



D^a PATRICIA CABELLO PILARES, VICESECRETARIA DE LA APAL DEL EXCMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

CERTIFICA: Que con fecha 30 de enero de 2023, D. José Manuel Jiménez Jiménez, en relación al expediente nº 2022/PES_02/003012, el 26 de enero de 2023 (registro de entrada n.º 1418) se presenta la *"Memoria Urbanística Descriptiva Final para solicitud de informe de compatibilidad urbanística"*, redactada por la entidad Gabitel Ingenieros SL y firmada por el ingeniero técnico industrial D. Ángel Blanco García (colegiado n.º 1162 del COITI de Huelva): de un PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO de 25 MWn denominado "PSFV TRES POZOS I" para la generación de energía eléctrica e instalaciones asociadas al ámbito constituido parcialmente por las parcelas núms. 2, 84 y 85 del polígono catastral n.º 16 del término municipal con el planeamiento urbanístico de Mairena del Alcor con acceso desde la carretera A-92, con evacuación consistente en la SET 30/132 kV también denominada "SET TRES POZOS I" y en la Línea Aéreo-Subterránea de Alta Tensión (en 132 kV) entre SET TRES POZOS I" y "SET AGUILA-132kV", en la subestación eléctrica situada en Alcalá de Guadaíra, propiedad de REE Red Eléctrica de España.

Este documento está ligado a la solicitud de fecha 10 de octubre de 2023 y n.º 12.904 de registro de entrada, presentada por D. Fco. Javier Charlo Molina con DNI n.º [REDACTED] en representación de la entidad BOGARIS PV5 SLU de CIF n.º [REDACTED]

Nota n.º 1: Entre el resto de información obrante en el expediente electrónico, se aporta documentación técnica: con planos de la planta, anexo de notas simples de las fincas afectadas y el justificante del pago de la tasa urbanística conforme a lo establecido en la ordenanza fiscal reguladora del municipio y publicada en la página web municipal: www.mairenadelalcor.org.

Nota n.º 2: Además es importante señalar que existe otra documentación técnico-administrativa en el expediente n.º 2022/CEU_02/000024. Se procede por tanto a su archivo por indicación expresa del ingeniero D. Javier Ortiz Escobar mediante notificación electrónica de 26 de enero de 2023, aduciendo que fue creado a instancias de la consultoría Gabitel SL antes de que Bogaris PV5 SLU registrase la petición con el justificante de la tasa correspondiente y la definitiva documentación técnica necesaria para su tramitación.

I N F O R M A

1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

-Normas Subsidiarias y Catálogo de Planeamiento de Mairena del Alcor, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en las sesiones celebradas los días 26 de Octubre y 29 de Diciembre de 1994 (BOP de 23 de Diciembre de 1994, número 295; y BOP de 10 de Febrero de 1995, número 33).

-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento Urbanístico, con aprobación definitiva de 9 de abril de 2013.

AVDA. DE LA TROCHA, 7 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro de Verificación	IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Fecha	31/01/2023 11:30:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PATRICIA CABELLO PILARES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Página	1/7





-Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Plan, de ámbito subregional, de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS); Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. (BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009).

2. ANÁLISIS URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

Este informe de compatibilidad urbanística de la actuación propuesta, solicitado por la empresa distribuidora, se redacta de conformidad con el procedimiento del tramitación ambiental que corresponda, a efectos de lo contemplado en el art. 31 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Todo ello será de acuerdo a lo que determine la administración ambiental competente en esta materia, sobre todo en función de los criterios de superficie de la planta solar y de la distancia de la red de evacuación seleccionada, recogidos en la definitiva clasificación ambiental de la actuación.

La actividad a desarrollar comprende los siguientes elementos principales, según lo recogido en la solicitud:

- La planta solar de 25MWn Tres Pozos I, incluidos todos los elementos que la componen.*
- La línea de evacuación, de alta tensión de 132 kV hasta la subestación colectora de la planta.*
- La subestación colectora SET*

Según la planimetría presentada y la traslación de los elementos grafiados en el plano n.º 8 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS, se han observado las siguientes afecciones sectoriales:

