

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PLANTA FOTOVOLTAICA “COBESOL” E INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN

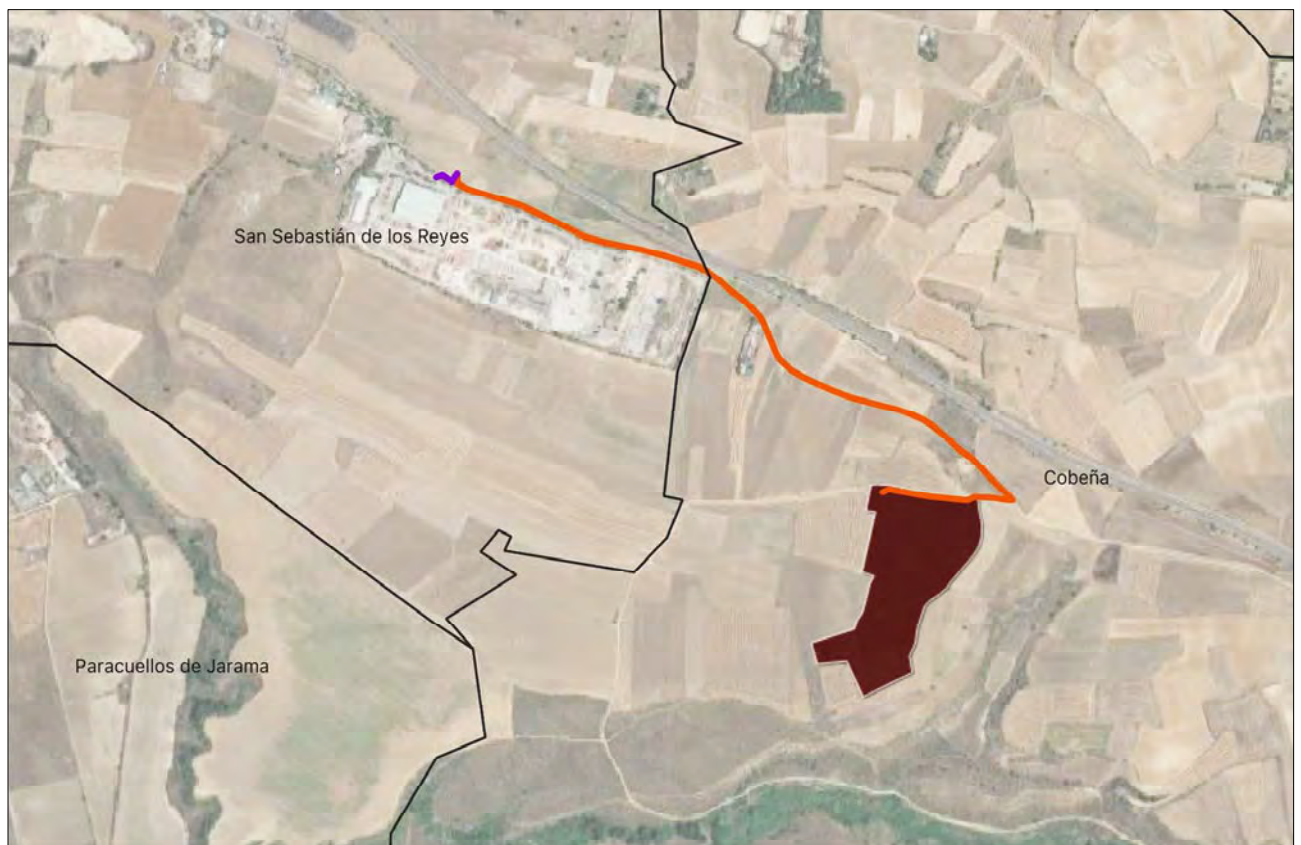
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 3 ANEXOS

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

COBEÑA Y SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES



Julio 2023

VOLUMEN 3.- ANEXOS

Anexo I. Acreditación del promotor

Anexo II. Acreditación de capacidad técnica del redactor

Anexo III. Declaración responsable y RBDA

Anexo V. Antecedentes de tramitación

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente



ARCHITECTS



ANEXO I. ACREDITACIÓN DEL PROMOTOR

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente



Arquitecto, Secretario de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con Demarcación en Avila, Burgos, Segovia, Soria y Valladolid, según los datos obrantes en la Secretaría de este Colegio Profesional,

CERTIFICA:

Que el Arquitecto Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente de nacionalidad española, con domicilio profesional en Avenida de Madrid Nº 40 - 4º B , LAGUNA DE DUERO (VALLADOLID), con título profesional de Lunes, 31 de Octubre de 2005, expedido por la ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALLADOLID se halla al corriente de sus obligaciones colegiales y no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de su profesión en el ámbito de este Colegio.

Que dicho Arquitecto se incorporó a este Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, como Colegiado Residente adscrito a la Demarcación de VALLADOLID el día Domingo, 1 de Enero de 2006 con el número de colegiado 2956.

Y para que así conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado a petición del interesado, en VALLADOLID a Lunes, 10 de Julio de 2023.

