

**DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE AL “PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR-2 DEL SUNP-R2 “LA ESTRELLA” (SUS-3) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE GUAJAÍRA (SEVILLA).**

EXPEDIENTE EAE/SE/068/2025

**0. PREÁMBULO**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la *Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.*


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, cuyo objeto es 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 sujetas a la misma.

En el artículo 38 y siguientes se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente – modificado por el decreto 18/2024, de 29 de enero – determina que corresponden a ésta las competencias en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos.

Por su parte, el decreto 226/2020, de 24 de febrero, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su disposición adicional duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Sevilla de las competencias previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38.2 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas .



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 1/44	

## 1. OBJETO Y ANTECEDENTES

Con fecha **27 de Marzo de 2025** tiene entrada en el Registro de esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en el que se solicitaba el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para el "Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella" (SUS-3).

Conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dicha solicitud se acompañaba, entre otros documentos, de la siguiente documentación:

- Borrador del Plan (Documento de Avance)
- Documento Inicial Estratégico

En fecha 3 de Abril de 2025 se emite, al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, Oficio de subsanación de la documentación inicial presentada. En fecha 24 de Abril de 2025, se presenta un anexo sobre el Documento Inicial Estratégico, en el que se incluye la incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Este Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella" (SUS-3), formulado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y 40.2 de la citada Ley 7/2007, se encuentra sometido al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**.

La tramitación de dicho procedimiento se recoge en el artículo 40 de la citada Ley, de acuerdo con el artículo 38 de la misma.

*"El objeto principal del Plan Parcial de Ordenación del SUS-3 "La Estrella", consiste además de dar solución a la problemática existente, planificar el desarrollo ordenado del Sector SUS-3, mediante la definición del aprovechamiento de los espacios privados, la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitan la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación. No obstante, su escala de planeamiento, no consiste en llegar a la definición volumétrica final y total de cada una de las manzanas, que será objeto de una planificación más concreta y finalista a través de posteriores Estudios de Detalle .*

*Además de lo anterior, y de manera más específica se enumeran a continuación los ejes principales de actuación:*

*- Establecer un modelo de crecimiento, acorde a los criterios establecidos en la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística, primando la coherencia de sus determinaciones con las estrategias municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.*

*- Propiciar la articulación territorial interna y con el exterior del borde sur de Alcalá de Guadaíra, facilitando una distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo y preservando los recursos naturales y culturales.*

*- Recuperar el trazado del camino de Pelay-Correa, que discurre de norte a sur, con su anchura legal deslinda-*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 2/44



da por resolución de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el día 02 de junio de 2008, preservando sus características naturales en función de los criterios que marquen los organismos responsables.

- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

- Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.

- Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.

- Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático."

Con fecha **30 de abril de 2025** se emite la Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente por la que se acuerda la **admisión** a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella" (SUS-3), conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio y el análisis de la documentación presentada, se ha procedido por esta Delegación Territorial a someter tanto el Documento Inicial Estratégico como el Borrador del Plan (Documento de Avance) a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de **45 días** hábiles desde su recepción.

Concluido el plazo de consultas, procede elaborar el informe del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 38 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

Por otra parte, este documento integra las contestaciones recibidas a las consultas realizadas **(ANEXO I)**.

Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente, esta Delegación Territorial pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

Así pues, se informa lo siguiente:

## 2. CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

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 "identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 3/44



en aplicación del documento urbanístico con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa”.

El Estudio Ambiental Estratégico dará cumplimiento a los establecido en el artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, con independencia del formato en que se presente la documentación.

Dicha Ley en su artículo 16 establece que los estudios y documentos ambientales deberán identificar a sus autores indicando su titulación y, en su caso profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor. Los autores de los citados documentos serán responsables de su contenido y de la fiabilidad de la información, excepto en lo que se refiere a los datos recibidos de la administración de forma fehaciente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental, ley estatal de carácter básica, establece en su artículo 20, que el contenido del Estudio Ambiental Estratégico, tanto de planes y programas como de los instrumentos de planeamiento urbanístico, contendrá como mínimo la información contenida en su Anexo IV, “Contenido del Estudio Ambiental Estratégico”.

El artículo 38 de la ley 7/2007, de 9 de julio, establece que el promotor elaborará, teniendo en cuenta el Documento de Alcance, el Estudio Ambiental Estratégico, que contendrá como mínimo la información contenida en el Anexo II.C) “Contenido del Estudio Ambiental Estratégico de planes y programas”. Asimismo la ley incluye el Anexo II.B) Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Por consiguiente, con objeto de dar adecuado cumplimiento tanto a la normativa estatal de carácter básica, como a la normativa autonómica, el contenido mínimo del Estudio Ambiental Estratégico a elaborar por el promotor, deber ser el establecido en el Anexo II.C) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, incluyendo además lo establecido en el Anexo II.B) de la misma norma.

Esto implica que el Estudio Ambiental Estratégico **debe contener todos y cada uno de los puntos contenidos en ambos Anexos**, de modo que el cumplimiento del Anexo II.C es obligatorio debiendo ser completado con el establecido en el Anexo II. B) de modo adicional, teniendo en cuenta, asimismo, las determinaciones indicadas en este Documento de Alcance que delimitan la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe alcanzar el Estudio Ambiental Estratégico.

### 3. ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación con el contenido del Estudio Ambiental Estratégico y a la documentación a aportar, esta Delegación Territorial informa lo siguiente:

#### 3.1 Estudio 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 al-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 4/44	

ternativas 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 al completo que se someta a aprobación provisional, recogerá la **normativa vigente** en materia de evaluación ambiental estratégica correctamente referenciada.

Los **objetivos ambientales** que se definan se incorporarán entre los objetivos del documento de planeamiento. Además, se incluirá de manera detallada el apartado de descripción pormenorizada de las **infraestructuras** asociadas a la gestión del agua, de los residuos y la energía. Se tendrá en cuenta las afecciones que pudieran producirse por las infraestructuras, servicios y dotaciones que precisarán las edificaciones.

El Documento Inicial Estratégico presentado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra estudia cuatro alternativas de ordenación detallada incluyendo la Alternativa 0 como la de no actuación. A continuación se describen las Alternativas propuestas.

#### **Alternativa 0: No Actuación**

Se trata de no realizar ninguna modificación y mantener la actual situación física y jurídica de los suelos, subsistiendo en este caso la situación irregular de las edificaciones existentes, la desconexión entre los sectores 1 y 3, así como la indefinición y falta de conservación del trazado de la vía pecuaria Pelay – Correa”.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 5/44	



**Alternativa 1:**

Es este caso se trataría de establecer una ordenación de todo el sector, que plantee una serie de parcelas destinadas a vivienda protegida y otras a vivienda libre, la creación de un tejido de carácter terciario para no generar un tejido monofuncional residencial, sino apostar por los usos mixtos, que al fin y al cabo son los que complementan al residencial para crear barrio.

La articulación de todo el entorno en torno a un eje principal de conexión entre los tres sectores del SUNP-R2 “La Estrella”, con comunicación directa con la variante sur de circunvalación, mediante trazados urbanos con amplia definición en cuanto a Acerados que dispondrán de arbolado con el fin de crear un itinerario amable y accesible peatones.

Creación de un sistema local de espacios libres, que junto con los tránsitos peatonales y la propia vía pecuaria, configuran todo un “continuo” dentro del ámbito de actuación, y por otro, conseguir un “colchón” verde que minimice el efecto de la nueva variante sur de la ronda de circunvalación.

Atendiendo al deslinde de la Vía Pecuaria “Colada de Pelay-Correa” por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que provoca un aumento de superficie neta del sector, pasando de los 175.208,39 m2 considerados inicialmente por el Plan General, a los 197.094,11m<sup>2</sup>, la alternativa propone un aumento de la densidad de vivienda hasta 15viv./Ha, de modo que la ejecución del Plan Parcial resulte viable económicamente y sostenible, garantizando de este modo la inclusión de un 40% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, considerando nuevas tipologías edificatorias a nivel residencial, así como la creación de una serie de equipamientos y Dotaciones a escala local, por encima de los valores iniciales establecidos por el Plan General, generando de este modo un tejido urbano basado en un modelo sostenible, favoreciendo los usos públicos del suelo frente a los privados.

<p>Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN</p>			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 6/44	



**Alternativa 2:**

El criterio de esta ordenación es similar a la alternativa 1 pero manteniendo los estándares previstos en el Plan General. De este modo al dar cumplimiento a la Ley Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que conlleva el aumento de la previsión de vivienda protegida hasta un mínimo del 40% de la edificabilidad residencial, esta alternativa aunque dotaría al ámbito de actuación de un tejido residencial de usos mixtos con un adecuado nivel de dotaciones y equipamientos locales, y la creación de un sistema local de espacios libres, que configuren un “continuo” dentro del ámbito de actuación, no resultaría viable económicamente teniendo en cuenta que en número de vivienda protegida respecto al de renta libre aumentaría notablemente dentro de una zona con una densidad de vivienda inferior a 12viv./Ha, lo cual unido a que el municipio de Alcalá de Guadaíra, se encuentra dentro del grado 3 (coeficiente 1,15) según el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, las plusvalías que generaría el desarrollo del Plan Parcial serían muy bajas para cualquier promotor, con lo cual pondría en riesgo su desarrollo.

**Alternativa 3:**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 7/44	

Es este caso se trataría de establecer una ordenación de todo el sector, similar a la Alternativa 1 pero eliminando el eje vertebrador en continuidad entre los tres sectores SUO-19, SUO-20 y SUS-3. Dicha alternativa surge con intención de no afectar a las viviendas irregulares existentes, consiguiendo así su integración total dentro del sector. Esta ordenación aunque a nivel de tejido residencial, garantizaría una malla urbana de usos mixtos, con gran número de parcelas destinadas a vivienda protegida, la creación de un tejido de carácter terciario, así como un con un fuerte nivel de dotaciones, equipamientos locales y sistema local de espacios libres, provocaría una desconexión transversal de todo el arco sur a nivel de barrio, donde únicamente la ronda sur daría conexión a los distintos sectores, provocando con ello una desconexión del “continuo” dentro del ámbito de actuación, perjudicando gravemente el objetivo de conseguir un “colchón” verde que minimice el efecto de la nueva variante sur de la ronda de circunvalación.



**Otras alternativas:**

Otras alternativas serían redactar de infinitas maneras diferentes los artículos que se pretenden Con la nueva ordenación, pero manteniendo los principios y criterios principales establecidos en la alternativa anterior.

