



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
CAL/21/26
Urbanismo ES/rmr

Asunto:
Rdo. acuerdo CPOTU

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Pioz
Plaza Mayor, s/n
19162 PIOZ
(Guadalajara)

D. 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 4 de febrero de 2025, en relación con el punto 7º del orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la 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

7º - Calificación Urbanística para el proyecto de Planta Solar Fotovoltaica “ABARLOAR SOLAR 82,21 MWp / 73,98 MWn” y sus infraestructuras de evacuación, con parte de la misma en el término municipal de Pioz, promovido por ABARLOAR SOLAR S.L.U. Informe según el art. 64.4 del D.L. 1/2023 de 28 de febrero (TRLOTAU) Y 10.1.g) del DECRETO 235/2010. Expte. CAL/21/26.

OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA CONDICIONADA al PROYECTO DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “ABARLOAR SOLAR 82,21 MWp / 73,98 MWn” Y SUS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN, CON PARTE DE LA MISMA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PIOZ, de acuerdo con las siguientes características:

Proyecto:	<ul style="list-style-type: none"> - Adenda al Proyecto Técnico Administrativo Planta Fotovoltaica FV Abarloar Solar 82,19 MWp / 80,00 MW instalados redactado por D. Luis Miguel Espinosa Fernández Colegiado N.º 26330 del COITI de Madrid, firmado con fecha 21/04/2023. - Separata A: Adenda al Proyecto Técnico Administrativo Planta Fotovoltaica FV Abarloar Solar 82,19 MWp / 80,00 MW instalados (Municipio de Pioz), redactado por D. Ander Lozano Perez Colegiado N.º 1543 Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental, firmado con fecha 13/11/2024.
Presupuesto de ejecución material:	17.402.501,17 € (49% del PEM total de 35.515.308,52 €)
Situación:	Término municipal de PIOZ (GU): Planta solar fotovoltaica: <u>Polígono 8</u> , Parcelas: 231, 232, 9001 y 9005 <u>Polígono 9</u> , Parcelas: 239, 240, 242, 9001 y 9002 <u>Polígono 10</u> , Parcelas: 266, 268, 269, 272, 298 y 299

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): C9D433F072D82BCAF64E78



Superficie de parcelas:	Superficie total parcelas 98,50 ha Superficie vallada 72,78 ha en el T.M. de Pioz (total PSFV 119,02 ha)
Clasificación del suelo:	Suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de protección ambiental
Planeamiento:	Plan de Ordenación Municipal. Aprobación 03/02/2003 y tres modificaciones posteriores
Promotor/a:	Abarloar Solar, S.L.U.

CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO:

Uso	Dotacional equipamiento energético privado (art 29 RSR)
Superficie vinculada	Superficie parcelas 98,50 ha
Ocupación de parcela	Superficie vallada 72,78 ha en el T.M. de Pioz (total PSFV 119,02 ha) Edificio de control y mantenimiento 360,00 m ²
Altura máxima	Paneles solares < 4,5 m. Edificio de control altura a cumbre 6,00 m.
Servicios de agua, saneamiento, etc. Electricidad: Acceso:	Depósito de agua Fosa séptica, filtro biológico y pozo filtrante. Instalación eléctrica Caminos municipales, carretera CM-2004.

CONDICIONANTES:

