

2025/36326

REGISTRO GENERAL

25/09/2025

Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera

**AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-NOTERO-AMPT

Ref.: 28/25-VIA

CALVITERO SOLAR 11, S.L.
REPRESENTADA POR PATRICIA BERMEJO GUTIÉRREZ-DOSAL
CALLE NÚÑEZ DE BALBOA, 12, 5ªDCHA
28020.- MADRID

Asunto: **Traslado de informe de compatibilidad urbanística para la instalación de planta agrofotovoltaica, sobre parte de las fincas con referencias catastrales 11015A01100079, 11015A01100039 y 11015A01100018.**

Expediente Nº: 28/25-VIA

En relación con su solicitud de informe de compatibilidad urbanística para la instalación de planta agrofotovoltaica "Chiclana sol" con una potencia generada total aproximada de 8,829 MW, sobre parte de las fincas con referencias catastrales 11015A01100079, 11015A01100039 y 11015A01100018, se ha emitido informe por la Arquitecta Municipal, María Ángel López Barranco, del siguiente tenor literal:

"SOBRE LA PROPUESTA

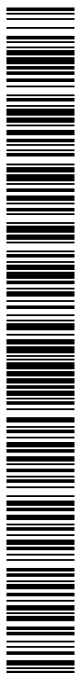
Calvitero Solar 11, S.L. solicita informe de compatibilidad urbanística para la instalación de planta agrofotovoltaica "Chiclana sol" con una potencia generada total aproximada de 8,829 MW, sobre parte de las fincas con referencias catastrales 11015A01100079, 11015A01100039 y 11015A01100018.

Con la solicitud de viabilidad urbanística se presentan los siguientes documentos:

- I. Memoria-informe sobre la compatibilidad urbanística del parque solar Chiclana Sol
- II. Anexo I. Autorización Ambiental Unificada favorable
- III. Anexo II. Informe favorable de la D.T. Ordenación del Territorio relativo a la incidencia territorial.
- IV. Anexo III. Informe del Servicio de Carreteras D.T. de Cádiz, condicionado de carreteras.
- V. Anexo IV. Situación de las fincas.
- VI. Anexo V. Documentación agrícola de la finca.
- VII. Anexo VI. Planos Normas Subsidiarias Municipales
- VIII. Anexo VII. Plano R10 desde punto de conexión
- IX. Anexo VIII. Informe agronómico cultivo olivar seco en seto, firmado 10/07/2025.

*En la actuación, a fin de hacer compatible la instalación fotovoltaica con la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido por **Áreas Arboladas**, se propone el cultivo de olivar seco en seto. Para ello, se aporta un estudio agronómico (Anexo VIII) donde se describen las características, manejo y el estudio de rentabilidad del cultivo.*

La instalación a implantar consiste en una planta agrovoltaiica, en la que se compatibiliza el cultivo de olivo seco en seto, con la generación de energía eléctrica mediante el uso de módulos fotovoltaicos sobre estructuras de soporte que maximicen el aprovechamiento de la radiación solar. Su uso está enfocado a la generación de energía para posteriormente inyectarla en las redes de distribución de energía eléctrica, así como la plantación del **cultivo de olivar seco en seto**, que se establecerá entre los pasillos de los paneles fotovoltaicos para permitir una adecuada insolación del cultivo y hacerlo compatible con la instalación fotovoltaica.



00671a1471c190783607e908e090b34N

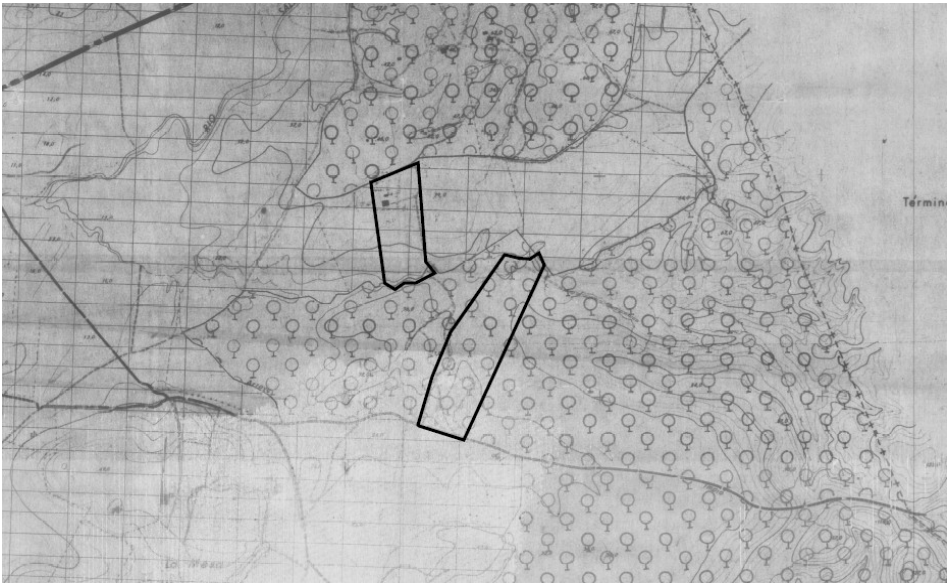
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=CHICLANA>