**VALORACIÓN Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS**

Ante las alternativas expuestas, la Alternativa 0, supone la preservación de los valores naturales del suelo no ocupado actualmente dentro des sector, pero mantendría la problemática existente en cuanto al diseminado de edificaciones existentes en situación irregular, y con el previsible desarrollo del Sector 3 una vez ejecutada la variante sur, supondría una zona inconexa dentro de la malla urbana que a su vez aislaría provocación problemas de conexión en el SUNP-R2 “La Estrella”, correspondiente a todo el arco sur de crecimiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 8/44	

Frente a lo anterior, la Alternativa 1, mejora de forma considerable las cualidades urbanas del ámbito de actuación, generando un modelo de ciudad con equilibrio entre los usos y las actividades urbanas, con una buena conectividad de transporte sostenible que favorezca los desplazamientos y las comunicaciones, bajo unos principios de sostenibilidad económico-social de la ciudad.

Los espacios libres se convierten en uno de los ejes principal de la ordenación debido a su cuantificación respecto a la totalidad del suelo, en suma con la conservación de las características naturales y paisajísticas de la vía pecuaria, consiguiendo además minimizar los posibles efectos negativos en cuanto a impacto que pueda suponer la variante sur de circunvalación.

La ocupación de suelo de uso residencial con una baja densidad, y con unas tipologías edificatorias que garantizan un importante número de vivienda protegida, y la inclusión de tejido comercial y terciario, avala una transformación urbanística de nueva urbanización, que atiende las necesidades de crecimiento urbano, la actividad económica, así como la estructura urbanística.

**Alternativa elegida.** Se considera que la alternativa 1 responde de manera más ordenada y optimizada a un modelo de ciudad coherente con los principios establecidos por el Plan General, así como a las necesidades actuales del ámbito de actuación, con objeto de atender y garantizar un crecimiento urbano sostenible en convivencia con las actividades económicas, así como una estructura urbanística, dentro de unos estándares de sostenibilidad y racionalidad.

### 3.2 Prevención Ambiental

Esta ordenación municipal afecta principalmente a las condiciones urbanísticas de los suelos, sin perjuicio de que el desarrollo de la construcción, en su caso, o puesta en funcionamiento de las actividades que alberguen, estarán reguladas por su propia normativa administrativa, constructiva y ambiental y deberá quedar recogido en el planeamiento que la implantación de infraestructuras en el ámbito de la ordenación municipal queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan a dichas actuaciones, de conformidad con los epígrafes del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

### 3.3 Calidad del Aire

El Estudio Ambiental Estratégico tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire. Según el artículo 26 del citado Decreto, los planes de mejora de la calidad del aire y los planes de acción a corto plazo serán determinantes para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico. Si estos instrumentos contradijeran o no recogieran el contenido de estos planes, tal decisión debería motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

En cualquier caso, los proyectos que en su aplicación se establezcan en el término municipal de Sevilla, deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones generales:

Durante la **fase de ejecución**, la emisión de polvo y partículas producidas durante el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire. Por ello, el Estudio Ambiental Estratégico tendrá en cuenta lo dispuesto en el citado Decreto 239/2011, previendo medidas de

Se puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 9/44



control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riegos, etc.

En caso de que se pretenda la implantación de **actividades potencialmente contaminadoras** de la atmósfera, incluidas en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación (BOE núm. 25, de 29 de enero), actualizado por el Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, se deberá obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de actividad, autorización de emisiones a la atmósfera previa solicitud en esta Delegación y que se tramitará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

Se especificará que las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, en el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, y demás normativa de pertinente aplicación.

Aquellas actividades que produzcan **olores susceptibles de ocasionar molestias**, antes de iniciar su actividad, el órgano ambiental competente podrá requerirle un estudio que identifique y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por olores con las medidas correctoras adecuadas conforme al artículo 19 Decreto 239/2011, de 12 de julio, y demás normativa de aplicación.

### 3.4 Contaminación Acústica

De acuerdo con el artículo 42. *Exigencia y contenido mínimo de estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística* del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía, los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio ambiental estratégico un **estudio acústico** para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este reglamento.

El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística mencionados en el apartado anterior, será el establecido en el apartado 4.1 de la instrucción técnica 3:

- 1.º Caracterización de la situación acústica existente en el momento de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística que se completará con la zonificación acústica de la zona y su compatibilidad con el instrumento urbanístico. Se tendrán en cuenta, además, si existen, mapas de ruido, planes de acción, servidumbres acústicas y zonas acústica especiales, elaborados en el ámbito territorial objeto de estudio. Si fuera necesario, la caracterización se completará con mediciones in situ.
- 2.º Estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del instrumento de ordenación: Descripción de los principales focos emisores acústicos futuros conocidos y una estimación de su potencia sonora. Situación acústica futura definida a partir de los resultados determinados mediante métodos de cálculo, definidos en el anexo II del Real De-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 10/44



creto 1513/2005, de 16 de diciembre, para aquellos emisores acústicos que puedan ser modelados por los citados métodos.

3.º Análisis del impacto acústico: comparación de la situación existente y el estudio predictivo, evaluando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de las áreas de sensibilidad de la zona de estudio, pudiéndose modificar la alternativa de ordenación contemplada en el instrumento o exigir medidas correctoras en caso de preverse un incumplimiento.

b) Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica, los mapas de ruido y los planes de acción aprobados.

c) Demás contenido previsto en la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística

Por su parte, todos los **equipos emisores de ruido** estarán diseñados para limitar las emisiones/inmisiones sonoras, y estarán previstos de los medios de insonorización necesarios para garantizar que la emisión sonora en el exterior del ámbito cumpla con los límites establecidos.

Por otro lado, durante las posibles **obras de construcción** se producirá un aumento de los niveles de ruido debido al tránsito de maquinaria y a las propias labores de construcción. Es por ello, que el documento debe incorporar una **evaluación del ruido** sobre los núcleos de población afectados por esta actividad.

### 3.5 Contaminación Lumínica

Se deberá tener en cuenta el *Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía*, con el que se da respuesta a la necesidad de hacer compatible el desarrollo de la actividad humana en horario nocturno en condiciones de confort y seguridad, con la oscuridad natural de la noche mediante el diseño y uso sostenibles de las instalaciones de alumbrado exterior.

Así, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, este Reglamento para la protección frente a la contaminación lumínica establece las medidas necesarias para:

- a) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno.
- b) Preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general.
- c) Promover el uso eficiente del alumbrado, sin perjuicio de la seguridad de las personas usuarias.
- d) Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales.
- e) Salvaguardar la calidad del cielo y facilitar la visión del mismo, con carácter general, y, en especial, en el entorno de los observatorios astronómicos.

En concreto en su *artículo 25* indica que *los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica que sean susceptibles de generar contaminación lumínica han de tener en cuenta e integrar los objetivos y preceptos de este Reglamento.*

### 3.6 Medio Natural

El informe emitido por el Servicio de Gestión de Medio Natural de esta Delegación Territorial, el cual se incluye íntegramente en el Anexo de este documento informa que:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 11/44	

### “Primero.- Sobre el objeto del PPO y sus ejes fundamentales de ordenación

Que un Plan Parcial de Ordenación es un instrumento de ordenación urbanística detallada que tiene por objeto la delimitación y establecimiento de la ordenación pormenorizada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico, siempre dentro de las determinaciones del vigente plan general de ordenación urbanística —en este caso, la formulación del PGOU en adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, aprobada por acuerdo plenario de 16 de julio de 2009 — y cumpliendo los condicionantes materiales contenidos en el art. 90 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Que, ya con carácter particular, el PPO objeto de informe tiene por finalidad establecer una nueva ordenación del Sector SUS-3 "S2-SUNP-R2-La Estrella", con una superficie real de 197.094,11 m<sup>2</sup>, para posibilitar el desarrollo de una oferta que atienda las actuales necesidades de uso residencial y terciario. De este total, 3.165 m<sup>2</sup> se adscriben al Sistema General de Espacios Libres (SGEL-7). A lo largo de los últimos 30 años, esta unidad de suelo fue originalmente delimitada como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) para posteriormente propiciarse el cambio de categoría a Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) y su división en tres sectores (S1, S2, S3), destinados a un futuro desarrollo por medio de planes parciales. En la actualidad, estos tres sectores se corresponden respectivamente con: SUO-19 "S1/SUNP-R2", actualmente desarrollado casi en su totalidad; SUS-3 "S2/SUNP-R2", pendiente de nueva ordenación y objeto del presente informe; y SUO-20 "S3/SUNP-R2", ordenado pero sin urbanizar, constituyendo todos ellos la Zona La Estrella. Los tres sectores se hallan en contacto con el borde meridional de la trama urbana del municipio, mientras que hacia el exterior están limitadas por el viario de la Ronda de Circunvalación Sur de Alcalá de Guadaíra, que conectará entre sí a las carreteras A-392 y SE-3204, hacia Dos Hermanas y Utrera respectivamente.

Que actualmente el Sector SUS-3 "S2/SUNP-R2" está configurado como un "terreno altamente antropizado, caracterizado por la existencia de una vía pecuaria, que segrega de norte a sur todo su ámbito, la existencia de una zona de uso agrícola que representa aproximadamente el 50% de todo el sector, junto a un vacío que mantiene un carácter natural con la presencia de un cierto número de eucaliptos, así como la existencia de un diseminado de viviendas, cercados, pequeños huertos y construcciones auxiliares, presentes desde la década de 1970, y carentes de los servicios básicos" (Avance del PPO, p. 7).

Que según el vigente instrumento de planeamiento urbanístico, el sector SUS-3 "S2/SUNP-R2" ocupa "suelo urbanizable sectorizado". No obstante, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021 ha de considerarse suelo rústico común, mientras que su desarrollo será conforme al PGOU pero siguiendo el régimen propio de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, dado por la Ley 7/2021. Asimismo, según su Disposición Transitoria Segunda, se respetará la dotación de reserva de suelo predeterminada en el PGOU. La fracción de suelo ocupada por el demanio de la vía pecuaria Colada de Pelay Correa, excluida del sector SUS-3, equivale a suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial.

Que, simplificada, la alternativa de PPO seleccionada (Alternativa 1) plantea tres unidades de ejecución, con un vial diagonal de interconexión con los sectores SUO-19 y SUO-20, una red de viales internos y su articulación al exterior con la Ronda Circunvalación Sur. Toda la ordenación se orienta al desarrollo urbano del Sector SUS-3 para completar la malla urbana de uso residencial en esta parte de la ciudad, respetando en todo caso el trazado de la vía pecuaria 1, que servirá para organizar una red peatonal a su paso y una batería de zonas verdes. Este desarrollo urbano implica, tras la implantación de redes de infraestructuras para abastecimiento de servicios básicos, la creación de 295 viviendas repartidas entre régimen libre (24.700,3 m<sup>2</sup>) y protegido (16.466,86 m<sup>2</sup>), junto a construcciones destinadas al uso terciario (4.440,4 m<sup>2</sup>), todo ello ponderado en función de las actuales necesidades y la realidad municipal en el entorno circundante. Se reservan asimismo dotaciones

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

24/09/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH

PÁG. 12/44



de espacios libres, en su mayoría, y de uso escolar, deportivo, social y comercial.