- El ámbito de la propuesta está afectado por dos vías pecuarias: cordel del término o de la Camorra (sin deslindar, donde cuenta con el acceso n.º 1) y la cañada de Morón (deslindada según Resolución de 6 de septiembre de 2006, BOJA n.º 187, con el acceso n.º 2).*
- También hay que destacar la afección directa de la propuesta de planta solar en las zonas de policía y servidumbre del río Guadaira ("Eje fluvial de Uso Público de la Aglomeración Urbana de Sevilla", componente de la red principal de "Sistema Hidrológico" de la aglomeración urbana de Sevilla); de conformidad con el POTAUS.*
- Es necesario destacar además, la incidencia de la Zona de Cautela y de las bandas de protección de la carretera A-92 en la parte inicial del itinerario de acceso a la planta; es decir, una vez abandonado el nudo viario, a través del tramo de vía pecuaria que recorrerían los vehículos vinculados a la actividad*

AVDA. DE LA TROCHA, 7 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro de Verificación	IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Fecha	31/01/2023 11:30:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PATRICIA CABELLO PILARES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Página	2/7





propuesta a lo ancho de las denominadas “zonas de protección”.

- Y finalmente, hay que citar la cercanía o proximidad de varios ámbitos delimitados de yacimientos inventariados y otros catalogados: “Guadaíra 7, Guadaíra 8, San Pedro Norte” (según el plano n.º 12 del PGOU-adaptado); y dos yacimientos identificados y descritos en la “Carta Arqueológica de Los Alcores” (Amores Carredano, 1982).

- En el inventario del Documento de Información y Diagnóstico del Pre-avance del PGOU (Surmalcor, 2011), se citan dos inmuebles pertenecientes a la arquitectura rural que se hallan cerca del ámbito: el “Molino de San Pedro” (ejemplo único y singular de molienda de ribera en nuestro término municipal y por tanto de patrimonio preindustrial y de interés etnológico; y representa un recurso cultural no incluido pero sí adscrito al conjunto de “Molinos del Guadaíra”, contemplados en el “sistema de parques de la aglomeración urbana”) y el “Cortijo de Juan Guarín” de abajo (ejemplo de arquitectura propia de las grandes explotaciones de la campiña sevillana).

- Existe una acequia que atraviesa la planta solar. A su vez, uno de los pasillos radioeléctricos, según el Plano de Infraestructuras del POTAUS, cruza también la planta; al igual que sucede con la línea proyectada por Magtel.

Son usos y actuaciones ordinarias del suelo rústico, según el art. 21.1 y 2 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aquellos vinculados al aprovechamiento de las energías renovables y la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Abunda en lo anterior la citada ley apuntando lo siguiente: para “la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente, no previstos en los instrumentos de planeamiento, y que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo, se valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento”.

No se aportan alternativas contempladas del trazado de la línea colectora o de evacuación a la línea proyectada, cuyo origen está localizado en el término municipal de Mairena del Alcor (SET) y discurre completamente por el término del municipio colindante, es decir, Alcalá de Guadaíra. En todo caso, estará supeditada al cumplimiento de la normativa que a continuación se menciona:

a) De conformidad con el arts. 102 y 103 de las Normas Urbanísticas, la instalaciones de utilidad pública estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones de implantación en el medio rural, teniendo en cuenta las separaciones y distancias a edificaciones y/o instalaciones correspondientes según cada caso.

b) En relación con lo establecido en el capítulo III de la Normativa del POTAUS “Disposiciones sobre las infraestructuras energéticas” es necesario señalar lo siguiente:

AVDA. DE LA TROCHA, 7 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro de Verificación	IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Fecha	31/01/2023 11:30:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PATRICIA CABELLO PILARES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Página	3/7





- En relación con los tendidos eléctricos, con carácter o rango de directriz, es necesario cumplir los siguientes criterios de integración en el paisaje: los trazados aéreos se adaptarán a las formas del relieve, se evitarán que sigan por líneas de máxima pendiente y las zonas de arbolado procurando que su recorrido discurra por las depresiones y partes más bajas del relieve, se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y a los límites de parcelarios (art. 85.2 y 3).

- Es un objetivo del Plan en relación con las infraestructuras energéticas, con carácter o rango normativo, integrarlas en el territorio de la aglomeración y disminuir su impacto sobre los recursos naturales y el paisaje; y facilitar la coordinación entre la planificación sectorial en materia energética y los instrumentos de ordenación territorial y urbanística (art. 98.1).