Para la instalación se estima una vida útil de 35 años. Tras ellos se volverá a los usos actuales de los terrenos, agrícola cerealista. El estudio económico se basa en este rango de tiempo, donde el titular de la PSF se compromete a cultivar las tierras afectadas directamente por la planta durante la vida útil de ésta, bien mediante el propietario, Tomas Briones Saucedo S.L., con NIF: B72338627, sociedad inscrita en el registro mercantil de Cádiz, Tomo: 2249; folio: 135; Inscripción 1ª; Hoja CA- 52128, con la que ya se tiene acuerdo firmado, o bien con la entidad CROPS, S.L. con NIF: B41918194, con dirección en Sevilla en la calle San Francisco Javier nº 9 planta 7, mod 9.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 18 de septiembre de 1987, encontrándose su normativa publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 252 de fecha 31 de octubre de 1995, establecen para el conjunto de las fincas con referencia catastral 11015A01100079, 11015A01100039 y 11015A01100018 la **clasificación urbanística** siguiente:

- Suelo No Urbanizable Protegido por Áreas Arboladas
- Suelo No Urbanizable no Especializado
- Afectado por Dominio Público Hidráulico
- Afectado por vía pecuaria Vereda de las Laderas de Medina.



NNSS. Aproximación a las fincas de la actuación

Los Suelos con **Protección por Áreas Arboladas** se definen como los terrenos que por sus valores de conjunto de carácter ambiental y de vegetación, deben conservarse y protegerse. La protección incluye generalmente zonas de pinares, alcornocales y encinas (dehesas) y matorrales

**AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-NOTERO-AMPT

Refª.: 28/25-VIA

(lentiscales, juncas y enebrales, etc.). En caso de incendio, fortuito o provocado, deberá procederse a la repoblación de la zona. Sin que la pérdida de la vegetación suponga la pérdida de la protección establecida por el planeamiento, sino que al contrario se acentúa para propiciar su regeneración. En cuanto las actividades que se permiten se establece lo siguiente:

- x Se permiten los usos del suelo que preserven, conserven y mejoren las características del territorio protegido, como los usos ligados a la naturaleza y destino de la finca, así serán admisibles: los usos productivos de los bosques, el pastoreo, la apicultura, el deporte cinegético, la explotación maderera que asegure el mantenimiento y renovación del bosque y se permiten las especies frutales.
- x Se prohíben todas las actividades no permitidas expresamente.

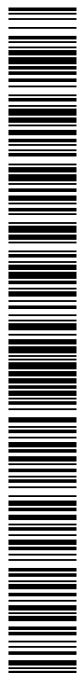
El **Suelo No Especializado** se define como los terrenos no necesarios para el proceso de desarrollo urbano y urbanización previsibles, y por no estar incluidos en los tipos protegidos. Los usos permitidos son los agrarios, propios del medio rústico y en directa relación con él. Entre ellos las construcciones e instalaciones agropecuarias.

Según los artículos 479, 480, 488 y 489 de las NNSS las construcciones e instalaciones de interés público o social se definen, entre otros "*los que se justifique debidamente la necesidad de ubicarse en el medio rural*". Estas actuaciones se deberán localizar en Suelo No Urbanizable No Especializado. Sin embargo, se podrán situar en Suelo No Urbanizable Protegido cuando su uso esté en relación con las características del área protegida, o en caso contrario cuando se cumplan:

- Que sea necesario e imprescindible su localización en un determinado suelo protegido.
- Que se estudie el impacto producido por la actuación de forma que no se lesiones los valores específicos del área que son objeto de protección.

