



**ANEXO III. ACREDITACIÓN DISPONIBILIDAD  
DE TERRENOS  
AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL DE USO  
POR INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO  
URBANIZABLE PARA LA IMPLANTACIÓN  
DE LA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA  
“PFV MURCIA 1”**

**Autor del encargo: COBRA CONCESIONES, S.L.**

T.M. de Mula (Murcia)

10 de agosto de 2022

**arnaizarquitectos**

Méndez Álvaro, 56 - 28045 MADRID T. 914 342 280



## INDICE

<b>ANEXO III.- ACREDITACIÓN DISPONIBILIDAD DE TERRENOS .....</b>	<b>3</b>
1. Objeto.....	3
2. Peticionario de la autorización excepcional de uso .....	3
3. Estructura de la Propiedad.....	3
4. Conformidad de los propietarios .....	4
<b>ANEXOS.....</b>	<b>6</b>
Anexo III.1.- Tabla de Estructura de Propiedad.....	6
Anexo III.2.- Contratos de arrendamiento u opciones de derechos de superficie suscritos para la Implantación de la Planta Solar Fotovoltaica “PFV MURCIA 1” .....	9
Anexo III.3.- Plano de acreditación de los terrenos .....	10



## ANEXO III.- ACREDITACIÓN DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

### 1. Objeto

A efectos de garantizar la viabilidad del Proyecto de planta solar fotovoltaica denominada “**PFV MURCIA 1**” que se pretende instalar en el T.M. de Mula, es imprescindible garantizar ante la Administración actuante la disponibilidad de los terrenos sobre los que se actúa, de tal modo que se proceda a la autorización excepcional de su uso.

En el caso que nos ocupa, este aspecto resulta de especial interés en tanto en cuanto la figura del promotor del proyecto y de peticionario de esta autorización excepcional de uso, no se corresponde con la figura de propietario de los terrenos sino con la de entidad experta en la puesta en marcha y explotación de plantas de energías renovables. Con lo cual, resulta necesario recabar de manera fehaciente la conformidad o autorización a las presentes actuaciones por parte de los titulares de los terrenos.

### 2. Peticionario de la autorización excepcional de uso

El peticionario de la autorización es la mercantil “**COBRA CONCESIONES, S.L.**”, cuyos datos quedan debidamente acreditados en virtud de la copia de su escritura de constitución que se incorpora al Documento de Autorización Excepcional de Uso como **Anexo I**.

### 3. Estructura de la Propiedad

El ámbito objeto del presente se corresponde con una superficie discontinua de terrenos ubicados al sureste del T.M. de Mula, provincia de Murcia, concretamente se sitúa al sureste de este municipio, siendo los terrenos propuestos limítrofes o próximos a los términos municipales de Campos del Río, por la zona norte; Murcia, por la zona sur y este; y Pliego, por la zona oeste.

Sobre la misma se proyecta la instalación de la “**PFV MURCIA 1**”, que es una una instalación de producción de energía eléctrica mediante paneles fotovoltaicos, cuyo titular pretende la construcción de una **Planta de Generación Eléctrica mediante Tecnología Solar Fotovoltaica**, de **199,992 MWp** potencia pico de potencia instalada paneles fotovoltaicos, **194,045 MW** de potencia instalada en inversores, **159,51 MW** de potencia a entregar en el punto de conexión, denominada S.T. “**PFV MURCIA 1**”, con evacuación prevista en la subestación RdT en nudo EL PALMAR 400 kV a través de infraestructuras de evacuación comunes con otras plantas fotovoltaicas de la zona.

Las parcelas que conforman el área de actuación suponen una superficie catastral de **702,7080 ha**, según se refleja en la tabla de estructura de propiedad que se incorpora como Anexo III.1.

