

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL, SOBRE LA “INNOVACIÓN (MODIFICACIÓN) DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE REAL DE LA JARA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE UNA PARCELA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE REAL DE LA JARA.

Ref.: SPA/DPA/TRAGS

Expte: EAE/SE/500/2022/S

1. OBJETO.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. El artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En el artículo 40.4 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

La “Innovación (modificación) de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara para la reclasificación de una parcela de Suelo Urbano Consolidado”, en el término municipal de Real de la Jara, formulada por el Ayuntamiento de Real de la Jara, supone una modificación menor de un instrumento ordenación urbanística recogidos en el artículo 40.2.a) que afecta a la ordenación estructural de un instrumento de planeamiento general. Por tanto, se considera incluida en el **art. 40.4.a)** de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio.

Por consiguiente, en aplicación del citado **artículo 40.4. a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*, la “Innovación (modificación) de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara para la reclasificación de una parcela de Suelo Urbano Consolidado”, se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada**.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. TRAMITACIÓN.

Con fecha **22 de julio de 2022** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 1/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la “Innovación (modificación) de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara para la reclasificación de una parcela de Suelo Urbano Consolidado”, formulada por el Ayuntamiento de Real de la Jara, conforme a lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, modificada por el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

Con fecha **16 de septiembre de 2022** se requirió al Excmo. Ayuntamiento de Real de la Jara (Sevilla) para que subsanara la documentación aportada junto a la solicitud de inicio.

En fecha **17 de octubre de 2022** tuvo entrada en la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, la documentación requerida, la cual se considera suficiente.

La citada “Innovación (modificación) de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara para la reclasificación de una parcela de Suelo Urbano Consolidado”, se encuentra entre los supuestos recogidos en el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por lo que se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. La tramitación de dicho procedimiento se recoge en el artículo 39 de la citada Ley.

Con fecha **1 de diciembre de 2022**, se emite Resolución de la entonces Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada para la “Innovación (modificación) de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara para la reclasificación de una parcela de Suelo Urbano Consolidado”, en el término municipal de Real de la Jara, formulada por el Ayuntamiento de Real de la Jara.

Asimismo, debido a que los objetivos de la modificación no suponen afección ambiental a organismos o personas, no se ha considerado hacer consultas según lo establecido en el artículo 39.2 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Objetivo del instrumento de planificación

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del Real de la Jara plantea el cambio de clasificación de los terrenos referidos en el apartado ámbito del plan, que en la actualidad están clasificados como Suelo Urbano Consolidado, con uso característico de Residencial, a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