- Esta calificación urbanística de la PSFV está condicionada a la calificación de sus infraestructuras comunes de evacuación, tratadas en otros expedientes (Instalaciones ubicadas en la Comunidad de Madrid: Subestación transformadora “SET Piñón 220/30 kV”, en el T.M. de Valverde de Alcalá (Madrid). Línea aérea de alta tensión en doble circuito entre “SET Piñón 220/30 kV” y “SET Nimbo 400/220/30 kV” (con un circuito para los promotores del nudo de Loeches 400 kV y otro para los del nudo de San Fernando 400 kV), en los TT.MM. de Arganda del Rey, Loeches, Campo Real, Pozuelo del Rey y Valverde de Alcalá (todos ellos en la Comunidad de Madrid). Subestación transformadora “SET Nimbo 400/220/30 kV”, en el T.M. de Loeches (Madrid). Línea aérea de alta tensión entre la “SET Nimbo 400/220/30 kV” y la “SET Loeches 400 kV”, en el T.M. de Loeches (Madrid). Estación de medida a menos de 500 m de “SET Loeches 400 kV”, en el T.M. de Loeches (Madrid) y “SET Loeches 400 kV” de REE, en el T.M. de Loeches (Madrid).) y su funcionamiento, así como a la ejecución y puesta en servicio de dichas infraestructuras.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por las afecciones del proyecto de instalación de placas fotovoltaicas.
- Autorización del **Ayuntamiento de Pioz**, para acceso por los caminos afectados del proyecto de instalación de placas fotovoltaicas.
- Cumplimiento de los condicionantes de las Resoluciones de autorización de las distintas administraciones, entre otras:
 - o Resolución de la Consejería de **Educación Cultura y Deportes** de fechas 21/07/2020, 19/11/2020, 15/12/2021 y 28/04/2022, Informes prospección actuaciones previas y actuación arqueológica, en relación al “Proyecto de Planta Solar Fotovoltaica Abarloar Solar” en Pioz (Guadalajara), Informando favorablemente el proyecto con condicionantes. EXP. /CULT.: 20.0944.





- Resolución de la Dirección General de Política Energética y Minas de fecha 18/04/2023 por la que se otorga a Abarloar Solar, S.L.U., **autorización administrativa** previa para el parque fotovoltaico Abarloar Solar, de 82,5 MW de potencia instalada y su infraestructura de evacuación, en el término municipal de Pioz, en la provincia de Guadalajara y los términos municipales de Pezuela de las Torres y Corpa en la Comunidad de Madrid.
- Resolución de 21 de octubre de 2022 y posterior corrección de errores de 3 de marzo de 2023, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, por la que se formula **declaración de impacto ambiental** del proyecto «Parque solar fotovoltaico FV Abarloar Solar de 87,50 MWp/73,98 MWn, y su infraestructura de evacuación, en Pezuela de las Torres y Corpa (Madrid), y Pioz (Guadalajara)». BOE 31/10/2022.
- Concesión de permiso de conexión a **Red Eléctrica de España**, de fecha 01/07/2021 y 28/07/2024.
- Solventar las Deficiencias Subsanables y Advertencias indicadas en los informes técnicos municipales:
 - Informes de los **Servicios Técnicos Municipales**, de fecha 09/11/2020, 19/07/2023, 01/09/2023, 19/10/2023, 23/10/2023, 24/11/2023, 11/03/2024, 24/05/2024 y 04/11/2024 informando favorablemente el proyecto respecto sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico y sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

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 los siguientes proyectos:
 - Adenda al Proyecto Técnico Administrativo Planta Fotovoltaica FV Abarloar Solar 82,19 MWp / 80,00 MW instalados redactado por D. Luis Miguel Espinosa Fernández Colegiado N.º 26330 del COITI de Madrid, firmado con fecha 21/04/2023.
 - Separata A: Adenda al Proyecto Técnico Administrativo Planta Fotovoltaica FV Abarloar Solar 82,19 MWp / 80,00 MW instalados (Municipio de Pioz), redactado por D. Ander Lozano Perez Colegiado N.º 1543 Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental, firmado con fecha 13/11/2024.
- 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 38.1 del RSR en relación con la superficie de reforestación y plan de restauración, 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 verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el Art. 29 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.





El Ayuntamiento deberá:

- **Verificar el cumplimiento de los condicionantes establecidos en esta calificación urbanística, previamente a la concesión de la licencia ya que, en tanto no sean resueltos, se entiende no otorgada esta calificación. Los condicionantes procedentes de informes sectoriales habrán de verificarse únicamente por el municipio en que se produzcan las afecciones objeto de informe.**
- Comprobar 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 de 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, 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 **17.402.501,17 €**





El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por ésta 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 **174.025,01 €** euros, que se tendrán que satisfacer mediante el modelo 046-pago de tasas autoliquidables.

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 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 y siguientes 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, recurso de alzada ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o ante 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 (arts. 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 artículo 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.

El Secretario de la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): C9D433F072D82BCAF64E78