Cabe destacar cómo sobre el ámbito de la “**PFV MURCIA 1**”, se incluye una superficie de **11.130 m<sup>2</sup>** sobre la que se proyectan determinadas infraestructuras comunes, tanto para esta “**PFV MURCIA 1**” como para la “**PFV MULA III**”, cuya implantación también se está gestionando en la actualidad en dicha zona. Es por tanto que se incluye una superficie que se corresponde con parte de la parcela catastral 3 del polígono 86 (con referencia 30029A086000030000PF) sobre la que se proyecta la S.T. “**PFV MURCIA 1**” 30/400 kV y la S.T. “**PFV MULA III**” 30/400 kV, así como la barra colectora de 400kV para evacuación coordinada hacia el nudo de la red de transporte “**EL PALMAR 400 kV**”.

Por tanto, en el documento de autorización excepcional, únicamente se computan las instalaciones correspondientes a la “**PFV MURCIA 1**” y las correspondientes a la barra colectora de 400 kV, en total 8.195 m<sup>2</sup> de los 11.130 m<sup>2</sup> mencionados anteriormente, debiendo computarse las correspondientes a **PFV MULA III**, en su correspondiente expediente de autorización excepcional de uso.



Por otro lado, las parcelas 38 del polígono 81 y la 69 del polígono 83 se hayan incluidas en el proyecto por prever el transcurso de líneas de eléctricas subterráneas a través de ellas.

Con el objeto de garantizar la disponibilidad de dichos terrenos, se ha procedido a efectuar un minucioso y exhaustivo estudio sobre la estructura de la propiedad para llegar a gestionar adecuadamente los compromisos que han resultado necesarios con los titulares de todos y cada uno de ellos, tal y como se explicará con mayor detalle en el siguiente apartado.

En este sentido, se han analizado las notas simples registrales de las distintas fincas, se han contrastado consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales, y se han elaborado planos de situación de parcela, a efectos de garantizar la disponibilidad efectiva de los terrenos.

A grandes rasgos, la estructura de la propiedad se encuentra segmentada conformando unas sesenta y seis fincas registrales. Desde el punto de vista catastral, y teniendo en cuenta la extensión del ámbito, las parcelas se encuentran incluidas en un total de siete polígonos catastrales. Estas circunstancias, como se tratará a continuación en mayor detalle, han supuesto la necesidad de gestionar la disponibilidad de los terrenos mediante la formalización de cuarenta y seis contratos.

Se adjunta al presente como **Anexo III.1** una Tabla de "Estructura de Propiedad" en la que se refleja la composición de la misma, señalando los titulares de los terrenos, junto con sus datos registrales y catastrales, incluidas las correspondientes superficies.

A su vez, en el **ANEXO III.2**, se adjunta plano de acreditación de los terrenos en correlación con los contratos.

La documentación aportada guía entorno a un listado de fincas catastrales, cuya correlación con las fincas registrales no siempre es precisa. Tan solo existe una finca catastral sin inmatricular.

## 4. Conformidad de los propietarios

La disponibilidad sobre los terrenos cuya autorización excepcional de uso se solicita, se acredita mediante la aportación de **contratos de arrendamiento o contratos de opción de derecho real de superficie en la gran mayoría**, suscritos a tales efectos en relación con la total superficie objeto de solicitud.

Es por tanto que todas las parcelas poseen sus correspondientes contratos para su inclusión en el presente proyecto, aun siendo que la parcela catastral 3 del polígono 86 se encuentra en estos momentos en trámite de puesta a disposición.

Por tanto, se adjunta como **Anexo III.3** al presente, copia de los **Contratos de arrendamiento u opciones de derechos de superficie suscritos en relación con la "PFV MURCIA 1"**, siguiendo el orden reflejado en la estructura de propiedad incluida como Anexo III.1 en orden a facilitar su análisis.

En primer lugar, cabe decir que la titular de los derechos de arrendamiento o derecho de superficie en su caso será COBRA CONCESIONES, S.L. con C.I.F. B-84.878.883 y domicilio social en C/ Cardenal Marcelo Spínola, Nº 10, C.P. 28016 Madrid, es una empresa dedicada a la promoción y explotación de instalaciones de producción de electricidad mediante energías renovables, concretamente, producción de electricidad mediante tecnología fotovoltaica.