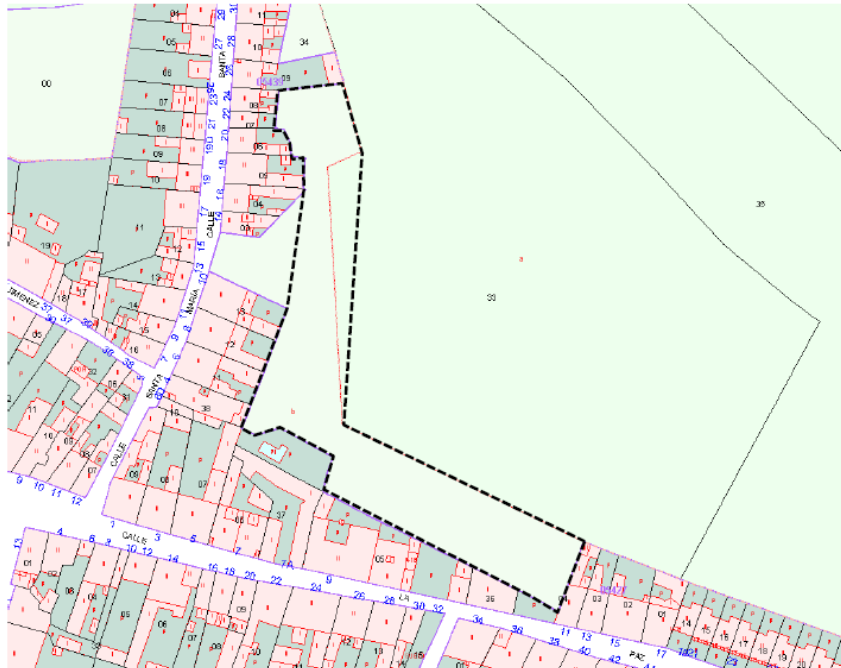
Ámbito del Plan

En concreto se trata de 3636 m2 de la subparcela b, de la parcela catastral 33 del polígono 15 de El Real de la Jara y 392 m2 de la subparcela a de la misma parcela catastral. Este suelo objeto de la clasificación representa una superficie de 4028 m2, lindando con las traseras de las edificaciones existentes en las calles Santa María y La Paz.

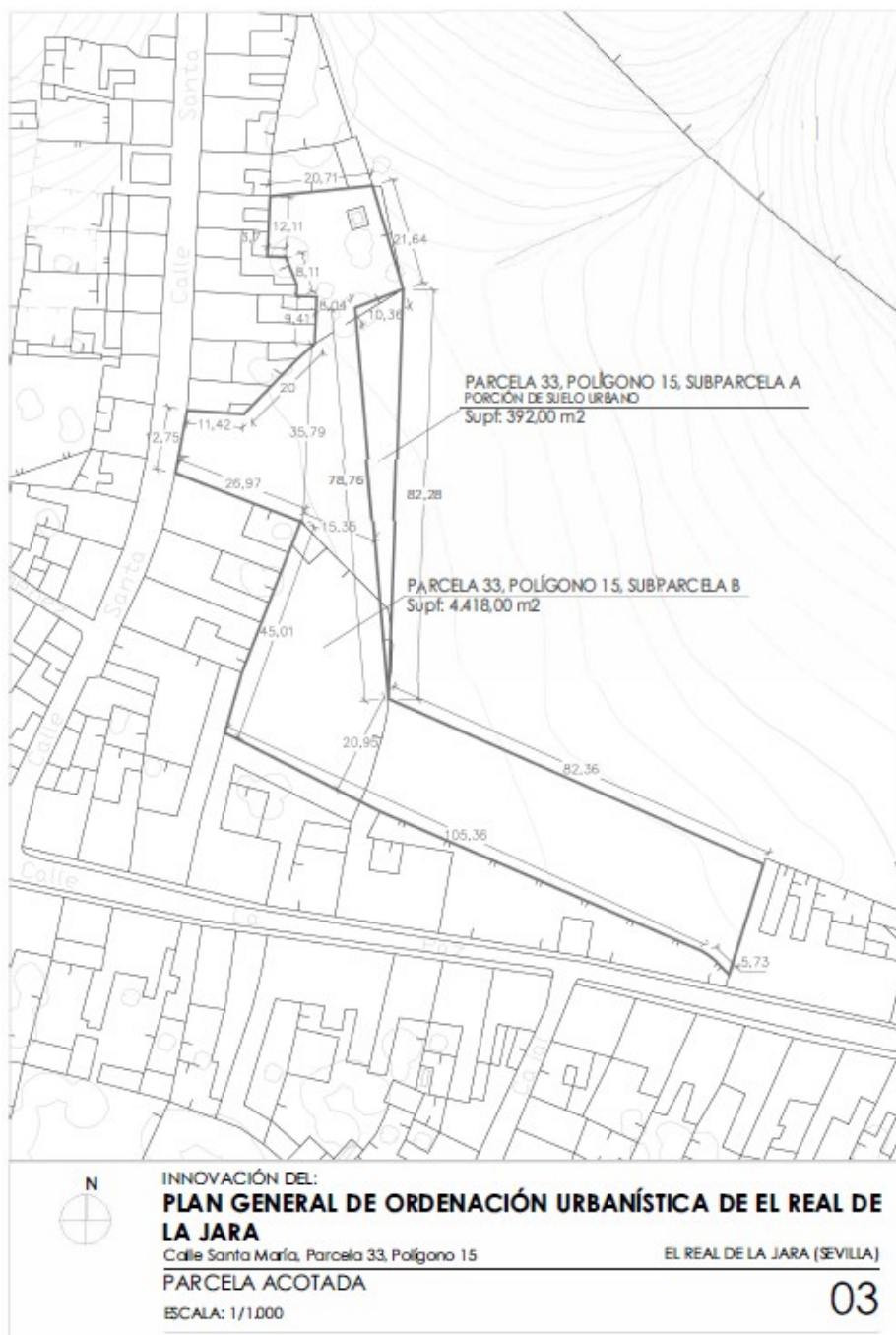
La subparcela a presenta una superficie de 18.346 m2 de los que la presente modificación plantea la reclasificación de 392 m2, dejando sin modificar los 17.954 m2 restantes.

