



Castilla-La Mancha

Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico

Expte. nº 055/24 SNU

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYTO. DE MENTRIDA**

C/ Plaza de España, nº 1

45930 – MENTRIDA
(Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 26 de mayo de 2026, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 del TRLOTAU. Punto del orden del día nº 5

5. MÉRIDA. EXPTE. 055/24 SNU. PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “HELENA SOLAR 4” DE 47,477 MWp, LOCALIZADA EN VARIAS PARCELAS DEL POLIGONO 34 Y 35, SU LÍNEA DE EVACUACIÓN DE 30 KV HASTA LA BIFURCACIÓN B QUE DISCURRE POR VARIAS PARCELAS DEL POLIGONO 28, 29, 31, 32 Y 34, Y LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA “LAS LOBERAS” DE 220/300 KV, LOCALIZADA EN EL POLIGONO 25, PARCELA 111, PROMOVIDO POR SOLARIA PROMOCIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.L.U.

Visto el expediente **055/24 SNU** por el que la empresa **SOLARIA PROMOCIÓN Y DESARROLLO FOTOVOLTAICO, S.L.U.**, solicita la calificación urbanística para la instalación de **Planta Solar Fotovoltaica “Helena Solar 4” de 47,477 MWp**, localizada en varias parcelas del polígono 34 y 35, **su línea de evacuación de 30 kV** hasta la bifurcación B que discurre por varias parcelas del polígono 28, 29, 31, 32 y 34, y la **subestación eléctrica “Las Loberas” de 220/300 kV**, localizada en el polígono 25, parcela 111 de Mérida, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9; 42.1 a) y b) RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, por unanimidad de sus miembros asistentes, **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en:

- El cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en las resoluciones o informes siguientes:
 - Resolución de 24.01.2023 de la DG de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de Declaración de Impacto Ambiental (BOE nº28 de 02.02.2023).
 - Resolución de 28.08.2024 de la DG de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por la que se otorga autorización administrativa previa de modificaciones (APP) y autorización administrativa de construcción (AAC) (BOE nº208 de 28.08.2024), para la Planta Solar Fotovoltaica Helena Solar 4 y su infraestructura de evacuación.
 - Resolución de 26.07.2024 de la DG de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por la que se otorga autorización administrativa previa de modificaciones (APP) y autorización administrativa de construcción (AAC) (BOE nº206 de 26.08.2024), para la línea eléctrica entre el Centro de Seccionamiento de la PSF Helena 4 y la bifurcación B, y la subestación “Las Loberas” 220/30 kV.
 - Informe de 16.03.2024 de la DG de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
 - Resolución de 23.05.2025 (Exp. L-0429/2023) y de 10.06.2025 (Exp. ZP-0815/2023) de la Confederación Hidrográfica del Tajo.





- Informe de 17.01.2025 (R/s 45775) del Servicio de Conservación y Explotación de Carreteras de la Consejería de Fomento.
- Informe de 07.03.2025 (R/s 238497) y de 27.02.2025 (R/s 206629), del Servicio de Cultura de la DP de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Informe de 02.09.2025 de Red Eléctrica de España (REE).
- Informe de 13.08.2025 de Grupo Iberdrola.
- Informe de 04.08.2025 de Telefónica.
- La obtención de los informes y autorizaciones necesarios derivados de los informes anteriores.

El ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 del RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias. Así mismo, únicamente en los casos en los que, justificadamente, las autorizaciones y/o informes necesarios no puedan obtenerse de forma previa a la licencia o requieran de otro trámite posterior al del otorgamiento de la misma, ésta podrá quedar condicionada a su obtención siempre de forma previa al comienzo de las obras.