Secretario COACYLE

Verificación: www.coacyle.com/verificacion-certificados



ARCHITECTS



ANEXO III. DECLARACIÓN RESPONSABLE Y RBDA

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente



DECLARACIÓN RESPONSABLE

mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio a estos efectos en Avenida de Bruselas número 31, 1ª planta, 28108 Alcobendas (Madrid); y Documento Nacional de Identidad número , en vigor. Actúa en nombre y representación de la entidad denominada "MELETEA INVESTMENTS S.L.", de nacionalidad española, domiciliada en Avenida de Bruselas número 31, 1ª planta, 28108 Alcobendas (Madrid), y con , constituida por tiempo indefinido ante el Notario perteneciente al Ilustre Colegio Notarial de Madrid, a 16 de octubre de 2019 con el número 2612 de su protocolo.

EXPONE

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

- I. Que esta parte tiene intención de instalar una Planta Solar Fotovoltaica y su respectiva línea eléctrica de evacuación, PF Cobesol, en los término municipales de Cobeña y San Sebastián de los Reyes, Madrid.
- II. Que, para ello, se ha firmado contrato de arrendamiento con todos los titulares de las parcelas donde se pretende instalar la planta fotovoltaica, ubicada en el término municipal de Cobeña, con una duración de contrato de 35 años a contar desde el inicio de construcción.
- III. Que los titulares son concededores de la tramitación relativa a la obtención de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarios para la construcción de dicha planta.
- IV. Que la línea de evacuación enterrada discurre por terrenos públicos de Cobeña y, públicos y privados en el término de San Sebastián de los Reyes.
- V. Que, con estos propietarios, ya identificados, se está negociando, pero a fecha de hoy, no se ha llegado a ningún acuerdo.
- VI. Que la Relación de Derechos, con titularidad y número de finca, entre otros datos, se adjunta como Anexo 1.
- VII. Dicha Relación de Derecho forma parte también del Proyecto Ejecutivo presentado al Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, responsable de la emisión de la Autorización Administrativa Previa y de Construcción.

MELETEA INVESTMENTS,
Avda de Bruselas 31, 1º 5
28108 Alcobendas, Madrid
tramitacion@nexer.es
617 079 300

Que en virtud de lo anterior,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este documento y su documentación adjunta y se considere suficiente para la acreditación de relación de titularidad entre las partes.

Saluda cordialmente,

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Meletea Investments,

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS PF COBESOL

COBEÑA / SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES - MADRID -

Término Municipal	CATASTRO				FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO		Naturaleza	OCUPACIÓN PLENO DOMINIO (m2)	Contrato
	Paraje	Pol.	Parc.	Ref. Catastral		Titular	Domicilio			
Cobeña	Barroqueras	10	353	28041A010003530000EX	88			C-Cebada	N/A	Contrato de arrendamiento Privado
Cobeña	Barroqueras	10	169	28041A010001690000EH	2360			C-Labradío seco	N/A	Contrato de arrendamiento Privado
Cobeña	Camino De La Fabrica	10	9003	28041A010090030000EH				VT Via comunicación De Dominio Público	258	
Cobeña	Vereda De La Regera	10	9002	28041A010090020000EU				VT Via comunicación De Dominio Público	2486	
S.Sebastian De los Reyes	Camino De Cobeña. S.Sebastian De Los	5	9004	28134A005090040000XK				VT Via comunicación De Dominio Público	1639	
S.Sebastian De los Reyes	Prado De San Juan	5	105	28134A005001050000XO	Certificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes nº1			CR Labradío regadio	131	DUP
S.Sebastian De los Reyes	Camino De Cobeña. S.Sebastian De Los Reyes	5	9004	28134A005090040000XK				VT Via comunicación De Dominio Público	18	
S.Sebastian De los Reyes	CM viejo Cobela 10 G		VK59A	000500100VK59A0001SI	23005			Industrial	34	DUP

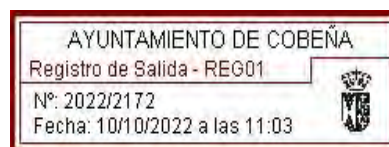
Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

ANEXO IV. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente



AYUNTAMIENTO DE COBEÑA
Pl. de la Villa ,1
28863 COBEÑA (Madrid)



Expte. Geres: 328/2022

Asunto: Informe urbanístico instalación planta solar fotovoltaica

Documento firmado por: El Alcalde

MELETEA INVESTMENTS S.L.
D. MANUEL DE CASTRO ZURITA

En contestación a su solicitud de fecha 21 de Septiembre de 2.022, R.E. nº 3920, adjunto remito el informe urbanístico emitido por el Servicio Técnico Municipal, en relación con la compatibilidad urbanística de varias parcelas (353, 174, 374, 62, 63, 64 y 65) del Polígono 10 del catastro de rústica de esta localidad, para la instalación de una planta solar fotovoltaica y su respectiva línea eléctrica de evacuación.