La subparcela b presenta una superficie de 4.1388 m2 de los que la presente modificación plantea la reclasificación de 3.636 m2, dejando sin modificar los 502 m2 restantes.

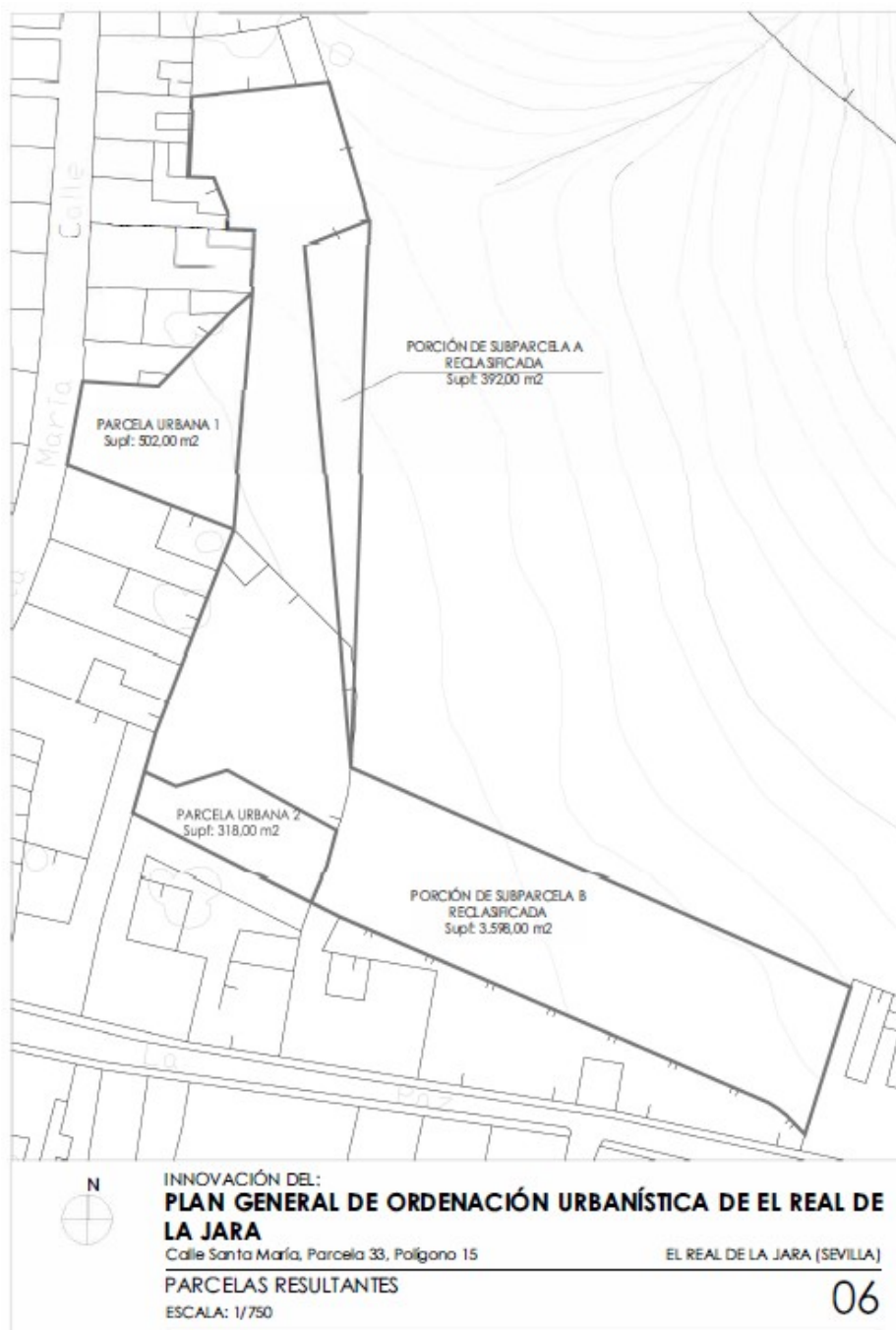
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 2/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 3/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 4/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 5/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El documento ambiental estratégico tiene como objetivo principal analizar las determinaciones del Planeamiento y el medio físico, biótico y sociocultural previsiblemente afectado, al objeto de identificar y valorar los posibles impactos ambientales que derivan de la ejecución de esta figura de planeamiento, así como la aplicación de las medidas protectoras y correctoras encargadas de minimizar dichos impactos y de esta forma posibilitar la viabilidad ambiental del Plan.

