



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 MULA III”

Autor del encargo: COBRA CONCESIONES, S.L.

T.M. de Mula (Murcia)

SEPTIEMBRE de 2022

arnaizarquitectos

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



ÍNDICE

ANEXO III.- ACREDITACIÓN DISPONIBILIDAD DE TERRENOS	3
1. Objeto.....	3
2. Peticionario de la autorización excepcional de uso	3
3. Estructura de la Propiedad.....	3
4. Conformidad de los propietarios.....	4
ANEXOS.....	6
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 MULA III”	8
Anexo III.3.- Plano de acreditación de los terrenos	9
Anexo III.4.- Contrato de Cesión de PV XV LIUVA SLU a Cobra Concesiones S.L	10



ANEXO III.- ACREDITACIÓN DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

1. Objeto

A efectos de garantizar la viabilidad del Proyecto de planta solar fotovoltaica denominada “**PFV MULA III**” 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.1**

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 MULA III**”, que es una una instalación de producción de energía eléctrica mediante paneles fotovoltaicos, cuyo titular pretende la instalación de una **Planta de Generación Eléctrica mediante Tecnología Solar Fotovoltaica**, de 65 MWp potencia pico y , **62,71 MW** de potencia instalada en inversores, **54,6 MW** de potencia a entregar en el punto de conexión, denominada “**PFV MULA III**”, con evacuación prevista en la subestación REE 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 **189,5919 ha**, según se refleja en la tabla de estructura de propiedad que se incorpora como **Anexo III.1**

Cabe a su vez destacar que a su vez el ámbito objeto del presente se corresponde con una superficie discontinua sobre la que se proyecta la instalación de la “**PFV MULA III**” que asciende a 1.367.820,80 m²

Dentro de la anterior superficie se incluye una superficie de 11.130 m²s sobre la que se proyectan determinadas infraestructuras comunes, tanto para esta “**PFV MULA III**” como para la “**PFV MURCIA 1**”, cuya implantación también se está gestionando en la actualidad en dicha zona.

Por tanto, se incluye por un lado una superficie de 11.130 m²s 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 MULA III**” 30/400 kV, la S.T. “**PFV MURCIA 1**” 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**”. En el presente documento de autorización excepcional, se incluye, por tanto, la totalidad de esa superficie de suelo, aunque en el cálculo de ocupación que se abordará más adelante en el presente documento, únicamente se computan las instalaciones correspondientes a la PFV MULA III debiendo computarse las correspondientes a PFV MURCIA 1, en su correspondiente expediente de autorización excepcional de uso.



Por otro lado, respecto de la citada superficie de **1.367.820,80 m²**, sobre la que se proyecta la "PFV MULA III" propiamente dicha, cabe señalar que una superficie de 37.394,49 m²s, correspondiente a parte de la parcela catastral 22 del polígono 81 (referencia 30029A081000220000PP), se incluye como objeto de ese documento al proyectarse sobre la misma parte de las instalaciones del Anteproyecto de la "PFV MULA III", a pesar de que dicha parcela en su día fue incluida en el documento de Autorización Excepcional de Uso para la implantación de una Central Solar Fotovoltaica de 450 MW promovida en su día en la zona por "PROMOSOLAR JUWI 17, S.L."

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 los títulos de propiedad, así como 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 cuarenta y seis fincas catastrales. A su vez, desde el punto de vista catastral, y teniendo en cuenta la extensión del ámbito, las parcelas se encuentran incluidas en un total de seis 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 contratos.

A su vez, señalar que la documentación aportada guía entorno a un listado de fincas catastrales, cuya correlación con las fincas registrales no siempre es precisa, existiendo unas diecisiete fincas catastrales sin inmatricular.

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.

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 opción de arrendamiento** 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 opción de arrendamiento suscritos en relación con la "PFV MULA III"**", siguiendo el orden reflejado en la estructura de propiedad incluida como Anexo III.1 en orden a facilitar su análisis.

A mayor abundamiento y como complemento de los citados contratos, se incluyen respecto a los correspondientes números dos y tres, sendos documentos de resolución de aparcerías, que a la firma de los mismos se encontraban vigentes y a la espera de formalizar su resolución.