### **Segundo.- Sobre elementos geológicos singulares o de interés.**

Que en el área comprendida por el Sector SUS-DMN-02 no consta la existencia de elementos geológicos singulares o de interés, entendiendo por tales a los reconocidos en el Inventario Andaluz de Georrecursos.

### **Tercero.- Sobre flora amenazada.**

Que en los concretos ámbitos espaciales objeto de planificación en detalle, no hay constancia por parte de este Servicio sobre la presencia de poblaciones o individuos de especies de flora fanerógama o criptógama protegidas en virtud de su inclusión en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE), aprobado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, y sus sucesivas modificaciones por orden ministerial, y/o en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESRPE), creado por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, en donde quedan subsumidos los correspondientes catálogos de especies amenazadas (CEEA y CAEA, a nivel nacional y andaluz respectivamente).

Que en relación a la existencia conocida de especies de flora indexadas en la Lista roja de la flora vascular de Andalucía (LRFVA), este Servicio tiene constancia de la presencia de *Anchusa calcarea* Boiss. (Boraginaceae) en el Sector SUS-3. Esta especie está categorizada con el estatus "DD. Datos insuficientes" en la LRFVA, siendo la subespecie *losadae* Valdés un endemismo del suroeste ibérico restringido a ciertas localidades interiores de las provincias de Sevilla y Cádiz, donde se desarrolla típicamente en herbazales y comunidades de caméfitos sobre calcarenitas miocénicas 5. Su conservación tiene interés añadido por constituirse potencialmente en interesante objeto de estudio para dilucidar si su pilosidad en órganos vegetativos y sus rasgos morfoanatómicos foliares, diferenciales con respecto a la subespecie tipo (subsp. *calcarea*) propia de ambientes costeros, es una respuesta plástica o seleccionada frente a estímulos ambientales relacionados con la humedad ambiental.

Que el 6 de septiembre de 2013, la presencia de *Anchusa calcarea* subsp. *losadae* fue atestiguada en la zona objeto de estudio, constituyéndose en una población compuesta por al menos catorce individuos, limitada en un área de ~2.000 m<sup>2</sup> en el lindero izquierdo de la vía pecuaria Cordel de Pelay Correa y con principales amenazas de conservación identificadas bajo las categorías "aclareo y siega", "pastoreo" y "vías de comunicación", según consta en el sistema corporativo FAME (localidad 100007241). Con fecha de 30 de mayo de 2025, el técnico superior que suscribe este informe compareció en dicha localidad para inspección que permitiese actualizar el conocimiento sobre el estado de conservación de la población, de lo que levantó acta que obra en el expediente de instrucción 6. Se verificó la sola detección de un ejemplar en estado vegetativo, deduciéndose la desaparición del resto de la población por probable invasión del hábitat por la explotación agrícola adyacente y por competición con otras especies como consecuencia de la intensa ruderalización de la comunidad terofítica original. Ello, sin perjuicio de la posible detección de nuevos individuos en anualidades venideras, dada su condición de hierba bienal a perennizante.

Que este hecho contrasta con la aseveración contenida en el avance del PPO, donde se dice que "una vez consultada a la herramienta de localización y seguimiento de la flora amenazada y de interés de Andalucía (FAME), de cuadrícula 1x1 km, muestra que la zona de ubicación del proyecto no intercepta con ninguna cuadrícula de presencia de especie de flora amenazada" (p. 21), en lo que este Servicio no sólo está en desacuerdo, sino que se ve en la obligación de indicar que es una afirmación errónea.

A tal efecto, el vial de interconexión entre los sectores SUO-19 y SUO-20, que atraviesa el sector SUS-3 en diagonal (dirección NO-SE) cruzando a la propia vía pecuaria, supone de entrada el mayor riesgo directo representa-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 13/44



do por el PPO frente a la supervivencia de dicha especie. Es de crucial importancia que el PPO incluya una delimitación exacta del dominio público pecuario, cuya anchura queda restringida a 18 m por la Resolución de 16 de febrero de 2010 de la entonces Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, y el destino al que, según aquél, queda sujeta el sobrante de la misma resultante de la diferencia con la anchura legal de ~50 m por la que fue clasificada, por cuanto las escasas manchas de vegetación pascícola de sus linderos constituye el hábitat potencial de esta especie en la zona. Análogamente, el trazado del callejero interno y las dotaciones de suelo verde (parques, jardines, zonas de esparcimiento) planificadas, suponen una amenaza indirecta importante por favorecer la ruderalización del entorno, lo que de hecho ya ha sido comprobado como efecto negativo de las actuaciones urbanísticas más recientes.

#### **Cuarto.- Sobre fauna amenazada.**

Que en relación a la intensidad en el uso del espacio que puedan hacer especies de animales incluidas en el CAEA y CEEA, estimada aquélla como la superposición entre zonas conocidas de uso recurrente y/o de interés central para su ciclo vital (zonas de reproducción, cría, campeo, etc.) en el Sector SUS-3 y su entorno inmediato, este Servicio no tiene especial constancia.

Que con respecto a aquellas otras especies que, no estando incluidas en dichos catálogos, sí lo estuviesen en el LESRPE/LAESRPE y estén sometidas a seguimiento por parte de esta Administración, este Servicio sólo tiene constancia, con los datos que obran en su poder, de coincidencia espacial con áreas más o menos amplias de campeo del cernícalo primilla (*Falco naumanni*). Esta especie presenta una estrecha afinidad por ambientes agrícolas que recrean un hábitat pseudoestepario, las cuales son activamente explotadas para la captura de presas (Orthoptera, Coleoptera) durante la época reproductiva 7. Quedando claro que la culminación urbanística de las determinaciones del PPO provocaría una pérdida de la superficie de cultivo para herbáceas, en concreto las parcelas con referencias catastrales 41004A037000030001OA y 41004A0370000360001OB, también es cierto que la actual configuración paisajística posibilita la pervivencia de otros muchos enclaves agrícolas similares en virtud de los cuales se espera una amortiguación del impacto.

Que en visita efectuada al área objeto de ordenación en 30 de mayo de 2025, donde la tierra estaba labrada pero sin aparente siembra, sólo se detectó la presencia ocasional de aviones comunes (*Delichon urbicum*), asimismo incluida en el LESRPE/LAESRPE, alimentándose mediante vuelos acrobáticos a poca distancia del suelo. En todo caso, el carácter puntual de la visita, no orientada además a identificar la composición de la comunidad faunística, no puede considerarse diagnóstica de la situación actual.

#### **Quinto.- Sobre el biotopo.**

Que, en general, se trata de un sector estrechamente ligado al núcleo urbano por su proximidad, donde coexisten ambientes agrarios con asentamientos urbanísticos. Que en lo que respecta a otros aspectos singulares del mismo, ha de referirse lo siguiente:

- Red Natura 2000. Que en relación a la existencia áreas declaradas como espacios de la Red Natura 2000 por sus valores naturales, de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, transpuesta al ordenamiento interno por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, no existe ninguna en el Sector SUS-3. En todo caso, este Servicio no emite juicio técnico sobre cualquier aspecto que pueda ser competencia del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, a cuyo informe se remite en su caso.
- Hábitats de Interés Comunitario. Que en relación a si existe superposición entre el sector SUS-3 con teselas de territorio que hubieren sido clasificadas como Hábitat de Interés Comunitario, de acuerdo con el Anexo II de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 14/44	

Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, modificada al respecto por la Directiva 97/62/CE, de 27 de octubre, y transpuesta al ordenamiento interno por el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ha de hacerse constar que, según la información que obra en poder de esta Delegación Territorial, no existe afección directa alguna.

- Elementos de conectividad ecológica. Que análogamente, el Sector SUS-3 no incluye bosques-isla, setos o cualquier otro enclave singular que, cumpliendo funciones de conectividad ecológica, estén expresamente incluidos en el Inventario de Corredores Ecológicos Prioritarios y otros elementos de conexión, creado por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero.

- Masas forestales. Que las unidades de suelo rústico implicadas en el PPO no constituyen monte público alguno, así definido por su inclusión en el Catálogo de Montes Público de Andalucía publicado por Orden de 23 de febrero de 2012. No obstante, sí que hay suelo que atiende a la definición de terreno forestal, de acuerdo al art. 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, y al art. 2 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, de manera que toda actuación que sobre los mismos esté sujeta a autorización por esta Delegación Territorial, tal que el apeo de eucaliptos, deberá convenientemente venir dados en la propias determinaciones del PPO, más allá de su sometimiento a la legislación sectorial.

#### **Sexto.- Sobre medidas medioambientales a aplicarse con carácter previo a la ejecución material del Plan Parcial de Ordenación.**

Que de acuerdo con el art. 38.6 y 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en la Declaración Ambiental Estratégica que ponga fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica se indicarán de manera expresa las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el Plan Parcial de Ordenación para su aprobación definitiva por la Entidad Local. Así, en lo que compete a este Servicio, la Declaración Ambiental Estratégica debe condicionar al Plan Parcial de Ordenación para que entre sus determinaciones se incluya la siguiente, no necesariamente con el mismo tenor literal:

*+ Con carácter previo a la ejecución material de las actuaciones previstas en el plan, existe obligación de prospección y protección de los ejemplares de *Anchusa calcarea subsp. losadae* asentados en el entorno más o menos amplio de la vía pecuaria para permitir su translocación con el objeto de reforzar otras poblaciones naturales, constituir una nueva población en zona ecológicamente apta para ello o posibilitar su propagación controlada, bien en las instalaciones autonómicas pertinentes (Laboratorio de Propagación Vegetal, Red de Jardines Botánicos) o bien en aquellas de titularidad de entidades públicas o privadas con las que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con la administración de la Junta de Andalucía.*

*Esta medida deberá estar tutelada por la Delegación Territorial en Sevilla de la consejería competente en materia de medio ambiente, que deberá estar informada en todo momento del calendario de ejecución de las actuaciones, de manera que aquéllas queden temporalmente supeditadas al momento fenológico más propicio para maximizar la eficacia del proceso de translocación. Será dicha Delegación Territorial la que, de acuerdo al mejor criterio técnico, decida el destino de los ejemplares translocados, sin perjuicio del concurso de las entidades locales que puedan verse implicadas en razón del territorio, como elemento legal definitorio del municipio.*

*Dicho lo anterior, será la entidad promotora del instrumento de planeamiento la que ponga a disposición los medios materiales para el señalamiento de las plantas, su protección hasta el momento de la extracción y la propia translocación de los individuos.*

**Se concluye.-** Que en el estricto ámbito de las materias que atañen a este Servicio, en relación al juicio crítico sobre la viabilidad de la actuación en términos medioambientales y al alcance, amplitud y grado de especifica-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 15/44



ción que el Estudio Ambiental Estratégico debiera contener para una correcta evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-3 "S2/SUNP-R2-La Estrella" en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), sub-bordinado al Plan General de Ordenación Urbana, **se informa de su compatibilidad general con el ordenamiento jurídico medioambiental**. No obstante lo cual, el Plan Parcial de Ordenación **deberá quedar obligado a incluir como determinación propia la translocación de la población de Anchusa calcarea subsp. losadae, en los términos arriba expuestos**, lo que asimismo deberá ser adecuadamente valorado en el Estudio Ambiental Estratégico

### 3.7 Espacios Naturales Protegidos

De acuerdo con el informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, el cual se incluye íntegramente en el Anexo de este documento :

“No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000, competencia de este Servicio, que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.”