En cuanto las condiciones generales de las construcciones e instalaciones, Artículo 467 a 469 de las NNSS, se establece que:

- a) Los cerramientos y vallas de las fincas se adaptarán a los de los terrenos rústicos (mallas transparentes, manteniendo cierta permeabilidad).
- b) No se modificarán los perfiles naturales del terreno, así como otros accidentes notables de carácter natural o histórico cauces, vaguadas, arbolado, etc.
- c) Como norma general las edificaciones e instalaciones deberán separarse como mínimo de los linderos una distancia de cinco metros (5 m).
- d) Queda prohibida la apertura de viales o caminos nuevos.

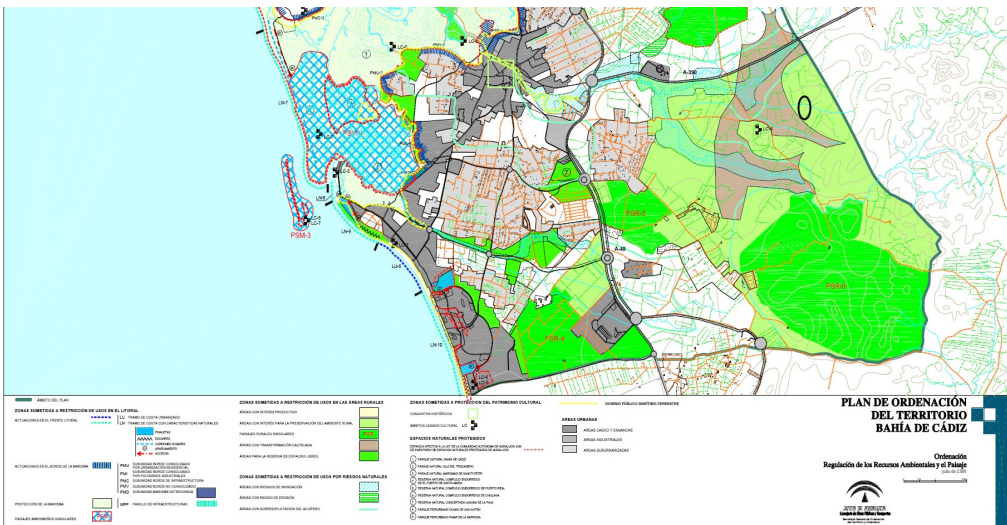


00671a1471c190783607e908e090b34N

PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO BAHÍA DE CÁDIZ

En cuanto al Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz el ámbito objeto de informe, como son las fincas relacionadas en la solicitud se encuentra, según el plano adjunto, en las zonas siguientes:

- **Zonas sometidas a la restricción de usos en las áreas rurales:**
 - Áreas con interés para la preservación del ambiente rural



Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz. Ordenación. Regulación de los Recursos Ambientales y del Paisaje.

LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Según la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre**, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Disposición transitoria primera establece que según lo dispuesto en el artículo 14, para esta clase de suelo se corresponde con **Suelo rústico**, con las siguientes categorías:

- **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial:**
 - Dominio Público Hidráulico
 - Vías pecuarias: Vereda de las Laderas de Medina.
- **Suelo rústico preservado por la ordenación territorial**
 - Áreas con interés para la preservación del ambiente rural
- **Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística**
 - Por Áreas Arboladas





AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-NOTERO-AMPT
Refª.: 28/25-VIA

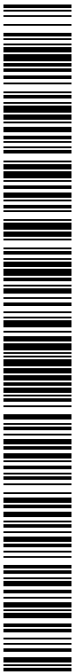
Conforme a los artículos 21.1 de la LISTA y 27.1 del RG, los usos vinculados a las energías renovables son considerados usos ordinarios del suelo rústico, en tanto que se encuentran relacionados con la utilización racional de los recursos naturales, no suponen una transformación de su naturaleza rústica y necesariamente deben discurrir o localizarse en ésta clase de suelo.

Las actuaciones, actividades y usos, en Suelo rústico con carácter ordinario o extraordinario deberán ser compatibles con el régimen del suelo, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. Dichas intervenciones deberán interpretarse a luz de la Sentencia de TC actuaciones 25/2024, 13 febrero, ref. BOE-A-2024-5836.