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 mayor abundamiento Incidir en que las parcelas incluidas en los contratos número 4,5,6,7,9 y 19 fueron obtenidas inicialmente por la mercantil PV XV LIUVA SLU, la cual cedió a Cobra Concesiones S.L, los citados contratos mediante un Contrato de Cesión específico, el cual se adjunta como **Anexo III.4**

A efectos informativos cabe decir que dichos derechos obtenidos 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, Septiembre de 2022.

Fdo.- D. Luis Arnaiz Rebollo
ARNAIZ ARQUITECTOS S.L.P

El promotor:
Cobra Concesiones, S.L.



ANEXOS

Anexo III.1.- Tabla de Estructura de Propiedad



ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

CONTRATO ARRENDAMIENTO	PROPIETARIOS	Referencia catastral	DATOS CATASTRALES			DATOS REGISTRALES	
			Parcela	Polígono	Superficie catastro	Nº F.R.	Superf.
1		30029A08600010000PL	1	86	53,9214	7.398	188,4948
		30029A083000310000PW	31	83	27,8201		
2		30029A08000090000PQ	9	80	5,9848	6.282	132,7011
		30029A080000100000PY	10	80	10,1592		
3		30029A09600060000PI	6	96	2,9374	7.484	1,3416
4		30029A09600010000PJ	10	96	1,8653	6.231	1,8307
		30029A096000110000PE	11	96	2,5869	7.721	1,6703
5		30029A096002040000PZ	204	96	3,3056	31.807	3,3540
6		30029A096001740000PZ	174(parte)	96	3,7624	31.117	2,3477
7		30029A096001740000PZ	174(parte)	96		31.115	2,3477
8		30029A096001520000PG	152	96	0,2073		
9		30029A096001470000PB	147	96	2,6784	10.917	2,1024
10		30029A096001700000PI	170	96	0,7410	19.699	0,7410
		30029A096001760000PH	176	96	0,6523	19.695	0,7211
		30029A096001780000PA	178	96	0,5592	19.697	0,4771
11		30029A096001480000PY	148	96	2,4621	10.889	2,6832
12		30029A096000120000PS	12	96	1,9690	7.483	1,9690
13		30029A087000230000PJ	23	87	0,2729		0,2724
		30029A096000140000PU	14	96	0,9748		0,9562
14		30029A096001660000PX	166	96	1,5981		1,1739
15		30029A096001490000PG	149	96	1,4336	12.584	1,6770
16		30029A096001730000PS	173	96	2,6466		2,6851
17		30029A096001750000PU	175	96	2,7290		2,7198
18		z 30029A096001560000PT	156	96	0,3994	21.915	0,3354
19		30029A096001590000PO	159	96	1,7793	32.085	1,7990
20		30029A096001650000PD	165	96	3,3547	10.930	3,3737
21		30029A096001450000PW	145	96	9,9376		9,9376
22		p 30029A087000330000PA	33	87	1,9315	16.645	0,5031
23		30029A096001710000PJ	171	96	3,5022		3,4657
24		30029A096000130000PZ	13	96	1,8935	7.506	2,1024
25		30029A096001600000PF	160	96	1,0236	10.397	1,3416
		30029A096001610000PM	161	96	0,4138		
26		30029A087000350000PY	35	87	0,5803	27.761	0,6009
27		30029A096001620000PO	162	96	1,0899		1,0889
28		30029A096001570000PF	157	96	1,8792	9.898	1,8798
29		30029A087000340000PB	34	87	0,9895		
30		30029A09600090000PS	9(parte)	96	2,0818		1,5949
31		30029A09600090000PS	9(parte)	96			1,5949
32		30029A087000220000PI	22	87	0,8525	3.179	1,0064
33		30029A087000300000PU	30	87	1,4710	15.200	0,6708
34		30029A087000210000PX	21	87	0,8308		0,8598
35		z 30029A087000090000PF	9	87	2,1942		2,0577
36		z 30029A087000240000PE	24	87	0,5414	21.919	0,4472
37		30029A096001770000PW	177	96	0,7164	19.691	0,7176
38		30029A096001500000PB	150	96	1,6088	12.462	1,6770
39		30029A087000290000PW	29	87	0,4871		0,5445
40		30029A081000220000PP	22	81	4,5198		4,7234
41	****	30029A086000030000PF	3	86	14,2462		
SUMA TOTAL						189,5919	394,5883

**** Parcela en proceso de disponibilidad