### 3.8 Cambio Climático

A efectos de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el presente instrumento de planeamiento urbanístico tiene la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático. De acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 8/2018, para los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones anteriores debe llevarse a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental.

Con carácter general, el Ayuntamiento deberá hacer un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa de su municipio ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificar los potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incorporar la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, sobre los factores relacionados con el cambio climático. En particular, deberá realizar una evaluación adecuada de la **huella de carbono**<sup>1</sup> asociada al plan o programa, así como la reducción o compensación de emisiones que supone la actuación.

Igualmente establecerá las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático. Entre otras medidas, el planeamiento urbanístico considerará las condiciones de diseño de la trama urbana y la edificación a efectos de aprovechar las condiciones pasivas de ahorro y eficiencia y optimizar las condiciones de insolación.

Además, el Plan deberá evaluar el efecto de los nuevos crecimientos sobre el aumento del consumo energético en lo que respecta al incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero, incluyendo la disminución de sumideros por efecto de la actividad urbanística, e incluirán medidas compensatorias para contrarrestar dichos efectos mediante el aprovechamiento de energías renovables, mediante la propuesta de medios de movilidad alternativa o mediante la creación de sumideros de CO<sub>2</sub>.

<sup>1</sup> La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha desarrollado la aplicación “Huella de Carbono de los municipios andaluces”, como herramienta puesta a disposición de los responsables de los municipios, y cuya información se encuentra en la web de esta Consejería.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 16/44	

### 3.9 Suelos Contaminados

El Estudio Ambiental Estratégico, en aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, debe informar de los suelos afectados en los que se desarrollen o hayan desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo.

En caso de desarrollarse una Actividad Potencialmente Contaminante del Suelo (APC) se actuará conforme a lo establecido en el Real Decreto 9/2005 y en el Decreto 18/2015, en relación a la comunicación de datos al Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y al resto de obligaciones establecidas.

De acuerdo con el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, y los artículos 58 y 61 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, en caso de que se proponga el cese, un cambio de uso ó iniciar una nueva actividad en un **SUELO** en el que se desarrolle o se hubiese desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, será necesaria la presentación, por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos, del correspondiente **Informe Histórico de Situación** con el contenido mínimo que se recoge en el Anexo II del Decreto 18/2015.

Si no fuera el caso se deberá certificar que en este ámbito no se desarrollan o han desarrollado actividades potencialmente contaminantes según el Real Decreto 9/2005.

Por otro lado, los proyectos que en aplicación del Plan se establezcan en el término municipal de Sevilla, deberán tener en cuenta como medida preventiva que todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la **fase de construcción** que puedan implicar derrame de aceites o gasóleo, se realicen en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto y entregándose por tanto a gestor autorizado de Residuos Peligrosos.

Asimismo, se prohibirá el vertido de hormigón sobrante sobre el terreno, y de otros productos químicos auxiliares. Por último, se establecerán las medidas correctoras en caso de producirse algún vertido accidental.

### 3.10 Medio Hídrico

Con fecha **9 de Mayo de 2025** se recibe informe emitido por el Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo rural en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia.

En dicho informe se establece que:

"En relación a su escrito de fecha 01/05/2025 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella (SUS-3)" del T.M. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Además, el apartado 3 de ese mismo artículo 42 indica que, en el ámbito de las

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

24/09/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH

PÁG. 17/44



demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público MarítimoTerrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público MarítimoTerrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas.

Según ese mismo criterio competencial, la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, y dado que el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella (SUS-3)" del T.M. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir** para que **se pronuncie** en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica."

Así pues, se estará a lo dispuesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que en su momento se emita, solicitado el 5 de mayo de 2025 en cumplimiento de lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y no recibido en la fecha de redacción de este Documento de Alcance.

Dicho informe se emitirá exclusivamente a los efectos de lo recogido en la Ley GICA referente a consultas previas relativas a la Evaluación Ambiental Estratégica por lo que no eximirá del cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, o del 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, según el caso, así como de las obligaciones establecidas en la correspondiente normativa sectorial.

### 3.11 Dominio Público Pecuario

En respuesta a la consulta realizada al Departamento de vías Pecuarias de esta Delegación Territorial, este emite informe en el que indica que:

"En respuesta a la solicitud de informe del Servicio de Protección Ambiental-Departamento de Prevención Ambiental, respecto a la Consulta en trámite del Documento de Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella" (SUS-3), sobre cualquier indicación que estime beneficiosa para una mayor protección y defensa del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que considere

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 18/44	

conveniente con relación a sus competencias, cabe indicar lo siguiente:

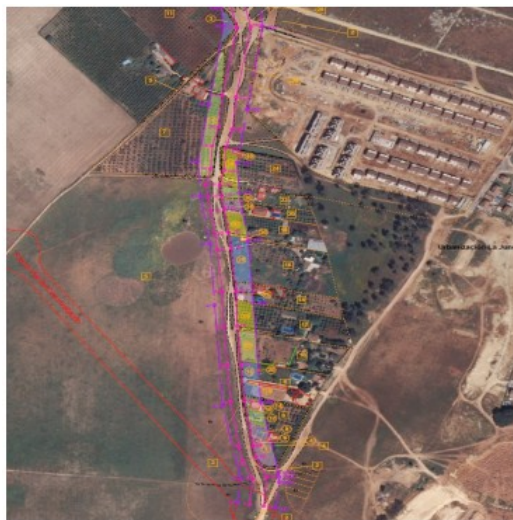
Consultada la documentación aportada por el promotor de la actividad y el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Alcalá de Guadaíra, aprobado por Orden Ministerial de fecha de 28 de enero de 1947 y modificado por Orden Ministerial de fecha 6 de diciembre de 1962, y Croquis de la Clasificación, se informa que:

La vía pecuaria afectada por el proyecto es la siguiente:

<b>Término Municipal</b>	<b>Alcala de Guadaíra</b>
<b>Proyecto de Clasificación:</b>	Aprobado por Orden Ministerial de fecha 28 de enero de 1947 y modificado por Orden Ministerial de fecha 6 de diciembre de 1962
<b>Denominación Vía Pecuaria</b>	<b>Colada de Pelay-Correa</b>
<b>Anchura legal:</b>	60 varas
<b>Deslinde:</b>	Resolución de 2 de mayo de 2013, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Colada de Pelay Correa». Expte. VP @ 2041/2010. Boja núm. 93 de 15 de mayo de 2013. <b>NO FIRME</b>

En la Resolución de 2 de mayo de 2013 de deslinde de la vía pecuaria se indica lo siguiente:

*“...Cuarto. Con base a lo determinado en los artículos 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y 17.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias, la definición de la vía pecuaria se ha ajustado a lo declarado en el acto de clasificación. A tal efecto, se ha delimitado una anchura legal de 50,16 metros y la anchura necesaria de 18 metros. La diferencia entre ellas constituye la superficie sobrante del dominio público pecuario ...”*



Consultado el Documento de Avance y el Documento Inicial Estratégico (DIE) del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 “La Estrella” (SUS-3) se informa que estos deberán ser subsanados en los siguientes aspectos:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 19/44	

“Ninguna de las 2 vías reseñadas se encuentra de manera efectiva dentro del ámbito del sector, por lo que no suponen afección”

1. En la página 29/70 del DIE y página 77/106 del Documento de Avance se indica:

“...Atendiendo al deslinde de la Vía Pecuaria “Colada de Pelay-Correa” por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que provoca un aumento de superficie neta del sector, pasando de los 175.208,39 m<sup>2</sup> considerados inicialmente por el Plan General, a los 197.094,11m<sup>2</sup>, la alternativa propone un aumento de la densidad de vivienda hasta 15viv./Ha, de modo que la ejecución del Plan Parcial resulte viable económicamente y sostenible, garantizando de este modo la inclusión de un 40% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, considerando nuevas tipologías edificatorias a nivel residencial, así como la creación de una serie de equipamientos y Dotaciones a escala local, por encima de los valores iniciales establecidos por el Plan General, generando de este modo un tejido urbano basado en un modelo sostenible, favoreciendo los usos públicos del suelo frente a los privados...”

Cabe indicar que el terreno sobrante del dominio público pecuario, una vez adquiera firmeza la Resolución de deslinde, pasará a incorporarse como **bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, realizándose la correspondiente toma de razón del bien en el Inventario General de Bienes y Derechos. **Por ello, esta superficie deberá detraerse del sector a desarrollar o bien realizar una consulta previa al organismo con competencias en materia de Patrimonio para que se pronuncie sobre la viabilidad de las actuaciones propuestas en los terrenos de su titularidad.**

2. En el Documento Inicial Estratégico, apartado 1.2 Infraestructuras existentes, páginas 9 y 10/70, se establece:

“- Red Viaria.