El documento ambiental presentado por el Ayuntamiento de Real de la Jara se ajusta en su contenido al artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en todos sus apartados.

4.1. Análisis de alternativas

Tal y como establece el artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio Ambiental Estratégico deberá identificar, describir y evaluar detalladamente los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnicas y medioambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de la aplicación del citado plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación. Por ello, se entiende que estas alternativas deben proponer un modelo de crecimiento lógico y sostenible.

En todo caso, de acuerdo al Anexo II.B de la Ley 7/2007, el Estudio Ambiental Estratégico ahondará en las alternativas consideradas. Así, en la descripción de los determinaciones del planeamiento, se recogerá una descripción pormenorizada de las distintas alternativas consideradas (entre las que debe ser considerada la alternativa 0, entendida como la no realización de dicho planeamiento) que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas.

Dichas alternativas deberán encontrarse adecuadamente identificadas mediante análisis de la fragilidad del medio, valoradas en base a necesidades de crecimientos y criterios de sostenibilidad y análisis de la coherencia de las alternativas con los objetivos del planeamiento propuestos, incluyendo su cartografía.

Así mismo, en el apartado de identificación y valoración de impactos, se realizará un examen y valoración de cada una de las alternativas estudiadas, justificándose la alternativa elegida y debiéndose incluir en la memoria del documento de planeamiento los criterios de selección de la alternativa escogida.

Además, se identificarán y valorarán los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelos y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

El Documento Ambiental Estratégico considera 2 alternativas posibles:

Alternativa 0.

La no tramitación de la presente modificación, supondría siempre una alternativa, manteniendo la clasificación actual del suelo como Urbano Consolidado con uso característico de residencial.

Los terrenos objeto de la presente modificación, como se ha expuesto, conforman una franja paralela a las calles Santa María y La Paz, con un fondo en la parte más ancha de 20,95 m., sin servicios urbanísticos de ningún tipo y con un único acceso desde la C/ Santa María.

El artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía define las condiciones del Suelo Urbano, estableciendo:

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 6/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



“1.- Integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelos por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias.

a).- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotado, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b).- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c).- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.”

El apartado 2 del mismo artículo establece dos categorías en el suelo urbano; el suelo Urbano Consolidado, suelo que cumple las condiciones antes expuestas, y el suelo Urbano No Consolidado, que son los que carecen de urbanización consolidada.

Por otra parte, la disposición transitoria Primera de la LOUA, establece que, desde la entrada en vigor de esta Ley,

“a) Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano, y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley, tendrá consideraciones de suelo urbano no consolidado.”

Los terrenos objeto de la presente modificación no poseen ninguna de las condiciones establecidas por el artículo 45 de la LOUA para el suelo urbano consolidado, por lo que, conforme a la disposición adicional Primera de la LOUA, no lo sería.