A efectos informativos cabe decir que dichos derechos tienen por objeto tanto la parcela en sí misma como su vuelo y subsuelo para su destino a la instalación y explotación de una planta de energía eléctrica fotovoltaica y con amplias facultades para llevar a cabo dicho objeto (instalación de todo tipo de dispositivos y conducciones subterráneas y elevadas, así como su uso, y efectuar labores de excavación, construcción, mantenimiento, conservación, reparación, cambio de piezas, etc.).



En cada uno de los contratos se contiene una identificación descriptiva y gráfica de los terrenos que constituyen su objeto, junto con los títulos de propiedad, y certificado de titularidad catastral, en su caso.

Los derechos se pactan con una duración inicial de 30 años, una vez transcurrido un periodo de reserva establecido en tres años a contar desde la fecha del contrato, y sin perjuicio de ampliar su duración efectiva mediante posibles prórrogas hasta 50 años.

En Murcia, agosto de 2022

ARNAIZ  
REBOLLO LUIS

**D. Luis Arnaiz Rebollo**  
**Arnaiz Arquitectos, S.L.P.**  
**Colegiado nº70.186 / 18.940**

BENITO MONTIEL  
(R: B84878883)

**El promotor:**  
**Cobra Concesiones, S.L.**



## ANEXOS

### **Anexo III.1.- Tabla de Estructura de Propiedad**



**ESTRUCTURA DE PROPIEDAD "PFV MURCIA 1"**

CONTRATO ARRENDAMIENTO	PROPIETARIOS	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS CATASTRALES			DATOS REGISTRALES	
			Poligono	Parcela	Superficies	Nº F.R.	Superficie
1		30029A08100040000PJ	81	4	59,4235	6,282	132,7011
		30029A08100030000PO	81	30	42,0198		
2		30029A081000350000PI	81	35	1,8480	20,168	27,9427
		30029A08200050000PK	82	5	25,2802		
3		30029A082000070000PD	82	7	3,2464	17,982	2,6832
4		30029A081000020000PX	81	2	11,0353	3,968	11,4060
		30029A082000300000PQ	82	30(parte)	3,6147	8,441	3,1508
		30029A082000380000PR	82	38	1,6230	20,917	1,7808
5		30029A082000270000PQ	82	27	5,9404	14,982	7,7142
		30029A083000450000PO	83	45	1,1951		
6		30029A083000380000PL	83	38	5,0448	32,943	5,0408
7		30029A083000690000PP	83	69	2,9817	.....	3,5217
8		30029A082000290000PL	82	29	7,0573	3,046	7,0434
		30029A083000440000PM	83	44	0,5908		
		30029A082000370000PK	82	37	2,9072		
9		30029A083000420000PT	83	42	3,6067	5,817	3,0743
		30029A083000280000PW	83	28	5,7267	11,699	5,7018
11		30029A082000310000PP	82	31	2,8358	20,889	3,5566
		30029A082000350000PM	82	35	1,0571	20,905	1,0507
12		30029A083000510000PD	83	51	1,6379	14,988	7,5850
		30029A083000610000PU	83	61	5,7215		
13		30029A083000520000PX	83	52	1,4813	14,990	5,0023
		30029A083000600000PZ	83	60	3,3928		
		30029A082000320000PL	82	32	1,0575		
14		30029A082000360000PO	82	36	1,0573	20,891	1,0567
		30029A082000160000PZ	82	16	5,5355	20,909	1,0307
15		30029A082000170000PU	82	17	8,6652	Parte No inscrita	5,1449
		30029A081000380000PS	82	34	1,0571	24,857	9,0558
16		30029A081000140000PA	81	14	2,6961	20,899	1,0567
		30029A081000170000PG	81	17	6,0564	16,163	8,3750
18		30029A081000470000PB	81	47	4,0004	.....	.....
		30029A082000300000PQ	82	30 (parte)	9,2573	8,396	4,0122
		30029A083000330000PBT	83	33	5,3487	3,966	7,8732
		30029A083000340000PY	83	34	1,4718		
		30029A081000380000PS	81	38	0,4660		
19		30029A082000330000PT	82	33	1,0567	.....	1,0567
		30029A083000390000PT	83	39	10,5608	.....	.....
20		30029A082000140000PE	82	14	3,7992	8,436	3,0413
21		30029A082000130000PJ	82	13	3,5263	11,9310	3,3505
22		30029A081000130000PW	81	13	2,2602	.....	2,4800
		30029A081000150000PB	81	15	0,3972	32,360	3,3545
23		30029A082000120000PI	82	12	6,8128	32,362	3,3545
		30029A083000290000PA	83	29	8,4358	4007	6,0372
24		30029A083000470000PR	83	47	6,9507	19,594	7,0400
26		30029A083000530000PI	83	53	1,4906	14,992	3,8012
		30029A083000540000PJ	83	54	1,1014		
		30029A083000590000PH	83	59	1,3585		
		30029A083000580000PU	83	58	2,4683		
27		30029A083000170000PX	83	17	2,7958	14,681	2,0124
28		30029A083000620000PH	83	62	9,9435	14986	8,6342
29		30029A083000560000PS	83	56	9,5388	11451	6,3901
		30029A075000200000PH	75	20	36,1915	14994	3,0845
30		30029A075000230000PB	75	23	20,1294	1559	31,3161
		30029A080000600000PB	80	6	8,1494	9,055	45,7262
30029A080000190000PK	80	19	13,9890				
32		30029A075000210000PW	75	21	47,6869		
		30029A075000220000PA	75	22	3,9921		
		30029A080000070000PY	80	7	30,9052	9,057	44,4974
		30029A080000200000PM	80	20	8,3417		
33		30029A088000200000PS	88	2	10,9581	8,684	11,1892