El Sector SUS-3, linda al Sur-Oeste con la Variante Ronda Sur, que actualmente se encuentra en ejecución, y que finalmente, pretende ser una circunvalación del municipio, por lo que se sitúa como un viario de primer nivel. Por otro lado, en su zona Este, el sector linda en la actualidad con la calle Valparaíso – Aguas Calientes, la cual se encuentra en pleno estado de funcionamiento. Asimismo, se plantea un desarrollo interno del sector, cuyo eje principal será la prolongación de la calle Santiago de Chile, que discurrirá con nexo de unión principal entre los 3 sectores del SUNP-R2.”

y en las páginas 12 y 13/70 del DIE y páginas 64,65 y 66/106 del documento de avance, se indica:

“...Desde un punto de vista estructural, el Plan Parcial, plantea la realización de dos viales de conexión que logran la continuidad entre los Tres Sectores que conforman el SUNP-R2 “La Estrella”, Principalmente el viario configurado en prolongación de la Calle “Santiago de Chile” que atraviesa el sector 2 y se une al boulevard central del sector 3. Asimismo, la ordenación del sector 2, favorece la articulación territorial interna y con el exterior del borde sur de Alcalá de Guadaíra, facilitando la conexión directa mediante sendas rotondas con la Ronda de Circunvalación Sur de Alcalá de Guadaíra...”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 20/44





Como puede observarse en la imagen tanto **las rotondas proyectadas como los viarios de interconexión entre sectores convergen en la superficie de la vía pecuaria**. En este departamento no se tiene constancia de la ejecución de ninguna infraestructura viaria sobre la vía pecuaria “Colada de Pelay-Correa”. Se deberá tener en cuenta que la creación de nuevas infraestructuras viarias que afecten a vías pecuarias, llevarán pareja la modificación del trazado de las mismas establecida en el Artículo 43, sobre Modificación por la realización de obras públicas sobre terrenos de vías pecuarias y cruces con otras vías de comunicación del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Además, se deberá indicar que la vía pecuaria mantiene su carácter de dominio público y por tanto es inalienable, imprescriptible e inembargable y su destino será para el tránsito de ganado y los usos compatibles y complementarios que se les asignan por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias, por lo que si se pretenden destinar a otros usos deberán desafectarse previamente, con la consiguiente modificación de trazado, según lo establecido en el artículo 32 del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según se indica en dicho artículo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley de Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria **siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad** de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

3. En el Documento de Avance (página 57/106) y en el Documento Inicial Estratégico (página 23/70) del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 “La Estrella” (SUS-3) se plantea la modificación del trazado de la vía pecuaria en dos tramos:

*“...El ámbito de actuación del presente Plan Parcial, se encuentra afectado por el trazado de la vía pecuaria “Pelay Correa”, dicho trazado que no aparece con su actual deslinde en los documentos del vigente PGOU, será objeto de definición en la presente ordenación, fijando los criterios del organismo competente, y proponiendo una leve modificación del trazado tanto en su zona norte donde se pretende que la vía no se vea alterada*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 21/44	

por la situación de una rotonda perteneciente al sector colindante, y en su zona sur, definiendo un paso subterráneo de la variante Sur de la ronda de circunvalación que permita su paso a distinto nivel...”

Se deberá indicar que la vía pecuaria “Colada de Pelay- Correa” mantiene su carácter de dominio público y por tanto es inalienable, imprescriptible y inembargable y su destino será para el tránsito de ganado y los usos compatibles y complementarios que se les asignan por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias, por lo que si se pretenden destinar a otros usos deberán desafectarse previamente, con la consiguiente modificación de trazado, según lo establecido en el artículo 32 del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según se indica en dicho artículo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley de Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria **siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria**, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

4. Se deberá indicar que todas aquellas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, gas, electricidad y alumbrado público necesarias para el sector, que atraviesen o discurran por el interior de las vías pecuarias, constituyen una ocupación de la misma. Dichas ocupaciones se encuentran reguladas en los artículos 46 y siguientes del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La superficie de la vía pecuaria deberá quedar libre y expedita de cualquier cerramiento y obstáculo y sobre ella no se podrá realizar ninguna actuación sin la preceptiva autorización de esta Delegación Territorial.”

### 3.12 Protección del Patrimonio Histórico

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir las determinaciones resultantes de **una actividad arqueológica** que identifique y valore la afección al patrimonio histórico o, en su caso, **certificación acreditativa de la innecesariedad de tal actividad**, expedida por la Consejería con competencias en materia de patrimonio histórico.

Igualmente, hemos de recordar a los promotores que, en el supuesto de producirse cualquier hallazgo arqueológico casual en los movimientos de tierras que se hubieren de realizar para cimentaciones de los apoyos conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Con fecha **21 de Mayo de 2025** se recibe informe emitido por el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de la de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia.

En este informe se indica que:

“- Una vez analizado el ámbito del **Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 LA ESTRELLA (SUS-3), de Alcalá de Guadaira (Sevilla)**, se comprueba que no existe en el mismo ningún bien incoado o inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, ni incluido en el Inventario de Bienes Reconocidos, ni Zona de Servidumbre Arqueológica, por lo que no procede el informe indicado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 22/44	

### 3.13 Residuos

La normativa urbanística deberá recoger las referencias a la Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Igualmente en el planeamiento se deberá tener en cuenta que los **proyectos de urbanización** que desarrollen el ámbito deben contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc.) y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras, el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

Se prestará asimismo especial atención a los **bordes de los nuevos desarrollos** que se propongan, siendo necesario el control de la actividad constructiva, y el establecimiento de medidas de disciplina y acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

Como mecanismo de control y con base en el *artículo 104 de la Ley 7/2007*, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por el productor de los residuos, de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.).

En todo caso, el documento para aprobación inicial contendrá las determinaciones necesarias de forma que el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra asuma, implícitamente, la recogida de residuos, limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

Además, en el marco de lo establecido en los planes directores de gestión de residuos urbanos y peligrosos, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en las vinculaciones para el planeamiento de desarrollo consecuente, la reserva de suelo necesario y la provisión de **puntos limpios** para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

Igualmente, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un **punto limpio** (para los ya existentes en su caso a la entrada en vigor Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se está a lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta). La gestión de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

24/09/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH

PÁG. 23/44



citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

### 3.14 Sostenibilidad Urbana

Entre los objetivos y criterios del **Plan** deberán integrarse los establecidos en la *Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana*, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 3 de mayo de 2011. Se abordan a continuación distintos aspectos relacionados con la Sostenibilidad Urbana:

#### Crecimiento

Tal como establece la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, la ocupación acelerada de suelo para construir se ha convertido uno de los problemas ambientales más importantes de Andalucía. El sellado del suelo impide que éste conserve su capacidad biológica y sus funciones edáficas y climáticas, así como sus propiedades en lo referente a la regulación del sistema hidrológico.

Además, un modelo territorial propuesto que resultara desequilibrado, produciría un consumo de suelo excesivo que una vez consumada la urbanización de los suelos previstos incrementarían las necesidades de movilidad, consumo de recursos y dificultarían la gestión urbana (prestación de los servicios municipales) y el acceso a los equipamientos.

Conforme a lo dispuesto en el *apartado 4.a) de la Norma 45 del POTA*, el documento de la Aprobación Inicial deberá justificar la dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización) y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. En todo caso, **los parámetros de crecimiento establecidos en dicha norma no pueden considerarse como criterio general de crecimiento sino como límite a dicho crecimiento.**

Sin perjuicio de lo anterior, respecto a coherencia de las determinaciones de este plan con la planificación territorial, se estará a lo dispuesto por la Oficina de Ordenación del Territorio en el **informe de incidencia territorial** previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que debe ser emitido tras la aprobación inicial del mismo.

#### Modelo de movilidad

Con carácter general, la propuesta territorial de crecimiento debe acercarse al modelo de ciudad compacta mediterránea y cohesionada socialmente marcada como uno de los objetivos irrenunciables de la *Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana*. Asimismo, se deberá insistir en un modelo de movilidad desarrollando el transporte público y el no motorizado, estableciéndose redes para dichos modos de locomoción.

Así, el Estudio Ambiental Estratégico incluirá la identificación y valoración de impactos prestando especial atención al modelo movilidad/accesibilidad funcional respecto a la demanda prevista, y estableciendo las medidas específicas relacionadas con el mismo.

La propuesta de movilidad urbana se desarrollará para las nuevas actuaciones incluidas en el planeamiento en todas sus determinaciones, incluida expresión gráfica, y se incluirá en el capítulo de programaciones. Se estudiará también el diseño de viales peatonales y carriles bici para la movilidad municipal, que permita la conexión con los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, y con otras vías supramunicipales.

Tal como se recoge entre los objetivos de la *Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana*, debe mejorarse la eficiencia económica y energética del transporte reduciendo el consumo de energía y la emisión de conta-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

24/09/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH

PÁG. 24/44



minantes y gases de efecto invernadero, evitando la expansión de los espacios urbanos dependientes exclusivamente del automóvil, no debiéndose permitir nuevos desarrollos sin una planificada accesibilidad en transporte público en su caso o modos no motorizados adecuados.

En cuanto a los viarios territoriales, según el artículo 34.4 la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, la aprobación de los estudios de carreteras conllevará la obligación de los municipios afectados de incluir las actuaciones de carreteras propuestas en los instrumentos de planeamiento urbanístico general que se estén tramitando o se tramiten con posterioridad a dicha aprobación.

Al respecto de las conexiones viarias planteadas en el momento de la aprobación provisional del documento se deberán plantear los posibles problemas de permeabilidad peatonal, indicando las soluciones que se deben plantear en el posterior desarrollo del planeamiento, teniendo en cuenta las intensidades de tráfico peatonal y rodado, así como la seguridad vial.

#### Recursos naturales

Como objetivo claro del urbanismo sostenible el Ayuntamiento trabajará activamente en la conservación de los recursos energéticos y materiales destinados al suministro de servicios urbanos a través de la búsqueda de procesos eficientes y ahorradores.

En relación a la gestión de la demanda, el planeamiento urbano debe contemplar el ahorro de recursos, para ello, se adoptarán criterios concretos y medibles que obligará al planeamiento de desarrollo en relación con el ciclo del agua, la energía, los materiales de construcción o las emisiones de contaminantes.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico debe poner en relación el crecimiento propuesto por la presente Modificación del planeamiento con el incremento estimado en:

1. La generación de residuos,
2. El consumo de agua potable y no potable,
3. La generación de vertidos,
4. El consumo de energía eléctrica.

Este incremento deberá ser cuantificado en función de índices reconocidos actualizados al momento de su redacción.

Por otra parte, estos cálculos deben relacionarse con las dotaciones, infraestructuras e instalaciones de prestación de servicios existentes o previstas para la gestión de residuos urbanos y vertido de aguas residuales (plantas de transferencia o de tratamiento y vertederos, estación depuradora de aguas residuales, independientemente del titular de la gestión) y sus horizontes de capacidad y explotación.

Asimismo, el planeamiento deberá incorporar certificación acreditativa de las compañías y entidades suministradoras o prestadoras de los servicios indicados, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de los suministros y servicios para los crecimientos propuestos por el Plan. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

### **3.15 Adecuación Paisajística**

El documento que se apruebe inicialmente contendrá un estudio paisajístico del ámbito, donde se analice la **incidencia paisajística** de la planificación propuesta. Así, el Estudio Ambiental Estratégico ahondará en la consideración de las características paisajísticas del territorio, en la identificación y valoración de los impactos que se deriven de la ejecución del plan sobre el paisaje, y en las medidas de protección y corrección ne-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 25/44



cesarias.