Por otra parte, la posibilidad de aprovechamiento urbanístico propia de este tipo de suelos pasaría por segregaciones para su agregación a los solares colindantes de las calles Santa María y La Paz; en la actualidad a estos terrenos le son de aplicación las ordenanzas R-1 del suelo Urbano consolidado del PGOU en vigor; el artículo 73 de dichas ordenanzas establece:

“1.- Condiciones de parcela: Se autorizarán segregaciones de terreno cuando las parcelas resultantes no sean inferiores 120 m² y presenten anchos enfachada no inferiores a 8 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m² y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m².”

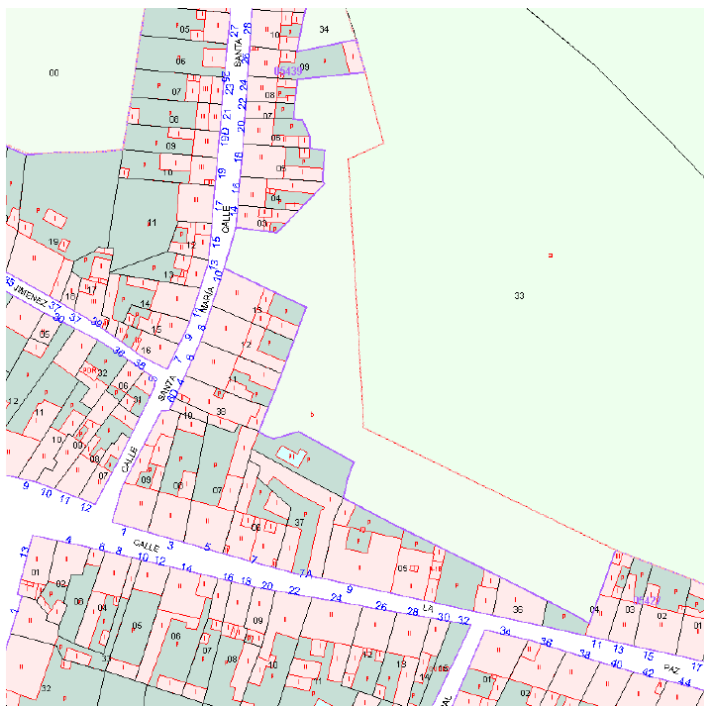
De las 17 parcelas colindantes susceptibles de agregación, 9 poseen más de 200 M² de superficie, con lo que no podrían ser objeto de agregaciones según las condiciones de la parcela reguladas en el artículo 73.

Entre las ocho restantes solo podrían repartirse un total de 382 m² para que no sobrepasen los 200 m² como superficie máxima de la parcela resultante, de los 4.418 que posee la parcela.

Ello, unido a la estructura de la propiedad del suelo hace inviable urbanísticamente esta solución.

Se entiende por tanto inviable esta alternativa.

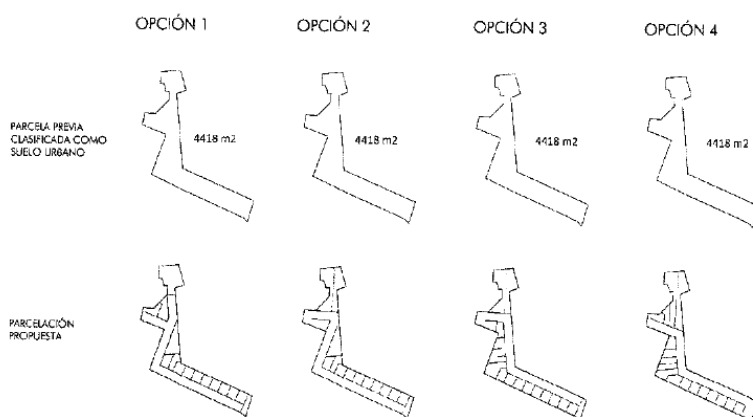
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 7/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Alternativa 1

La clasificación de la parcela como suelo “Urbano No Consolidado”, aun no gozando de las características establecidas en la LOUA, supondría la total urbanización de los terrenos, incluyendo viario público y todos los servicios urbanísticos.