34	30029A074000440000PW	74	44	7,4088	6.066	4,5070
	30029A074000430000PH	74	43	8,2808	8.384	22,0785
	30029A074000710000PE	74	71	4,0606	8.841	7,7142
	30029A074000670000PJ	74	67	3,7323	8.843	1,7935
	30029A074000400000PS	74	40	8,9417	13.160	3,4035
	30029A074000220000PL	74	22	5,7523	15.419	2,0124
	30029A074000230000PT	74	23	0,2245	16.890	0,4472
	30029A074000410000PZ	74	41	8,2924	16.892	0,2236
	30029A074000210000PP	74	21	19,5312	21.653	5,3673
	30029A074000200000PQ	74	20	1,9944	23.267	1,6770
	30029A083000630000PW	83	63 (parte)	17,5193	24.331	0,7823
	30029A074000190000PL	74	19	0,3192	29.006	16,7825
	30029A083000630000PW	83	63 (parte)	1,3975	29.008	8,3715
	30029A074000360000PE	74	36	8,4456	29.010	5,7889
30029A074000170000PQ	74	17	3,5619	29.012	15,7092	
35	30029A083000630000PW	83	63 (parte)	1,3975	29.014	5,6377
36	30029A074000360000PE	74	36	8,4456	6.064	0.1020
37	30029A074000170000PQ	74	17	3,5619	25.847	7,2950
38	30029A074000240000PF	74	24	1,6945		
	30029A074000250000PM	74	25	5,5701		
	30029A074000180000PP	74	18	1,4412	32.380	6,7635
39	30029A074000420000PU	74	42	10,9962	32.382	8,1806
40	30029A074000660000PY	83	66	18,9691	15.184	7,2655
41	30029A083000060000PL	83	6	19,0530	31.952	19,0750
42	30029A083000760000PM	83	76	5,2559		
43	30029A074000390000PU	74	39	5,5701	1.127	4,6955
44	30029A089000120000PZ	89	12	13,0231	13.647	7,7101
45	30029A089000130000PU	89	13	6,0695		
46	30029A089000140000PH	89	14	1,9357	13.866	6,5009
47	30029A086000030000PF	86	3	14,8899		
<b>TOTAL</b>				<b>702,7080</b>		<b>711,8116</b>

\*\*\* Parcela en proceso de disponibilidad