De dicha Sentencia se desprende, en cuanto el carácter de los usos vinculados a las energías renovables y los usos mineros en la legislación urbanística andaluza, estableciendo en el fundamento jurídico sexto un criterio de interpretación que permite entender que el artículo 21.1 de la LISTA es conforme con el artículo 13.1 del TRLSRU, norma básica de contraste. La Sentencia concluye que estos usos pueden considerarse ordinarios por el legislador autonómico, al estar vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, en los términos del artículo 13.1 del TRLSRU. No obstante, conforme a lo dispuesto en el citado precepto de la legislación básica las actuaciones que se desarrollen en los terrenos donde concurren valores de tipo ambiental, cultural, histórico arqueológico, científico y paisajístico están condicionadas a la preservación de dichos valores, solo podrán considerarse como usos ordinarios en la categoría de suelo rústico común, teniendo la consideración de extraordinarios en las restantes categorías. Estas son especialmente protegido o preservado, al responder a la necesidad de contar con una protección específica, protección que se vería enervada por la calificación como ordinarios de tales usos, calificación incompatible con la implantación de los vinculados a energías renovables desde la perspectiva de preservar los valores inherentes al suelo de esta naturaleza que le han hecho merecedor de una protección específica.

Luego conforme la STC 25/2024, de 13 de febrero de 2024, estas actuaciones para la implantación de infraestructuras de generación de energía a partir de fuentes renovables tendrán la consideración de extraordinarias en los suelos rústicos preservados y especialmente protegidos. Cuando estas infraestructuras se localicen sobre varias categorías de suelo rústico deberán considerarse el conjunto como una actuación extraordinaria al objeto de garantizar la viabilidad y coherencia del proyecto que igualmente estará sometido a una sola autorización sectorial, ambiental y urbanística.

El criterio asentado por el Tribunal Constitucional no impide la implantación de los usos vinculados a las energías renovables en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que se garantice la preservación de los valores singulares que concurren en el mismo. La consideración como uso ordinario o extraordinario, en función de la categoría en la que pretendan desarrollarse, determinará el procedimiento de implantación, toda vez que, mientras los usos ordinarios se implantan a través de una licencia urbanística directa, los usos extraordinarios requieren de una cualificación previa de los terrenos a través de la aprobación por parte del Ayuntamiento de un proyecto de actuación.



00671a1471c190783607e908e090b34N

Copia AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=CHICLANA>

SALIDA	
2025/36326	25/09/2025
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera	
<div><div><div>00671a1471c190783607e908e090b34N</div><div></div></div><div></div></div>	
<p>Las actuaciones extraordinarias, artículo 22.1 de la Ley y artículo 30 del Reglamento, en el suelo rústico, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.</p> <p>En el artículo 20 de la LISTA se regula el régimen general de las actuaciones en suelo rústico, ya sean ordinarias o extraordinarias, estableciendo que deben ser compatibles con el régimen del suelo que resulte de la ordenación territorial, urbanística y sectorial.</p> <p>Para los ámbitos del suelo rústico especialmente protegidos por legislación sectorial, para los preservados por ordenación territorial y para los suelos rústicos preservados por generar riesgos se requiere el informe de la Administración sectorial competente.</p> <p>En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, sus derechos reconocidos quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.</p> <p>LEY 2/2007, DE 27 MARZO, DE FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES Y DEL AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE ANDALUCÍA</p> <p>Según el Artículo 12 de la la Ley 2/2007, 27 marzo Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables, del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, en cuanto la implantación de las actuaciones de generación de energía mediante fuentes energéticas renovables y el procedimiento urbanístico, se deberá requerir lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Declarar la duración de la actuación, la cual será limitada en el tiempo, aunque renovable.2. Prestar garantía para cubrir los gastos derivados de la obligación de devolver los terrenos a su estado inicial. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el importe del proyecto de desmantelamiento que las personas promotoras deberán presentar en el momento de la solicitud de la licencia urbanística municipal.3. La actuación está sujeta a una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y se destinará al PMS por el uso temporal del suelo rústico de una cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión prevista para su materialización. La base de cálculo de dicha prestación no incluirá el importe correspondiente al valor y los costes asociados a la maquinaria y equipos que se requieran para la implantación efectiva o para el funcionamiento de las citadas instalaciones, sean o no parte integrante de las mismas. Los Ayuntamientos podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza porcentajes inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación. <p>Ayto. de Chiclana de la Fra. - C/ Constitución, nº 4. 11.130 – 956490140/956012920 @:licencias@chiclana.es</p> <p>Pág.6 de 8</p>	
<div><div><div>Copia AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en</div><div>https://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=CHICLANA</div></div></div>	
Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARTA MARIA SPINOLA AMILIBIA	25/09/2025 11:48

