- PI-04.
- PI-06, en el que además de incorpora la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial del SAU D Parque de Ocio.
- PO-01.

PUNTO 5

Especificar gráficamente el perímetro de protección, de 10 metros, en los planos y su posible interferencia con propiedades colindantes, caminos, instalaciones, etc.

Se define gráficamente el perímetro de protección de 10 metros en torno al vallado de la planta solar prevista en el plano de ordenación PO-01.

El perímetro de protección de 10 metros a partir del vallado de la planta solar es interior al ámbito del Plan Especial.

También en cuanto a la línea de evacuación y su zona de protección de 6+6 metros, se justifica mediante la ITC LAT 07, pero dicha norma es para tendidos aéreos.

Se corrige el error señalado refiriendo a la norma ITC-LAT 06 (Líneas Subterráneas) en lugar de a la ITC-LAT 07 (Líneas aéreas) en los siguientes documentos:

- Apartado 2.3.2 (Condiciones de protección) de la Normativa Urbanística.
- Apartado 3.5.2 (Línea de evacuación) de la Memoria de Ordenación.

PUNTO 6

En cuanto a las instalaciones existentes, se exponen los cruces a las mismas, pero se deberán definir gráficamente y se deberá documentar todas las instalaciones existentes que discurren por la parcela o están afectadas por la instalación y su línea de evacuación.

Se deberá definir todas las zonas de protección de las infraestructuras de agua, gas y energía eléctrica existentes así como definir una banda, paralela a la M841, donde no se solapen con las placas y el vallado, para posibles ampliaciones, mantenimiento y mejoras de dichas instalaciones.

En los planos de ordenación (PO-01a y PO-01b), se representan todas las instalaciones existentes a lo largo del ámbito del Plan Especial. Además, en el entorno de la planta solar (PO-1a) se representan sus zonas de protección conforme a la anchura detallada en el capítulo 8 de la Memoria de Información, acotándolas respecto al vallado de la PSFV.

Estas infraestructuras y sus zonas de protección en el ámbito de la PSFV también se representan, aunque a una escala más lejana, en el plano PI-05 (Afecciones).

PUNTO 7

Justificar el cumplimiento de las Normas Subsidiarias, en cuanto las edificaciones necesarias, en cuanto a alturas, retranqueos, etc. (Control-almacén y Centros de Transformación) se definen en la memoria, pero no se ha especificado gráficamente en planos. En el punto 2.2.2.3 del Bloque III, se deberá remitir al cumplimiento de las NNSS vigentes, en cuanto a las edificaciones en Suelo No Urbanizable, en dicho punto en su apartado 3, se deberá justificar el cumplimiento con la normativa de carreteras vigente en la CAM.

Conforme a lo establecido en el art. 50.4 de la LSCM, el Plan Especial tiene capacidad para modificar este tipo de condiciones en su ámbito de aplicación. En este sentido, la normativa del Plan Especial incorpora algunas de las determinaciones que establecen las NNSS y modifica otras de la manera que se describe a continuación:

- Se modifica el apartado 2.2.2.3 (Posición de la edificación) de la Normativa del Plan Especial, de manera que se establece una distancia mínima al vallado de 6 metros, acorde con lo establecido por las NNSS.
- En cuanto a la altura de la edificación, el Plan Especial establece una altura máxima de 6,00 metros mientras que las NNSS establecen que *la altura sobre rasante de la edificación permitida es de 4,50 metros, no pudiendo superar la altura total los 6,00 metros*. En ambos casos, NNSS y PE establecen una altura máxima de una planta.

Se ha modificado el punto 3 del apartado 2.2.2.3 de la Normativa Urbanística, haciendo referencia al art. 31 de la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Por último, en el plano PO-01 se representan las huellas de las edificaciones previstas.

PUNTO 8

Solo se aporta un desglose de la inversión, pero no se aporta un resumen al menos de la misma, se justifica la no necesidad de aportar la viabilidad económica ni la viabilidad de la actuación, a juicio de este técnico se ve insuficiente y poco justificado.

Se incorpora como anexo de la Memoria de Ordenación el Estudio de Viabilidad Económica de la planta solar fotovoltaica Tres Rayas, realizado por el promotor del proyecto.

Además, se completa el apartado 6.2 (Valoración económica) de la Memoria de Ordenación especificando el presupuesto de cada una de las dos infraestructuras previstas en los siguientes capítulos:

- Presupuesto de Ejecución Material
- Gestión de residuos
- Seguridad y Salud
- Proyecto de desmatelamiento