- Es una estrategia del Plan en relación con las infraestructuras energéticas, con carácter o rango normativo, ordenar la implantación de infraestructuras energéticas desde una perspectiva territorial, aportando criterios para su localización, para su integración con las restantes infraestructuras y para minimizar sus impactos ambientales y paisajísticos (art. 98.2).

- Con carácter o rango de directriz, las líneas reguladas en el presente artículo - en relación con los pasillos eléctricos- transcurrirán soterradas en toda su longitud en suelos urbanos y en los Espacios Naturales Protegidos; y en el caso de nuevas necesidades de tendidos no previstos por este Plan, los mismos no transcurrirán dentro de los límites de los Espacios Naturales y Bienes Culturales y de los Espacios y Elementos de Interés Territorial con la consideración de Áreas Forestales o Escarpes y Formas Singulares del Relieve (art. 100.7 y 9).

- Con carácter o rango de directriz, no se permitirán las instalaciones de producción industrial de energía a partir de energías renovables en los Espacios Naturales y Bienes Culturales y en las Zonas y Elementos Culturales de Protección Territorial. Además, los proyectos las plantas deberán garantizar, mediante informe de la administración competente, la existencia de recursos hídricos suficientes para atender la demanda requerida para el desarrollo de la actividad (art. 103.2 y 4).

No existen ámbitos, espacios y elementos del territorio municipal de Mairena del Alcor afectados o colindantes a la actuación proyectada de la opción seleccionada por el promotor y justificada por los redactores de la documentación gráfica.

3. CONSIDERACIONES FINALES.

Ante lo expuesto anteriormente, y desde el punto de vista del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, se informa **FAVORABLEMENTE** la solicitud de de compatibilidad urbanística de PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA e instalaciones asociadas. A pesar de ello es necesario hacer las siguientes observaciones a la propuesta presentada dada la intrincada morfología del ámbito y, a la vez, la extensa red de espacios naturales municipales en suelo rústico (art. 30.2 de las Normas Urbanísticas y, según el caso, incluso de especial protección) que se despliega interconectando toda la franja sur del término municipal de Mairena del Alcor:

AVDA. DE LA TROCHA, 7 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro de Verificación	IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Fecha	31/01/2023 11:30:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PATRICIA CABELLO PILARES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Página	4/7





PRIMERO: en cuanto a las condiciones de protección de la vía pecuaria sin deslindar, cordel de la Camorra, habiendo informado el organismo competente en dicha materia: se deberá adaptar la propuesta de delimitación de la planta solar o bien revisar el replanteo de las instalaciones en el caso de que se establezca la denominada “cláusula de salvaguarda” o alguna medida correctora alternativa que garantice el ancho legal de la misma.

Se informa que para dar cumplimiento a lo recogido en el art. 103.2.b de las Normas Urbanísticas, en cuanto a la separación de 30 metros a los linderos de los parcela, en los casos en que esta se sometería parcial o totalmente al deslinde o replanteo de un dominio público y, por tanto, a la previsible reconfiguración lineal de su perímetro así como de una potencial redelimitación espacial de sus terrenos: se considera “lindero” a toda línea divisoria entre suelos destinados a usos privativos para el funcionamiento de la planta solar y otros suelos destinados a usos públicos a partir de la cual poder medir tal distancia.

SEGUNDO: en cuanto a las condiciones de uso de la vía pecuaria sin deslindar, cordel de la Camorra, habiendo informado el organismo competente en dicha materia: se deberá adaptar la propuesta en el caso de que se requiera información -y así se ponga de manifiesto por parte de la entidad interesada- acerca de la mejora o acondicionamiento de los accesos.

TERCERO: en cuanto a las condiciones de protección y uso de la servidumbre y zona de policía del río Guadaíra, habiendo informado el organismo competente en dicha materia: se deberá adaptar la propuesta de delimitación de la planta solar o revisar el replanteo de las instalaciones una vez trazada definitivamente la línea que delimite el dominio público.

Se informa que para dar cumplimiento a lo recogido en el art. 103.2.b de las Normas Urbanísticas, en cuanto a la separación de 30 metros a los linderos de los parcela, en los casos en que esta se sometería parcial o totalmente al deslinde o replanteo y, por tanto, a la previsible reconfiguración lineal de su perímetro así como de una potencial redelimitación espacial de sus terrenos: se considera “lindero” a toda línea divisoria entre suelos destinados a usos privativos para el funcionamiento de la planta solar y otros suelos destinados a usos públicos a partir de la cual poder medir tal distancia.

