



Fecha:  
28 de diciembre de 2021

N/Ref:  
Urbanismo MA/Im

Asunto:  
Rdo. acuerdo CPOTU  
CAL/21/62

Destinatario:  
Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de San Andrés del Rey  
Plaza Mayor s/n  
**19143 SAN ANDRÉS DEL REY**  
(Guadalajara)

**JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA**

**CERTIFICO:** Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2021, en relación con el punto 3º del orden del día, Calificación Urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica Telesto Solar 3 de 49,97 MWp y Línea de Evacuación de 30 KV hasta la subestación de San Andrés 30/220 (no incluida en este expediente) en el término municipal de **San Andrés del Rey**, (Guadalajara), promovido por Solaría Promoción y Desarrollo Fotovoltaico, S.L.U. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010). **CAL/21/62.**, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes ha adoptado el siguiente:

**ACUERDO**

**“3º.- Calificación Urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica Telesto Solar 3 de 49,97 MWp y Línea de Evacuación de 30 KV hasta la subestación de San Andrés 30/220 (no incluida en este expediente) en el término municipal de San Andrés del Rey, (Guadalajara), promovido por Solaría Promoción y Desarrollo Fotovoltaico, S.L.U. (Informe según el art. 64.4 TRLOTAU y 10.1.g Decreto 235/2010). CAL/21/62.**

**OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA Y SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL** al proyecto de **INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA TELESTO SOLAR 3 DE 49,97 MWP**, promovido por SOLARIA PROMOCIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.L.U., la PSFV: Polígono 505, parcelas 6, 7, 9, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43 Polígono 506, parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 7,8, 9, 10, 11, 12, 13,37 del Término municipal de San Andrés del Rey (Guadalajara); Línea de evacuación, que discurre por terrenos de la propia planta solar y por caminos existentes del término municipal de San Andrés del Rey (Guadalajara). Conforme al Proyecto de Planta Fotovoltaica Telesto Solar 3 de 49,97 MWp. Visado 10/02/2021, y al Anexo Técnico firmado con fecha 12/08/2021, de acuerdo a las siguientes





| <b>CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:</b>  |   |
|---|---|
| <b>Uso</b>                                  | Dotacional equipamiento energético privado (art 29 RSR)                             |
| <b>Superficie vinculada</b>                 | 110,0706 ha<br>Superficie vallada 99,0979 ha  |
| <b>Ocupación de parcela</b>                 | Por los equipos, módulos, centros: 22,5780 Ha                                       |
| <b>Altura máxima</b>                        | Paneles solares 2,46 m.<br>Inversores 2,591 m.<br>Centro de transformación 2,741 m. |
| <b>Servicios de agua, saneamiento, etc.</b> | No precisa  |
| <b>Electricidad:</b>                        | Línea subterránea de media tensión (LSMT)   |
| <b>Acceso:</b>                              | Caminos municipales y Cañada Real Soriana)  |

**La viabilidad de esta calificación urbanística está sujeta a la viabilidad, ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras comunes de evacuación hasta la ST Trillo, tratadas en otros expedientes.** (la subestación transformadora de elevación de 30 KV a 220 KV San Andrés, que se conectará a través de línea aérea de 220 Kv con la subestación El Peral de 220KV, que actuará como subestación colectora. Desde la SET El Peral saldrá una línea área de alta tensión de doble circuito y una longitud de 18 km hasta la subestación Uma de 400/220 KV, donde se elevará la tensión a 400 KV y desde la que se conectará al punto de interconexión en la subestación Ree Trillo Nuclear (400 Kv) a través de una línea de alta tensión de 400 KV.).

**Condicionada a:**

- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, para la ejecución de la obra, por la afección a cauces hídricos.
- Cumplimiento de los condicionantes y medidas para prevenir, corregir y compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente incluidas en la Declaración de Impacto Ambiental, Resolución de fecha 13/05/2021.
- Cumplimiento de la Resolución de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 14/04/2021, respecto a las afecciones a patrimonio.
- Autorización de la Delegación Provincial de Fomento, en caso de ser necesario acceder a la instalación fotovoltaica desde la carretera CM-2013.
- Autorización de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en caso de cualquier afección sobre la vía pecuaria Cañada Real Soriana.





- Autorización por parte del Ayuntamiento de San Andrés del Rey para las actuaciones que afectan al dominio público, en cuanto a la afección a los caminos, al ser el Ayuntamiento el titular de los mismos.
- Subsanación de los requeridos contenidos en las ADVERTENCIAS y OBSERVACIONES del informe técnico del arquitecto del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Guadalajara de fecha 18/10/2021.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística que deberá incorporarse a la licencia que, en su caso, se otorgue:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas de forma general en el Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica "Telesto Solar 3" de 49,97 MWp, visado con fecha 10/02/2021, con las modificaciones introducidas en el Anexo Técnico del proyecto de Planta Solar, firmado con fecha 12/08/2021, al que deberá adaptarse el proyecto final de ejecución.
- Dado el específico carácter dotacional –sistema energético- de la actividad cuya calificación se informa no es necesario determinar lo establecido en los apartados 2º y 3º del artículo 38 del RSR, sin perjuicio de los condicionantes que impongan otras administraciones sectoriales a las que hemos hecho referencia. En estos casos, la superficie de reforestación o las medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de los terrenos y de su entorno, se fijan de acuerdo con el proyecto concreto y con las posibles afecciones que se han concretado en el correspondiente procedimiento medioambiental de la actividad.

El Ayuntamiento deberá:

- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Comprobar la inscripción en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria. (Art. 17.e) RSR).

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación.

- De acuerdo con el art. 29.6 RSR la superficie fijada en proyecto quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras estas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o





fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

- De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.
- Conforme al artículo 64.3. del TRLOTAU, modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. La cuantía del canon será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea superior a 500.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Se entiende a estos efectos por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquella.

Presupuesto 17.290.000,00 € €

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

La cuantía del canon correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha asciende a la cantidad provisional de 172.900 euros, que se tendrán que satisfacer mediante el modelo 046-pago de tasas autoliquidables (concepto 5003- Ingresos Diversos).

Haciendo constar en la descripción del ingreso del modelo 046 el siguiente texto: "INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO....., PROMOVIDO POR....., EN EL MUNICIPIO DE ...." (Ingreso sin IVA)

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, la administración, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

- Conforme al art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.





- Conforme al art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificación acordada y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

**Una vez solventados los condicionantes y concedida la licencia por parte del Ayuntamiento, se dará traslado de la misma a la CPOTU para su incorporación al expediente de referencia, así como el justificante del ingreso en concepto de canon urbanístico correspondiente a la calificación (Art. 29.5 RDU)..**

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, y le notifico, por orden del Sr. Presidente, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, significándole que el presente acuerdo no pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo puede interponer:

Si el recurrente es interesado en el expediente, el recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o el titular de la Consejería de Fomento, en ambos casos para su resolución por este último, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación (art. 112 y 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Si el recurrente es una Administración Pública, ésta podrá requerir ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a tenor de lo establecido en el art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para que revoque o anule el acuerdo en el plazo de dos meses contados desde que hubiera conocido o podido conocer el acuerdo objeto de requerimiento o interponer recurso contencioso administrativo en el mismo plazo a contar desde la notificación del acto.

Cualquier otro que considere pertinente.

**Guadalajara, a fecha de firma.  
El Secretario de la Comisión Provincial  
de Ordenación del Territorio y Urbanismo**

**Fdo.: Jerónimo Fernández Acebo**