La **urbanización** se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. En el caso de que se produzcan desniveles entre las rasantes proyectadas y las lindes perimetrales, se deberá indicar qué tratamiento recibirán estos contactos. Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

Dentro del proceso de consolidación de los **bordes urbanos**, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en todo el perímetro urbano. Así, se evaluará el impacto sobre el paisaje de las actuaciones, la estimación de la incidencia de la tipología edificatoria y de fachadas, los volúmenes y colores pretendidos de la edificación en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras, caminos, u otras infraestructuras existentes), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

Entre otras: tratamiento adecuado de las infraestructuras territoriales asociadas al eje viario y al espacio urbanizado de sus márgenes mediante iluminación, acondicionamiento de márgenes, acceso a ejes secundarios, introducción de masas de vegetación ornamental que puedan servir de pantallas visuales respecto a determinados elementos, señalamiento de criterios de ordenación de la publicidad exterior, tipología de fachadas, etc.

En los **bordes de contacto con el medio rural** se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o Acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

Igualmente se recomienda la incorporación de zonas verdes interiores al ámbito, y el empleo de elementos arbóreos en los aparcamientos, y espacios libres de edificación.

Además, deberán respetarse, los elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos) preexistentes en el sistema territorial, que deberán integrarse adecuadamente, constituyendo elementos de valor.

Por último, la actuación integrará el proyecto de jardinería, por lo que el planeamiento deberá exponer los criterios que se entienden recomendables y habrán de ser contemplados en el desarrollo de las actuaciones previstas. Como mínimo se tendrán en cuenta los siguientes:

- Para el desarrollo de las actuaciones del sistema de espacios libres, se recomienda la reutilización de los excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en las labores de urbanización.
- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo, y escasos requerimientos hídricos, incluyéndose especies con mayor capacidad de fijación de CO<sub>2</sub>. Se recomienda la utilización de especies autóctonas según la definición dada por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y en ningún caso el empleo de especies exóticas invasoras.
- Se establecerán los requisitos de recepción de materiales para jardinería, entre los que deben figurar: procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido, condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).
- Otras condiciones intrínsecas a definir de las zonas verdes y espacios libres serán la presencia de vegetación (caduca o perenne), el acabado superficial (albedo del suelo), la permeabilidad del soporte (esco-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 26/44



rentía de los acabados superficiales), y otros elementos complementarios como los equipamientos.

- Se reducirá al mínimo el sellado del suelo (pavimentación) dotándolo de un coeficiente de infiltración adecuado, con el fin de lograr la protección del ciclo hidrológico. En su caso se estudiará el uso de pavimentos porosos.
- Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de vegetación. Se utilizarán sistemas de riego de alta eficiencia, de acuerdo con las necesidades hídricas específicas.
- Se realizará un correcto mantenimiento de los elementos vegetales utilizados en la zona verde del proyecto una vez sean plantados (mulching, siega/desbroces, revisión del estado de alcorques, podas de formación, fertilizantes, etc.).
- La utilización de fitosanitarios y fertilizantes en el mantenimiento de zonas ajardinadas se hará de forma racional.

### 3.16. Compatibilidad de Usos

Entre la documentación que se apruebe inicialmente, debe incluirse un estudio de los problemas derivados, si los hubiere de la colindancia entre el uso residencial con el uso industrial e industrial-terciario.

Una vez identificados los problemas existentes deberá aportarse una propuesta de medidas correctoras entre las que se valorará la necesidad de incluir un tratamiento de borde entre el uso residencial e industrial o industrial-terciario, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, ampliando si es necesario la superficie prevista en el plan.

La disposición interna de las instalaciones en las bolsas de suelo industrial se realizará de tal manera que aquellas industrias, actividades o instalaciones que generen mayores problemas de colindancia (por razones de contaminación acústica, atmosférica, de carga de tráfico, de olores, etc.) se sitúen más alejadas de las zonas residenciales y aquellas menos problemáticas se sitúen más cerca.

Es decir, dentro de cada suelo industrial se establecerá una gradación de mayor a menor afección a zona residencial, quedando las que más afectan en los lugares más alejados a las zonas residenciales.

Así, en el suelo urbano, el planeamiento debe promover el traslado hacia el exterior de industrias o usos ganaderos incompatibles con el uso residencial principal en el que quedan inmersas. Por tanto el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar esta casuística detallando tales actuaciones. Su recalificación cabe ser aprovechada para la corrección de déficit de equipamientos y dotaciones de carácter público en los barrios en los que se integran.

Por otra lado, en la normativa urbanística que regula el suelo no urbanizable se incluirán las determinaciones que garanticen que los usos permitidos queden limitados a aquellas actuaciones bien de carácter íntimamente ligado al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, a aquellas actividades o infraestructuras que deban ir en este tipo de suelos por su incompatibilidad con los núcleos urbanos o bien porque su necesidad de suelo exceda las disponibilidades de suelo urbano industrial existente.

## 4. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en el *artículo 40*, en relación con los concordantes del *artículo 38* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, hasta la remisión del expediente de evaluación ambiental estratégica completo para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 27/44	

Tras la aprobación de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud del artículo 38.4 de la citada Ley, dicho órgano responsable de la tramitación del Plan **someterá el instrumento de planeamiento, el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico de dicho estudio, al trámite de información pública durante un plazo mínimo de 45 días**, previo anuncio en el **Boletín Oficial de la Junta de Andalucía**, y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.5 de la Ley 7/2007, una vez se apruebe provisionalmente el documento de planeamiento y el Estudio Ambiental Estratégico, se remitirá por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Dicho expediente se remitirá al órgano ambiental **en el plazo máximo de 15 meses desde la notificación del Documento de Alcance, y deberá contener** (de acuerdo con el artículo 38.5):

- **Estudio Ambiental Estratégico** aprobado provisionalmente.
- **Documento de planeamiento** aprobado provisionalmente.
- **Certificado del resultado de la información pública**, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.
- **Documento resumen**, que deberá describir la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

No debe confundirse este Documento Resumen con el documento "Resumen ejecutivo" que debe formar parte del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística definido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, cuya finalidad difiere de los objetivos del mencionado Documento Resumen que se describe en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La citada documentación será presentada a través del registro electrónico de la Junta de Andalucía.

La Delegada Territorial

Fdo: Concepción Gallardo Pinto

Este Informe de Documento de Alcance se pondrá a disposición del público por los medios que reglamentariamente se determinen y, como mínimo, a través de la sede electrónica del órgano ambiental.


Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 28/44	

## ANEXO

### PRESCRIPCIONES DERIVADAS DE INFORMES DE OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES

En la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y en la documentación a presentar, se tendrán en cuenta los contenidos de las respuestas recibidas de organismos e instituciones durante la fase de consultas. Estos informes se adjuntan en su totalidad al objeto de que sus indicaciones sean tenidas en cuenta en el documento que se apruebe inicialmente. Los informes solicitados son los siguientes:

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo rural	09/05/2025
Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería Turismo, Cultura y Deporte.	21/05/2025
Servicio de Espacios Naturales Protegidos. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	27/05/2025
Servicio de Gestión del Medio Natural. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	06/06/2025
Departamento de Vías Pecuarias. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	27/05/2025
Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	-----
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	-----
Ecologistas en Acción	-----

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 29/44	

Fecha : DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA  
N/Ref.: Sº INFR (DPH) Servicio de Protección Ambiental  
Expte.: PD.41004/P/25.030 Edificio Administrativo Los Bermejales  
S/Ref.: EAE/SE/068/2025 Avda. de Grecia, 17  
Asunto : Evaluación Ambiental Estratégica del Plan 41071 - Sevilla  
Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella (SUS-3)" del T.M. de Alcalá de Guadaíra

En relación a su escrito de fecha 01/05/2025 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella (SUS-3)" del T.M. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Además, el apartado 3 de ese mismo artículo 42 indica que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas.

Según ese mismo criterio competencial, la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, y dado que el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 "La Estrella (SUS-3)" del T.M. de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.

EL JEFE DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

Avda. de Grecia, 17  
41012 - Sevilla

T: 955 266 147  
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



JUAN GONZALEZ CAMPOS		09/05/2025	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJABZ36XR37AF8HHA22JNMKRBAJP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 30/44	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: -

Fecha: La de la firma

Asunto: Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica\_Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 LA ESTRELLA (SUS-3) (Expte: EAE/SE/068/2025)

Remitente: SERVICIO DE BIENES CULTURALES.

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE. DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA.

Expte.º: PL\_ALCG\_2025\_001

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en el artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se informa:


- Una vez analizado el ámbito del **Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 LA ESTRELLA (SUS-3), de Alcalá de Guadaíra (Sevilla)**, se comprueba que no existe en el mismo ningún bien incoado o inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, ni incluido en el Inventario de Bienes Reconocidos, ni Zona de Servidumbre Arqueológica, por lo que no procede el informe indicado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.


LA JEFA DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES

1 Este número de expediente deberá ser referenciado en futuras comunicaciones con esta Delegación Territorial de Sevilla en relación al mismo asunto/solicitud o actividad arqueológica subsiguiente, en su caso.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ISABEL ROSA MOTA PERNIAS	21/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmFB5ZL5DMP7U5B6GZ5Y4MCHDFL	PÁG. 1/1	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 31/44	

Es copia auténtica de documento electrónico

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: Bandeja

Fecha: la de la firma

Asunto: CONSULTA EN TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Remitente: SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. DPTO. DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

**Ref.:** SENP/LRR

**Expediente:** EAE/SE/068/2025

**Actividad:** Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-3 "S2/SUNP-R2 La Estrella"

**T.M.:** Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000, competencia de este Servicio, que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La documentación aportada incluye la necesaria para realizar la evaluación específica conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

LA TITULADA SUPERIOR

EL JEFE DE SERVICIO DE ESPACIOS  
NATURALES PROTEGIDOS

Fdo.: Leticia Ruiz Rojo

Fdo.: Francisco Javier Herrera Gil



LETICIA RUIZ ROJO		27/05/2025	PÁGINA 1/1
FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL			
VERIFICACIÓN	BndJANP87MFBYLP64QVFNEKGF4SQG7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 32/44	

## COMUNICACIÓN INTERIOR: INFORME TÉCNICO

Nº: 2025/0080

Fecha: La de firma electrónica

Asunto: Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-3 "SUNP/R2-La Estrella" en Alcalá de Guadaíra" (LEAN 26/05/2025)

Remitente: SERVICIO GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. DPTO. DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

**INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA SOBRE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES DE POTENCIAL AFECCIÓN POR PARTE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-3 "S2/SUNP-R2-LA ESTRELLA" DE ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA), ADMITIDO A TRÁMITE EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.**

*Expediente:* EAE/SE/0068/2025

*Nuestra referencia:* SGMN/AGMA/JLMG/2025\_0080

*Actuación:* Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-3 "S2/SUNP-R2-La Estrella" del PGOU de Alcalá de Guadaíra

*Promotor:* AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA

*Término municipal:* Alcalá de Guadaíra (Sevilla)


### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Que con fecha de 27 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra elevó ante esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento administrativo de evaluación ambiental estratégica relativa al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-3 "S2/SUNP-R2-La Estrella" del Plan General de Ordenación Urbana de dicha entidad local, en adelante PPO, en aplicación genérica de los artículos 62.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 36.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como por mandato expreso contenido en el art. 40.2 c) de la Ley 7/2007. Que este procedimiento fue iniciado a instancias de D. A.S.P., con D.N.I \*\*\*1973\*\*, en su condición de persona interesada, de acuerdo al art. 80 de la Ley 7/2021.