Se han estudiado varias posibilidades para parcelar y dotar de los servicios urbanísticos a este terreno, del que se puede concluir la inviabilidad de cualquiera de las opciones.



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 8/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Alternativa 2

La clasificación de los terrenos como suelo Urbanizable, cuyo desarrollo supondría la total urbanización de los terrenos, incluyendo viario público y todos los servicios urbanísticos, para los que la parcela tiene escasa entidad.

Por otra parte, la población de Real de la Jara según el censo de 2.016, asciende a 1.575 hab., con un crecimiento negativo del 3,79% en los 10 últimos años.

El número total de viviendas es de 603 de las que 80 se encuentran desocupadas en la actualidad (Fuente Instituto Nacional de Estadística)

El PGOU programa suelo, entre urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con capacidad para 494 viviendas, programación suficiente para cubrir las expectativas de un posible crecimiento de población a medio y largo plazo; un aumento de la capacidad residencial del suelo programado iría en contra del desarrollo racional y equilibrado promulgado por la LOUA.

Alternativa 3

Por último, la alternativa más viable, que es la que se propone con la actual modificación, sería la clasificación de estos terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Se excluye de la reclasificación, manteniéndose como Suelo Urbano Consolidado, un solar de 502 m², con fachada a la C/ Santa María, situado entre las edificaciones existentes en esta calle y que sí dispone de todos los servicios urbanísticos, gozando de la consideración de solar.



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 9/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Justificación de la alternativa seleccionada

Se opta por la alternativa “D”, que plantea la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección con excepción de las parcelas antes descrita.

La elección de esta alternativa obedece a:

1.- La LOUA establece entre sus objetivos:

2.- *“... el uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje...”*

En base a estos objetivos, la Ley establece en su Título II, los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelos no urbanizables, estableciéndose criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio.

2.- De la misma manera, la LOUA establece:

5.- *“... un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y los deberes que derivan precisamente de esos derechos, así como donde se plantee y regule adecuadamente la relación entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el interés general....”*

Este equilibrio se encuentra roto con la clasificación actual al no poder desarrollarse urbanísticamente los terrenos, lo que estaría en contra de los intereses que asiste al propietario y al propio desarrollo del Plan General.

3.- La imposibilidad de desarrollo urbanístico de estos terrenos iría igualmente en contra de los objetivos de la LOUA en cuanto a la agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento, al no prever, el PGOU, ninguna actuación sobre los mismos destinada a la incorporación de estos terrenos a la trama urbana.

4.2. Efectos ambientales. Medidas de prevención, corrección y control.

A. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS AMBIENTALES Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

La modificación que se pretende afecta a terrenos destinados a pastos con anterioridad a la aprobación del PGOU, sin que en ellos existan edificaciones ni desarrollo urbanístico de ningún tipo.

Esta modificación planteada no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, sino que por el contrario protege los terrenos de futuros procesos edificatorios, por lo que se estima que no procede exponer en este punto aspectos ya tratados en el instrumento de planteamiento que se modifica.

5. VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO

El Documento Ambiental Estratégico presentado establece que la modificación planteada no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, sino que por el contrario protege los terrenos de futuros procesos edificatorios mediante una nueva clasificación que no hace sino reconocer las actuales características en cuanto a paisaje y usos del suelo. Por lo que no se estiman afecciones ambientales producto de la aprobación de la presente modificación.

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 10/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



De acuerdo con el artículo 39.3 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

RESUELVE

Que la “Innovación (modificación) de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Real de la Jara para la reclasificación de una parcela de Suelo Urbano Consolidado”, en el término municipal de Real de la Jara, formulada por el Ayuntamiento de Real de la Jara, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del Plan y en el Documento Ambiental Estratégico, que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá inicial nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

La Delegada Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

Fdo.: Concepción Gallardo Pinto

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 11/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/01/2023	PÁGINA 12/12
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJRHGC4E9TB4VC7TRKJ94FT96	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	