Cualquier variación de la instalación propuesta, en cuanto a la modificación de límites, superficies, etc. será motivo de consulta en el servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, con el fin de valorar la necesidad o no de someterse nuevamente a Calificación Urbanística.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del RSR la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Según su punto 38.1, apartado 1º, las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las indicadas en los proyectos y documentos aportados al expediente:
 - Proyecto de Ejecución de Planta Solar Fotovoltaica Helena Solar 4 de 47,477 MWp (**doc. “HE04-SLX-FV-PE-PRY-0001”**), visado con fecha de 06.07.2023 (nº 202003036).
 - Proyecto de Ejecución de Línea de Evacuación Aéreo-Subterránea 30 kV SC PSF Helena Solar 4 – SE Las Loberas. Tramo SC PSF Helena Solar 4 – Bifurcación B (**doc. “H4BB-ALT-LE-PE-PRY-0001” NP-06**, visado con fecha de 17.05.2023 (nº 202302515).
 - Proyecto Ejecutivo de Subestación Las Loberas 220/30 kV (**doc. “LOBE-SOL-SE-PE-MEM-0001”**), visado con fecha de 10.07.2023 (nº 202302453).
 - Anexo al Proyecto de Ejecución. Memoria Adenda I “Instalación de de Planta Solar Fotovoltaica “Helena Solar 4” de 47,477 MWp, línea de Evacuación Aéreo-Subterránea de 30 kV hasta Bifurcación B, y Subestación Eléctrica Las Loberas 220/30 kV, sin visar, firmado con fecha de 22.10.2025.
 - Anexo II al Proyecto de Ejecución. Memoria Adenda “Instalación de de Planta Solar Fotovoltaica “Helena Solar 4” de 47,477 MWp, línea de Evacuación Aéreo-Subterránea de 30 kV hasta Bifurcación B, y Subestación Eléctrica Las Loberas 220/30 kV, sin visar, firmado con fecha de 05.02.2026.

(*Todos los Proyectos de Ejecución y anexos I y II son firmados por Josu Barredo Egusquiza (Clgado nº 13.953 COIIM).*)

 - Documentación de **Calificación Urbanística** para las PSF H-2,3,6, PSF H-4, líneas de evacuación y SET las Loberas, compuesta de: Memoria (Doc. I), Plano (Doc. II), Anexos de I al VI, firmado con fecha de 10.02.2025 por el Arquitecto Javier Herreros (Clgdo. nº 9.058).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 64.2.2º y 3º del TRLOTAU y artículo 38.1. 2º y 3º RSR, referentes tanto a la replantación, reforestación y regeneración natural, como al plan de restauración, se deberá cumplir el contenido de la Evaluación de Impacto Ambiental, en adelante DIA (resolución de 24.01.2023 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Energética y Reto Demográfico (BOE nº 28 de 02.02.2023)), así como las condiciones que en el mismo se incluyen.

Así mismo, en la AAP y AAC, reitera en sus resoluciones de 26.07.2024 (BOE nº 206 y BOE nº 208 de 26.08.2024 y 28.08.2024, respectivamente), las condiciones exigidas por la DIA, a cumplir para que dicha autorización tenga efecto.

En los proyectos y adendas se indican las modificaciones que se realizaron para dar cumplimiento a la DIA. Se incluye un Proyecto de Restauración e Integración Paisajística de las PSF Helena Solar 1 a 14 e infraestructuras de evacuación del Nudo Villaviciosa 400 kV, firmado con fecha de 21.06.2023 por





Jose Luis Muñoz Escribano que recoge, entre otras cuestiones, la ejecución de una pantalla vegetal en el perímetro de la PSF de 5 m de anchura y el compromiso de reposición de marras, según la documentación gráfica y con las condiciones que indica dicho documento. Así mismo, se incluye un Plan de Medidas Compensatorias, que deberá contar con el visto bueno del órgano competente.

Así mismo, el Ayuntamiento, vistos los Planes de Desmantelamiento incluidos en los distintos proyectos, deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

Se considera que la documentación válida es la que se incluye en los documentos más recientes, quedando sin efecto todo lo anterior que contradiga a éstos.

Se advierte de que la autorización del objeto de este expediente no implica la viabilidad la Línea de Evacuación Aéreo-Subterránea de 220 kV que recoge la producción de otras plantas solares a la que se conecta la planta solar, ni de las infraestructuras comunes de evacuación o producción, posteriores necesarias para la evacuación de la energía, o anteriores, desde la Subestación "Las Loberas" las cuales se autorizarán en expedientes independientes.