Que en todo caso, dicho planeamiento queda sometido a evaluación ambiental estratégica instruido en su modalidad ordinaria, de acuerdo a los precitados artículos 36.1 y 40.2 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.



JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 1/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 33/44	



En base a lo cual, la solicitud de inicio se acompañó del avance del PPO, que toma consideración de borrador según el art. 77.1 *in fine* de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del Documento Inicial Estratégico, en adelante DIE, con los contenidos mínimos marcados por el art. 38.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Todo ello, aprobado en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno de Local, celebrada en 21 de febrero de 2025.

**Segundo.-** Que con fecha de 30 de abril de 2025, por resolución de la persona titular de esta Delegación Territorial, se acordó la admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria del PPO por encontrar idóneo el procedimiento ambiental solicitado y no apreciarse ni manifiesta inviabilidad medioambiental en él, ni insuficiencia técnica relevante en el DIE asociado, tras subsanación de las deficiencias inicialmente detectadas, de conformidad con los art. 38.1 *in fine* y 40.6 de la Ley 7/2007.

**Tercero.-** Que con fecha de 26 de mayo de 2025, se celebró reunión de coordinación interna en esta Delegación Territorial por la que se acordaba, a los solos efectos organizativos, la implicación del Servicio de Gestión del Medio Natural en razón de la relación entre el alcance de algunos de los objetivos del PPO y las funciones asignadas al Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de este Servicio, quedando por tanto sujeto a la evacuación de informe técnico por su parte, en donde se valorase el grado de compatibilidad del instrumento de planeamiento sobre el entorno natural y cualquier otro aspecto que se considerase oportuno al respecto de su integración en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

A los hechos relacionados, le son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** Que la competencia para evacuar el presente informe la tiene otorgada esta Delegación Territorial, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.
- Decreto 170/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.
- Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

**Segundo.-** Que en relación a la obligación del promotor de un instrumento de planificación urbanística dado de adaptar sus determinaciones para garantizar el buen estado de conservación del medio natural, de sus hábitats y de su biocenosis por motivo del desarrollo de su actividad de planeamiento, así como de esta Delegación Territorial para exigir cuantas medidas resulten necesarias para ello, resulta de aplicación específica, entre otras, la siguiente normativa:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, del Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

2 / 8

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 2/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 34/44	



- Orden TED/339/2023, de 30 de marzo, por la que se modifica el anexo del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, el anexo del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Orden TED/452/2025, de 5 de mayo, por la que se modifican los anexos del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas; del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras; y por la que se declara la situación crítica de *Fulica cristata* y *Galemys pyrenaicus* en España.
- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la Conservación y Uso Sostenible de la Flora y la Fauna Silvestres y sus Hábitats.
- Orden de 20 de mayo de 2015, por la que se aprueban las programas de actuación de los Planes de Recuperación y Conservación de especies catalogadas de Andalucía.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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.

**Tercero.-** Que la condición de promotor de la actuación en el ámbito de los instrumentos de prevención ambiental la ostenta el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, por cuanto órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística, de acuerdo a los artículos 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, y 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, a pesar de la iniciativa a instancias de interesado particular que caracteriza a esta actuación.

, en base a lo cual,

## SE INFORMA

### Primero.- Sobre el objeto del PPO y sus ejes fundamentales de ordenación.

Que un Plan Parcial de Ordenación es un instrumento de ordenación urbanística detallada que tiene por objeto la delimitación y establecimiento de la ordenación pormenorizada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico, siempre dentro de las determinaciones del vigente plan general de ordenación urbanística —en este caso, la formulación del PGOU en adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, aprobada por acuerdo plenario de 16 de julio de 2009— y cumpliendo los condicionantes materiales contenidos en el art. 90 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Que, ya con carácter particular, el PPO objeto de informe tiene por finalidad establecer una nueva ordenación del Sector SUS-3 "S2-SUNP-R2-La Estrella", con una superficie real de 197.094,11 m<sup>2</sup>, para posibilitar el desarrollo de una oferta que atienda las actuales necesidades de uso residencial y terciario. De este total, 3.165 m<sup>2</sup> se adscriben al Sistema General de Espacios Libres (SGEL-7). A lo largo de los últimos 30 años, esta unidad de suelo fue originalmente delimitada como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) para posteriormente propiciarse el cambio de categoría a Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) y su división en tres

3 / 8

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 3/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 35/44	



sectores (S1, S2, S3), destinados a un futuro desarrollo por medio de planes parciales. En la actualidad, estos tres sectores se corresponden respectivamente con: SUO-19 "S1/SUNP-R2", actualmente desarrollado casi en su totalidad; SUS-3 "S2/SUNP-R2", pendiente de nueva ordenación y objeto del presente informe; y SUO-20 "S3/SUNP-R2", ordenado pero sin urbanizar, constituyendo todos ellos la Zona La Estrella. Los tres sectores se hallan en contacto con el borde meridional de la trama urbana del municipio, mientras que hacia el exterior están limitadas por el viario de la Ronda de Circunvalación Sur de Alcalá de Guadaíra, que conectará entre sí a las carreteras A-392 y SE-3204, hacia Dos Hermanas y Utrera respectivamente.

Que actualmente el Sector SUS-3 "S2/SUNP-R2" está configurado como un "terreno altamente antropizado, caracterizado por la existencia de una vía pecuaria, que segrega de norte a sur todo su ámbito, la existencia de una zona de uso agrícola que representa aproximadamente el 50% de todo el sector, junto a un vacío que mantiene un carácter natural con la presencia de un cierto número de eucaliptos, así como la existencia de un diseminado de viviendas, cercados, pequeños huertos y construcciones auxiliares, presentes desde la década de 1970, y carentes de los servicios básicos" (Avance del PPO, p. 7).

Que según el vigente instrumento de planeamiento urbanístico, el sector SUS-3 "S2/SUNP-R2" ocupa "suelo urbanizable sectorizado". No obstante, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021 ha de considerarse suelo rústico común, mientras que su desarrollo será conforme al PGOU pero siguiendo el régimen propio de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, dado por la Ley 7/2021. Asimismo, según su Disposición Transitoria Segunda, se respetará la dotación de reserva de suelo predeterminada en el PGOU. La fracción de suelo ocupada por el demanio de la vía pecuaria Colada de Pelay Correa, excluida del sector SUS-3, equivale a suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial.

Que, simplificada, la alternativa de PPO seleccionada (*Alternativa 1*) plantea tres unidades de ejecución, con un vial diagonal de interconexión con los sectores SUO-19 y SUO-20, una red de viales internos y su articulación al exterior con la Ronda Circunvalación Sur. Toda la ordenación se orienta al desarrollo urbano del Sector SUS-3 para completar la malla urbana de uso residencial en esta parte de la ciudad, respetando en todo caso el trazado de la vía pecuaria<sup>1</sup>, que servirá para organizar una red peatonal a su paso y una batería de zonas verdes. Este desarrollo urbano implica, tras la implantación de redes de infraestructuras para abastecimiento de servicios básicos, la creación de 295 viviendas repartidas entre régimen libre (24.700,3 m<sup>2</sup>) y protegido (16.466,86 m<sup>2</sup>), junto a construcciones destinadas al uso terciario (4.440,4 m<sup>2</sup>), todo ello ponderado en función de las actuales necesidades y la realidad municipal en el entorno circundante. Se reservan asimismo dotaciones de espacios libres, en su mayoría, y de uso escolar, deportivo, social y comercial.

#### Segundo.- Sobre elementos geológicos singulares o de interés.

Que en la superficie de afectación directa de la actuación y su entorno más inmediato no consta la existencia de elementos geológicos singulares o de interés, entendiéndose por tales a los identificados en el Inventario Andaluz de Georrecursos, instrumento reconocido en el Acuerdo de 5 de octubre de 2010, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la estrategia andaluza de gestión integrada de la geodiversidad, y a los relacionados en el Inventario Español de Lugares de Interés Geológico, instrumento creado por la Ley 42/2007

1 La vía pecuaria conocida como Cordel o Colada de Pelay Correa fue deslindada por Resolución de 16 de febrero de 2010 de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, con longitud de 3.180,49 m, anchura legal de 50,16 m y anchura necesaria de 18 m. La diferencia entre ambas anchuras representa el sobrante del dominio público pecuario, que adquiere condición de bien patrimonial a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El PPO la califica como "itinerario sin clara definición", proponiendo además una ligera variación de su trazado para su conservación funcional. En cualquier caso, este Servicio, por incompetente, no informa al respecto del trazado de la vía pecuaria y cuestiones conexas, sin perjuicio de las profundas implicaciones en materia de biodiversidad, como luego se verá.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 4/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 36/44	



y gestionado por el Instituto Geológico y Minero Español<sup>2</sup>.

### Tercero.- Sobre flora amenazada.

Que en los concretos ámbitos espaciales objeto de planificación en detalle, no hay constancia por parte de este Servicio sobre la presencia de poblaciones o individuos de especies de flora fanerógama o criptógama protegidas en virtud de su inclusión en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE), aprobado por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, y sus sucesivas modificaciones por orden ministerial, y/o en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESRPE), creado por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, en donde quedan subsumidos los correspondientes catálogos de especies amenazadas (CEEA y CAEA, a nivel nacional y andaluz respectivamente).