En Cobeña, a fecha de la firma

EL ALCALDE
AYUNTAMIENTO DE COBEÑA
Fecha: 10/10/2022

Firmado Electrónicamente



AYUNTAMIENTO DE COBEÑA
Pl. de la Villa ,1
28863 COBEÑA (Madrid)

INFORME TÉCNICO EXP 328/2022

Examinada la solicitud de fecha 21-09-22, con número de registro 3.920, sobre INFORME DE ADECUACION DEL PROYECTO DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA Y SU RESPECTIVA LÍNEA ELÉCTRICA DE EVACUACIÓN A LA SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO, realizada por .

en representación de MEMETEA INVESTMENTS, SL, en las parcelas 353, 174, 374, 62, 63, 64 y 65 del Polígono 10 de rústica de esta localidad, con Referencias Catastrales 28041A010003530000EX, 28041A010001740000EA, 8041A010003740000EL, 28041A010000620000EK, 28041A010000630000ER, 28041A010000640000ED, 28041A010000650000EX, respectivamente, los Servicios Técnicos informan que:

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

Consultados los archivos de rústica y las Normas Subsidiarias de Cobena, la parcela objeto de la solicitud está CLASIFICADA como:

POLIGONO 10:

Parcela 353: Suelo no urbanizable común. Superficie catastral 59.624 m2

Parcela 174: Suelo no urbanizable común. Superficie catastral 34.343 m2

Parcela 374: Suelo no urbanizable común. Superficie catastral 26.026 m2

Parcela 62: Suelo no urbanizable común. Superficie catastral 5.348 m2

Parcela 63: Suelo no urbanizable común. Superficie catastral 15.582 m2

Parcela 64: Suelo no urbanizable común. Superficie catastral 2.991 m2

Parcela 65: Suelo no urbanizable común. Superficie catastral 7.759 m2

Total superficie catastral afectada en el POLIGONO 10: 149.773 m2



AYUNTAMIENTO DE COBEÑA
Pl. de la Villa ,1
28863 COBEÑA (Madrid)

NORMATIVA URBANÍSTICA. NN SS DE PLANEAMIENTO DE COBEÑA DE 1.995

Clasificación del suelo:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican estos terrenos como suelo no urbanizable común.

Obras permitidas:

El artículo 4.16 de las Normas Subsidiarias, con carácter general para el suelo no urbanizable común , permite la ejecución de obras, instalaciones o construcciones destinadas a ~~explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca,~~ las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y los Sistemas Generales, los depósitos y almacenes de maquinaria en superficie y las áreas integradas en el servicio de las carreteras (surtidores, minitiendas, talleres. Etc. en instalaciones unitarias).

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

El artículo 4.27. Utilidad pública e interés social establece que todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

-Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los órganos Administrativos competentes.

-Su consideración de interés social por la Comunidad de Madrid en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio siendo el Consejero quien resolverá definitivamente sobre tal consideración de interés social en el acto de autorización.

En relación a lo anterior, el Art. 4.28 establece que solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

1. Infraestructuras y Sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio asociadas a la red viaria (estaciones de servicio, etc) e instalaciones constitutivas de Sistemas Generales municipales o no que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable (depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, vertederos, líneas de alta tensión, etc.)

Así mismo, el Art. 4.30. Condiciones de uso y edificación, establece que los tendidos de redes serán preferentemente subterráneos, y en caso contrario deberán disponer



AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

de aisladores al tresbolillo, disponer 1 m. de aislamiento a cada lado del aislador, al tiempo que se prohíben los bucles de cables en los C.T., los seccionadores de cabecera irán fijados al vástago del poste y los puentes flojos serán del tipo cable aislado o seco.

Obras prohibidas:

Según el artículo 4.17 de las Normas Subsidiarias, quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el art. 4.5 se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

Usos admitidos y prohibidos. Art 4.5:

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la Ley Orgánica 15/1999.

Los usos propios del Suelo No urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola y el pecuario. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son **usos compatibles** con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son **usos prohibidos** con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el art. 4.2. se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

NORMATIVA URBANÍSTICA. LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico del suelo.

“....-c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado. “

Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística. Art 26:



AYUNTAMIENTO DE COBEÑA

Pl. de la Villa ,1

28863 COBEÑA (Madrid)

1. En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

c) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

CONCLUSION:

A la vista de cuanto antecede, y considerando que los terrenos afectados están CLASIFICADOS como Suelo No Urbanizable Común según las NN SS de Planeamiento de Cobeña, asimilable al Suelo Urbanizable No Sectorizado según Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid., que el uso pretendido, (generación y, transporte de energía) tiene el carácter de infraestructuras por lo que está permitido tanto en las NN SS de Cobeña, al considerarse como uso compatible que debe localizarse en el medio rural, como en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se informa que la instalación de una planta fotovoltaica y su línea de evacuación, en el término municipal de Cobeña es **COMPATIBLE** con la Normativa Urbanística Municipal y Autonómica, si bien deberá proyectarse el tendido de la línea de evacuación subterráneo además de conseguir actuaciones contiguas entre parcelas afectadas, y que su desarrollo deberá legitimarse mediante Calificación Urbanística y contar con todos los informes y autorizaciones de los organismos afectados.

En Cobeña, a fecha de la firma

Fdo.
ARQUITECTO MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE COBEÑA
Fecha: 27/09/2022

Firmado Electrónicamente