Conforme al Art. 12.3 y Art. 38.2 del RSR, las actuaciones realizadas sobre Suelo Rústico No Urbanizable con algún tipo de Protección, se entiende posibilitada en base a los siguientes informes sectoriales de que consta en el expediente:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha de 23.05.2025 (Exp. L-0429/2023), por el que se resuelve autorizar las actuaciones previstas en el proyecto NP-06, del que se deduce la no prohibición del uso.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha de 10.06.2025 (Exp. ZP-0815/2023), por el que se resuelve autorizar las actuaciones en zona de policía de cauces (actuación 2 referente a la PSF Helena4), del que se deduce la no prohibición del uso.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la superficie vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- El interesado deberá una vez otorgada la licencia municipal, prestar la garantía por importe del 3% del coste de las obras a la administración local. (Ar. 17.d) RSR).
- 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), así como determinar el plazo de vigencia de la licencia según determinaciones del artículo 66 del TRLOTAU, y advirtiendo expresamente al solicitante en virtud de dicho artículo de la posibilidad de petición de prórroga siempre antes del vencimiento del plazo de vigencia, y de que el transcurso del mismo sin concesión de la prórroga supondrá la caducidad de la licencia sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna (Art. 40 RSR).
- En aplicación de lo dispuesto en el art. 66.2.c) TRLOTAU, se considera un plazo de vigencia de la licencia de 30 años, según se indica en el punto 2.1 de la Adenda al Proyecto de 22.10.2025.

Conforme al Art. 64.3.b) del TRLOTAU vigente previo a la modificación introducida por la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha, la Resolución autonómica o Municipal que autorice los actos deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, *cuando así lo haya aceptado la administración actuante, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, a materializar en cualquier clase de suelo. Dado que la actuación afecta a un único municipio, cuyo presupuesto es superior a 500.000 €, el canon devengado es del 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación y obras, correspondiendo:*

- El 2% del coste real y efectivo para el municipio.
- El 1% del coste real y efectivo para la JCCM.

Y respecto a las obras que se desarrollen en dominio público, en su caso, se estará a lo previsto en el artículo 33.3 RSR del TRLOTAU.





De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR la superficie indispensable para el desarrollo de la actividad queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo esta superficie de:

- **81,817 Has**, que se corresponde con la superficie vallada y pantalla vegetal de la Planta Solar Fotovoltaica, y que cumple con los retranqueos definidos en las NNSS municipales y en el RSR.
- **8,25 Has**, que se corresponde con la superficie indicada en el proyecto para la Subestación Eléctrica, y que cumple con los retranqueos definidos en las NNSS municipales y en el RSR.
- Así mismo, serán de aplicación los efectos que se establecen en los siguientes párrafos del mencionado artículo 29 del RSR.

Conforme al Art. 43.11 de RP 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 o 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 Calificación Urbanística en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Al objeto del seguimiento y control de la calificación urbanística otorgada, y de comprobación de lo establecido en el artículo 29.6, 2º párrafo del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (Decreto 34/2011, de 26/04/2011, DOCM nº 82 de 29 de abril de 2011), el Ayuntamiento deberá aportar:

- A) Copia de la licencia urbanística concedida.
- B) Copia de la inscripción registral de la calificación urbanística otorgada y las condiciones de la licencia, según establecen los artículos 58 del TRLOTAU y 17 Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU respectivamente.
- C) Justificación de la obtención de los informes y resoluciones favorables necesarios que no constan en el momento del otorgamiento de la calificación urbanística.

La eficacia de la calificación urbanística está supeditada al cumplimiento total de las condiciones impuestas, cuya justificación deberá comunicar el Ayuntamiento al objeto de ponerlo en conocimiento de la CPOTU.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico a Ud. para su conocimiento y efectos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO





ANEXO INSTRUCCIONES PARA EL PAGO DEL CANON PARA LA JCCM.

En relación a la autoliquidación del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR), se debe cumplimentar el Modelo 046

<https://portaltributario.jccm.es/impuestos/modelos/046-tasas-precios-publicos-y-otros-ingresos>

Concepto 5400 - Canon urbanístico a favor de la JCCM, establecido por la “Resolución de 30/04/2021, de la Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego, mediante la que se modifica el anexo I.A de la Orden de 08/10/2012, de la Consejería de Hacienda, por la que se aprueban los documentos de pago de tasas, precios públicos y otros ingresos, se establecen los órganos competentes y se regula el procedimiento de recaudación. [2021/5699]”

https://docm.jccm.es/portaldocm/descargarArchivo.do?ruta=2021/05/12/pdf/2021_5699.pdf&tipo=rutaDocm

Se hará constar en la descripción del ingreso:

“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.

