



Cuenca, 5 de marzo de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE LANDETE
Plaza Nicanor Grande 1
16330 LANDETE
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 2/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 4.5.- EXPTE. 12/21. PROYECTO DE “PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA”, PROMOVIDO POR “BIOTEC ENERGÍAS RENOVABLES”, EN LANDETE (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal con fecha de 23 de julio de 2019.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 242, de 1 de diciembre de 2020.
 - Periódico “LAS NOTICIAS DE CUENCA”, de 21 de diciembre de 2020.
 - Tablón de edictos del Ayuntamiento.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 8 de febrero de 2021.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 1 de julio de 2020.
4. Informe municipal, de fecha 1 de julio de 2020 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable



al acto edificatorio o uso del suelo.

- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 10 de febrero de 2021, donde se establece que los terrenos donde se ubica la instalación son clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
 6. Solicitud de fecha 18 de junio de 2019 a la Dirección General de Industria, Energía y Minería, sobre autorización administrativa previa y de construcción de la instalación solar fotovoltaica.
 7. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de enero de 2020, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
 8. Autorización de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 19 de agosto de 2019 de trabajos arqueológicos.
 9. Autorización municipal de cruzamiento de y paso de caminos municipales, de fecha 1 de julio de 2020.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO.

Se procede a desarrollar el Proyecto de ejecución de la obra de referencia: "Construcción de una planta solar fotovoltaica de 2,48 MWp denominada FV Landesol". Ubicada en el polígono 521, parcelas 42, 43, 44 y 45, del término municipal de Landete, (Cuenca), cuyo promotor es BIOTEC ENERGÍAS RENOVABLES S. L. con C. I. F. B02546802.

Actualmente, el conjunto de parcelas objeto del presente proyecto, se encuentran clasificadas como suelo rústico de reserva sin ningún tipo de protección y con uso agrario. Se pretende iniciar el aprovechamiento de la misma para albergar una planta de generación de energía eléctrica, de tecnología solar fotovoltaica, para lo que será necesaria la adecuación de las parcelas objeto, la construcción de la instalación y el acondicionamiento del terreno circundante.

La instalación objeto de este proyecto, se encuentra ubicada en el paraje denominado Las Lastras, del término municipal de Landete, en Cuenca, Castilla La Mancha. Los datos generales son los siguientes:





TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	LOCALIZACIÓN	REF. CATASTRAL	CLASE	USO	SUPERFICIE (m ²)
LANDETE	CUENCA	POLÍGONO 521, PARCELA 42	16123A521000420000GS	RÚSTICO	AGRARIO	18.671
LANDETE	CUENCA	POLÍGONO 521, PARCELA 43	16123A521000430000GZ	RÚSTICO	AGRARIO	9.966
LANDETE	CUENCA	POLÍGONO 521, PARCELA 44	16123A521000440000GU	RÚSTICO	AGRARIO	5.605
LANDETE	CUENCA	POLÍGONO 521, PARCELA 45	16123A521000450000GH	RÚSTICO	AGRARIO	9.579

La actividad objeto de este proyecto es la generación o producción de energía eléctrica para, a partir de su conexión a la red de distribución, posibilitar la comercialización de la misma en el mercado mayorista.

El proyecto objeto de este documento trata sobre la construcción de una nueva planta generadora de energía eléctrica, de tecnología solar fotovoltaica, para la comercialización de su energía partir de la conexión a la red de distribución. La instalación citada presenta los siguientes datos generales:

- Promotor: Biotec Energías Renovables S. L. (CIF: B02546802).
- Situación: Polígono 521, parcelas 41, 42, 43 y 44, del término municipal de Landete (Cuenca).
- Actividad: Generación de energía eléctrica.
- Tecnología: Solar fotovoltaica.
- Nueva o reforma: Nueva.
- Clasificación de instalación: Grupo 2, conforme Decreto 80/2007 de CLM.
- Tipo de soporte: Estructura fija, sin seguimiento solar.
- Orientación e inclinación: Azimut 0º e inclinación 30º sobre la horizontal.
- Potencia instalada: 2480 kW.
- Potencia nominal de vertido a red: 2100 kW.
- Número de módulos solares: 6.200 módulos.
- Tipo de módulo solar fotovoltaico: Monocristalino, fabricante Jinkosolar, modelo JKM400M-72H-V.
- Configuración: 25 módulos en serie y 12 cadenas en paralelo, por inversor.
- Tipo de inversor: Strings, fabricante Huawei, modelo SUN2000-100KTL-H1.
- Número de inversores: 21 inversores.
- Tensión de generación: 800 V.
- Frecuencia: 50 Hz.
- Centro de transformación cliente (CT): Superficie, exterior, refrigeración por aceite, 1x2.500 KVA, fabricante Efacec.
- Línea subterránea de alta tensión particular: HEPRZ1 3x150 mm² Al, 135 m.
- Centro de control y medida de cliente (CPMC): Superficie, prefabricado, fabricante Schneider Electric, configuración R+L+M+P.
- Centro de seccionamiento compañía: Superficie, prefabricado, fabricante Schneider Electric, configuración 3L + 2TC/GPRS.
- Línea subterránea de alta tensión compañía: RHZ1-2OL 3x240 mm² Al, 145 m.