2025/36326

REGISTRO GENERAL

25/09/2025

Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera

**AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

Unidad Org.: URBANISMO-ULI-NOTERO-AMPT

Ref.: 28/25-VIA

4. La garantía y la prestación establecidas en los párrafos 2. y 3. se realizarán en favor del Municipio y se devengarán en el momento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal correspondiente. El importe de las mismas se fijará por el Ayuntamiento, en base a los párrafos anteriores.

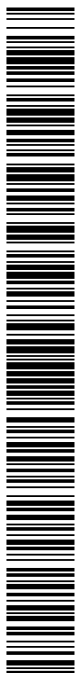
CONCLUSIÓN**1.- Desde la Legislación Sectorial, Ordenación Territorial...**

En tanto que el ámbito, que forman las fincas con referencial catastral 11015A01100079, 11015A01100039 y 11015A01100018, sobre las que se solicita viabilidad urbanística para la instalación de planta fotovoltaica, está clasificado como Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y preservado por ordenación territorial se estará a la compatibilidad de usos que se establece por la Administración competente en cada caso (Ordenación del Territorio, Medio Ambiente, Vías Pecuarias, Dominio Hidráulico, etc) .

2.- Ordenación Urbanística Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal NNSS

A la vista de todo lo anterior, la Arquitecta que suscribe estima que desde la ordenación urbanística, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no se aprecia inconveniente para la implantación de instalación solicitada de energía renovable en los ámbitos de Suelo No Urbanizable no Especializado, considerado como Rústico Común, en tanto que no es un uso prohibido, atendiendo a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se consideran **usos ordinarios** del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento de las energías renovables que necesariamente deban localizarse en esta clase de suelo.

En cuanto la viabilidad urbanística de la actuación pretendida respecto al régimen del suelo establecido por la ordenación urbanística, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para el Suelo No Urbanizable protegido por Áreas Arboladas, (Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, según la LISTA), se estima favorable la implantación de la actividad consistente en la implantación de la instalación agrovoltáica, donde se integra el **cultivo de olivo seco en seto** con la generación de energía eléctrica mediante módulos fotovoltaicos, en tanto que se garantice la preservación de los valores singulares que concurren en el ámbito, de forma que la carencia del arbolado no supone la pérdida de la protección establecida por el planeamiento, sino que al contrario se acentúa para propiciar su regeneración.



00671a1471c190783607e908e090b34N

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://verificanilivirtual.chiclana.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=CHICLANA>

SALIDA	
2025/36326	25/09/2025
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera	
<div><div><div>00671a1471c190783607e908e090b34N</div><div></div></div><div></div></div>	
<p>3.- Sobre las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y que se desarrollan en las fincas se debe establecer el régimen aplicable, así aportar la información necesaria y/o solicitar la expedición de la certificación administrativa. También se debe declarar cómo quedarán estas actividades y edificaciones en el Suelo Rústico, una vez se lleve a cabo la actuación propuesta.</p> <p>4.- Las actuaciones pretendidas no podrán suponer actos una posible parcelación urbanística, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, donde existan diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble. Para estos actos, se podría requerir la correspondiente licencia urbanística de segregación, debiendo condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de ordenación urbanística y, en todo caso, aquellas que garantizan la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.</p> <p>5.- La implantación de las actuaciones extraordinarias se regula conforme las definiciones, procedimiento, contenido, duración y prestaciones establecidas en los artículos 30 al 35 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”</p> <p>Lo que se comunica para su conocimiento y a los oportunos efectos.</p> <p>En Chiclana de la Frontera, al día de la fecha de la firma electrónica</p> <p>La Coordinadora de Urbanismo, Marta Spínola Amilibia</p> <p>Ayto. de Chiclana de la Fra. - C/ Constitución, nº 4. 11.130 – 956490140/956012920 @:licencias@chiclana.es</p> <p>Pág.8 de 8</p>	
Documento firmado por:	Fecha/hora:
MARTA MARIA SPINOLA AMILIBIA	25/09/2025 11:48