Por su parte, la normativa en materia de aguas establece lo siguiente:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, persigue como objeto la protección de las personas y los bienes, y del medio ambiente, a través de la modificación de la normativa sobre inundaciones, establece en el artículo 9.2 que los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces públicos (terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias) están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso

AVDA. DE LA TROCHA, 7 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro de Verificación	IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Fecha	31/01/2023 11:30:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PATRICIA CABELLO PILARES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Página	5/7





público

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La Zona de Servidumbre: para la zona de servidumbre el artículo 7 del Reglamento, atendiendo a los fines de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, paso público peatonal y desarrollo de los servicios de vigilancia, construcción, salvamento y varado y amarre de embarcaciones; los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas y con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción. Salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público podrán autorizarse edificaciones en casos muy justificados en las condiciones recogidas en el artículo 7.3 del Reglamento, con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Comisaria de Aguas).

La Zona de Policía: según el art. 9.1 del Reglamento, en “*de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:*

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) Las extracciones de áridos.*
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico”.*

Y por su parte, en el art. 9.4, se establece: “*La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento.*

Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas”. Así aparece recogido en el artículo 78.1 del Reglamento, siguiendo los trámites de los artículos 52 a 54 del mismo; y resulta que -en efecto- a continuación, en la observación n.º 4 de las conclusiones, se expone la motivación de otra autorización concurrente a la de aguas, es decir, en materia de ordenación del territorio.

Código Seguro de Verificación	IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Fecha	31/01/2023 11:30:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PATRICIA CABELLO PILARES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Página	6/7





CUARTO: a este respecto y de conformidad con lo establecido en los artículos 34-43 y 66 de la Normativa del POTAUS sobre los “ejes fluviales y los componentes del sistema hidrológico” -como es el caso del cauce del río Guadaíra, en su condición de *sistema espacios libres naturales y suelo de especial protección por la planificación territorial o urbanística, según el art. 30.2 de las normas urbanísticas locales y el plano n.º 8 del PGOU adaptado parcialmente*- una mera, simple u ocupación parcial de la zona de policía afecta directamente a los ámbitos, espacios y elementos protegidos, preservados y pendientes de gestión desde el punto de vista de la ordenación del territorio:

A. La propuesta deberá garantizar que no se menoscabe la potencial “puesta en valor del cauce y las riberas fluviales así como su función ambiental, ecológica, socio-cultural y paisajística, adoptando medidas de protección, reducción de impactos y vertidos sobre los lechos, y de restauración y acondicionamiento de márgenes y riberas” (art. 43.1 de la Normativa del POTAUS).

B. Además la propuesta presentada al mismo tiempo “deberá preservar las condiciones ambientales, conservar la calidad paisajística, prevenir riesgos de inundación y proteger los recursos hídricos continentales” (art. 66.1 de la Normativa del POTAUS).

C. Y finalmente, según los arts. 34 y 36.2 y 3 de la Normativa del POTAUS, y dado que estamos ante un ámbito ligado a la red de espacios libres de la aglomeración urbana de Sevilla que constituye un importante “eje fluvial”: “hasta tanto no se produzca la ordenación y gestión de los espacios incluidos en la citada red, sobre el suelo vinculado no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación primaria de los terrenos”.

Solo se permitirían -excepcionalmente- instalaciones de utilidad pública e interés social con usos compatibles a los objetivos contemplados en el POTAUS para la red de espacios libres, es decir, “el uso público y el acceso a los espacios libres, la integración territorial y la calidad del paisaje y la puesta en valor e interpretación del patrimonio cultural”.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, lo expido la presente certificación con el visto bueno del Sr. Vicepresidente Ejecutivo de la APAL, en Mairena del Alcor a la fecha digital abajo indicada.

VºBº Vicepresidente Ejecutivo

La Vicesecretaria de la APAL

José Navarro Gómez

Patricia Cabello Pilares

AVDA. DE LA TROCHA, 7 - TLF. 95 574 88 64 - FAX 95 574 88 28 - 41510 MAIRENA DEL ALCOR (Sevilla) - C.I.F: P4100034J

Código Seguro de Verificación	IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Fecha	31/01/2023 11:30:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PATRICIA CABELLO PILARES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7B6XASHEHYZHP76AEMIPZH4U	Página	7/7