- Punto de conexión: Apoyo nº 03 de la LTE 702 Talayuelas de la STE TALAYUELAS
La compañía distribuidora de energía eléctrica a la cual se realizará la conexión y vertido de la producción de energía eléctrica, es UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN S. A. GRUPO NATURGY, por lo tanto, será necesario realizar la solicitud de acceso a la Red de Distribución de esta.

En resumen, las condiciones indicadas para posibilitar la conexión son las siguientes:

PUNTO Y TENSIÓN DE CONEXIÓN.

- Punto de entronque y conexión: Se fija en el apoyo nº 03 de la LAAT LTE7032 TALAYUELAS, de la subestación LTE TALAYUELAS a una tensión de 15 kV, con una potencia de cortocircuito trifásica máxima de 415 MVA.

TRABAJOS DE REFUERZO, ADECUACIÓN, ADAPTACIÓN O REFORMA DE INSTALACIONES DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN.

- Trabajos para el entronque y conexión de las instalaciones existentes, así como las pruebas de telemando y protecciones necesarias. Estos trabajos serán realizados por la empresa distribuidora.

TRABAJOS NECESARIOS PARA LA NUEVA EXTENSIÓN DE RED, SOBRE LA RED DE DISTRIBUCIÓN EXISTENTES Y QUE DEBERÁN SER CEDIDOS A LA COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA.

- Construcción de una nueva línea subterránea de media tensión de doble circuito con origen en la línea de 15 kV denominada "LTE702 TALAYUELAS", sobre el apoyo nº 03, para conectar en entrada/salida el nuevo centro de seccionamiento telemado a instalar. Esta línea se realizará con cable de 3x240 mm² Al, dejando el nuevo centro de seccionamiento integrado en el anillo de MT existente.
- Construcción de un nuevo centro de seccionamiento telemado. El centro, recayente a vial público y con acceso directo desde el mismo, contará con tres celdas de MT de línea, dos de ellas para entrada y salida al CS de la línea y la tercera para salida de la línea de 15 kV particular de la instalación de generación. Este centro de seccionamiento telemado dispondrá de todos los equipos necesarios (armario de control, remota, equipos de comunicaciones, etc.) que permitan su telemando desde el centro de control de la compañía distribuidora.

TRABAJOS A REALIZAR POR EL PROMOTOR EN INSTALACIONES QUE QUEDARÁN DE SU PROPIEDAD (NO OBJETO DE ESTE PROYECTO).

- Línea de MT de 15 kV, particular con origen en el centro de seccionamiento, anteriormente descrito y final en el centro de protección y medida del cliente.
- Centro de control, protección y medida de cliente, recayente a vía pública y con acceso directo por parte de la compañía distribuidora.
- Línea de MT de 15 kV, particular con origen en el centro de protección, control y medida, anteriormente descrito y final en el centro de transformación del cliente.
- Centro de transformación y medida de cliente y resto de instalaciones particulares.

El cuadro de superficies de la actividad propuesta es el siguiente:





CUADRO DE SUPERFICIES	
Superficie catastral de parcelas	43.851,00
Polígono 521, parcela 42	18.671,00
Polígono 521, parcela 43	9.996,00
Polígono 521, parcela 44	5.605,00
Polígono 521, parcela 45	9.579,00
Superficie disponible para edificación	36.726,55
Límite de edificación 15 m	36.726,55
Superficie vallada	41.736,27
Vallado	41.736,27
Superficie útil de la instalación	12.554,43
Módulos solares	12.474,50
Estación transformadora	32,96
Edificio de control	46,97
Superficie de viales interiores	107,12
Viales interiores	107,12
Superficie de repoblación	7.124,45
Repoblación exterior vallado	2.114,73
Repoblación interior vallado	5.009,72
Perímetro vallado	827,42
Vallado	827,42
Ocupación máxima de parcela (sin módulos solares) <= 4%	0,18%
Estación transformadora y edificio control	0,18%
Edificabilidad máxima de parcela (sin módulos solares) <= 0,025 m2/m2	0,0018
Estación transformadora y edificio control	0,0018

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado, generación de energía eléctrica
-----	---



<i>Emplazamiento</i>	Polígono 521, parcelas 42, 43, 44 y 45 Caminos circundantes (evacuación)
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras
<i>Sup. parcelas</i>	43.851 m ²
<i>Sup. Vinculada a la calificación</i>	43.851 m ²
<i>Ocupación</i>	La necesaria y adecuada al uso concreto que se pretende implantar
<i>Retranqueos</i>	> 5 m a linderos >15 m a eje de caminos
<i>Altura máxima</i>	< 8,5 m a cumbrera

INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *“los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.”* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y así como 37 del RSR.





El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones...", en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE** en materia de autorización administrativa previa y de construcción de la instalación solar fotovoltaica, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LANDETE. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.



Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

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

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EDEED1EBED564844B4F372