Que en relación a la existencia conocida de especies de flora indexadas en la *Lista roja de la flora vascular de Andalucía*<sup>3</sup> (LRFVA), este Servicio tiene constancia de la presencia de *Anchusa calcarea* Boiss. (Boraginaceae) en el Sector SUS-3<sup>4</sup>. Esta especie está categorizada con el estatus "*DD. Datos insuficientes*" en la LRFVA, siendo la subespecie *losadae* Valdés un endemismo del suroeste ibérico restringido a ciertas localidades interiores de las provincias de Sevilla y Cádiz, donde se desarrolla típicamente en herbazales y comunidades de caméfitos sobre calcarenitas miocénicas<sup>5</sup>. Su conservación tiene interés añadido por constituirse potencialmente en interesante objeto de estudio para dilucidar si su pilosidad en órganos vegetativos y sus rasgos morfoanatómicos foliares, diferenciales con respecto a la subespecie tipo (subsp. *calcarea*) propia de ambientes costeros, es una respuesta plástica o seleccionada frente a estímulos ambientales relacionados con la humedad ambiental.

Que el 6 de septiembre de 2013, la presencia de *Anchusa calcarea* subsp. *losadae* fue atestiguada en la zona objeto de estudio, constituyéndose en una población compuesta por al menos catorce individuos, limitada en un área de ~2.000 m<sup>2</sup> en el lindero izquierdo de la vía pecuaria Cordel de Pelay Correa y con principales amenazas de conservación identificadas bajo las categorías "aclareo y siega", "pastoreo" y "vías de comunicación", según consta en el sistema corporativo FAME (localidad 100007241). Con fecha de 30 de mayo de 2025, el técnico superior que suscribe este informe compareció en dicha localidad para inspección que permitiese actualizar el conocimiento sobre el estado de conservación de la población, de lo que levantó acta que obra en el expediente de instrucción<sup>6</sup>. Se verificó la sola detección de un ejemplar en estado vegetativo, deduciéndose la desaparición del resto de la población por probable invasión del hábitat por la explotación agrícola adyacente y por competición con otras especies como consecuencia de la intensa ruderalización de la comunidad terofítica original. Ello, sin perjuicio de la posible detección de nuevos individuos en anualidades venideras, dada su condición de hierba bienal a perennizante.

Que este hecho contrasta con la aseveración contenida en el avance del PPO, donde se dice que "*una vez consultada a la herramienta de localización y seguimiento de la flora amenazada y de interés de Andalucía (FAME), de cuadrícula 1x1 km, muestra que la zona de ubicación del proyecto no intercepta con ninguna cuadrícula de presencia de especie de flora amenazada*" (p. 21), en lo que este Servicio no sólo está en desacuerdo, sino que se ve en la obligación de indicar que es una afirmación errónea.

2 Acceso público desde la URL: <https://info.igme.es/ielig/>.  
 3 Cabezudo B., Talavera S., Blanca G., Salazar C., Cueto M., Valdés B., Hernández Bermejo J.E., Herrera C.M., Rodríguez Hiraldo C. & Navas, D. (2005) *Lista roja de la flora vascular de Andalucía*. Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía. Sevilla.  
 4 Las coordenadas del centroide no se aportan en este informe en razón a la sensibilidad de la información medioambiental que representa el señalamiento exacto de su ubicación, amparado en el art. 13.2 h) de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).  
 5 Valdés B. (2009) Notas sobre *Anchusa* sect. *anchusa* en la Península Ibérica. *Lagascalia*, 29: 313-318; Valdés B. (2012) *Anchusa* L. En: Talavera S. et al. (eds) *Flora Ibérica XI*: 349-363. CSIC. Madrid.  
 6 El contenido del informe, como mínimo lo relativo a la geolocalización exacta del individuo hallado, está igualmente sujeto a las limitaciones del art. 13.2 h) de la Ley 27/2006 (cf. nota 4).

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 5/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 37/44	



A tal efecto, el vial de interconexión entre los sectores SUO-19 y SUO-20, que atraviesa el sector SUS-3 en diagonal (dirección NO-SE) cruzando a la propia vía pecuaria, supone de entrada el mayor riesgo directo representado por el PPO frente a la supervivencia de dicha especie. Es de crucial importancia que el PPO incluya una delimitación exacta del dominio público pecuario, cuya anchura queda restringida a 18 m por la Resolución de 16 de febrero de 2010 de la entonces Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, y el destino al que, según aquél, queda sujeta el sobrante de la misma resultante de la diferencia con la anchura legal de ~50 m por la que fue clasificada, por cuanto las escasas manchas de vegetación pascícola de sus linderos constituye el hábitat potencial de esta especie en la zona. Análogamente, el trazado del callejero interno y las dotaciones de suelo verde (parques, jardines, zonas de esparcimiento) planificadas, suponen una amenaza indirecta importante por favorecer la ruderalización del entorno, lo que de hecho ya ha sido comprobado como efecto negativo de las actuaciones urbanísticas más recientes.

#### Cuarto.- Sobre fauna amenazada.

Que en relación a la intensidad en el uso del espacio que puedan hacer especies de animales incluidas en el CAEA y CEEA, estimada aquélla como la superposición entre zonas conocidas de uso recurrente y/o de interés central para su ciclo vital (zonas de reproducción, cría, campeo, etc.) en el Sector SUS-3 y su entorno inmediato, este Servicio no tiene especial constancia.

Que con respecto a aquellas otras especies que, no estando incluidas en dichos catálogos, sí lo estuviesen en el LESRPE/LAESRPE y estén sometidas a seguimiento por parte de esta Administración, este Servicio sólo tiene constancia, con los datos que obran en su poder, de coincidencia espacial con áreas más o menos amplias de campeo del cernícalo primilla (*Falco naumanni*). Esta especie presenta una estrecha afinidad por ambientes agrícolas que recrean un hábitat pseudoestepario, las cuales son activamente explotadas para la captura de presas (Orthoptera, Coleoptera) durante la época reproductiva<sup>7</sup>. Quedando claro que la culminación urbanística de las determinaciones del PPO provocaría una pérdida de la superficie de cultivo para herbáceas, en concreto las parcelas con referencias catastrales 41004A037000030001OA y 41004A037000360001OB, también es cierto que la actual configuración paisajística posibilita la pervivencia de otros muchos enclaves agrícolas similares en virtud de los cuales se espera una amortiguación del impacto.

Que en visita efectuada al área objeto de ordenación en 30 de mayo de 2025, donde la tierra estaba labrada pero sin aparente siembra, sólo se detectó la presencia ocasional de aviones comunes (*Delichon urbicum*), asimismo incluida en el LESRPE/LAESRPE, alimentándose mediante vuelos acrobáticos a poca distancia del suelo. En todo caso, el carácter puntual de la visita, no orientada además a identificar la composición de la comunidad faunística, no puede considerarse diagnóstica de la situación actual.

#### Quinto.- Sobre el biotopo<sup>8</sup>.

Que, en general, se trata de un sector estrechamente ligado al núcleo urbano por su proximidad, donde coexisten ambientes agrarios con asentamientos urbanísticos.

Que en lo que respecta a otros aspectos singulares del mismo, ha de referirse lo siguiente:

- 7 Rodríguez C., Tapia L., Kiény F. & Bustamante J. (2010) Temporal changes in lesser kestrel (*Falco naumanni*) diet during the breeding season in Southern Spain. *Journal of Raptor Research*, 44: 120-128; García J.T., Morales M.B., Martínez J., Iglesias L., García de la Morena E., Suárez F. & Viñuela J. (2006) Foraging activity and use of space by Lesser Kestrel *Falco naumanni* in relation to agrarian management in central Spain. *Bird Conservation International*, 16: 83-95.
- 8 Aquí se usa el término "biotopo", que libremente definimos como unidad topográfica caracterizada por unas condiciones abióticas y una comunidad biológica dadas, que, basándose en propiedades ecológicas, se inserta asimismo en un contexto biogeográfico. Cf. Dimitrakopoulos P.G. & Troumbis A.Y. (2008) Biotopes. En: Fath, B. (ed.) *Encyclopedia of Ecology 1 (A-C)*: 472-477. Elsevier. Amsterdam.

6 / 8

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 6/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 38/44	



- *Red Natura 2000.* Que en relación a la existencia áreas declaradas como espacios de la Red Natura 2000 por sus valores naturales, de acuerdo con la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, transpuesta al ordenamiento interno por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, no existe ninguna en el Sector SUS-3. En todo caso, este Servicio no emite juicio técnico sobre cualquier aspecto que pueda ser competencia del Servicio de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial, a cuyo informe se remite en su caso.
- *Hábitats de Interés Comunitario.* Que en relación a si existe superposición entre el sector SUS-3 con teselas de territorio que hubieren sido clasificadas como Hábitat de Interés Comunitario, de acuerdo con el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, modificada al respecto por la Directiva 97/62/CE, de 27 de octubre, y transpuesta al ordenamiento interno por el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ha de hacerse constar que, según la información que obra en poder de esta Delegación Territorial, no existe afectación directa alguna.
- *Elementos de conectividad ecológica.* Que análogamente, el Sector SUS-3 no incluye bosques-isla, setos o cualquier otro enclave singular que, cumpliendo funciones de conectividad ecológica, estén expresamente incluidos en el Inventario de Corredores Ecológicos Prioritarios y otros elementos de conexión, creado por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero.
- *Masas forestales.* Que las unidades de suelo rústico implicadas en el PPO no constituyen monte público alguno, así definido por su inclusión en el Catálogo de Montes Público de Andalucía publicado por Orden de 23 de febrero de 2012. No obstante, sí que hay suelo que atiende a la definición de terreno forestal, de acuerdo al art. 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, y al art. 2 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, de manera que toda actuación que sobre los mismos esté sujeta a autorización por esta Delegación Territorial, tal que el apeo de eucaliptos, deberá convenientemente venir dados en la propias determinaciones del PPO, más allá de su sometimiento a la legislación sectorial.

**Sexto.- Sobre medidas medioambientales a aplicarse con carácter previo a la ejecución material del Plan Parcial de Ordenación.**

Que de acuerdo con el art. 38.6 y 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en la Declaración Ambiental Estratégica que ponga fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica se indicarán de manera expresa las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el Plan Parcial de Ordenación para su aprobación definitiva por la Entidad Local. Así, en lo que compete a este Servicio, la Declaración Ambiental Estratégica debe condicionar al Plan Parcial de Ordenación para que entre sus determinaciones se incluya la siguiente, no necesariamente con el mismo tenor literal:

*+ Con carácter previo a la ejecución material de las actuaciones previstas en el plan, existe obligación de prospección y protección de los ejemplares de *Anchusa calcarea subsp. losadae* asentados en el entorno más o menos amplio de la vía pecuaria **para permitir su translocación** con el objeto de reforzar otras poblaciones naturales, constituir una nueva población en zona ecológicamente apta para ello o posibilitar su propagación controlada, bien en las instalaciones autonómicas pertinentes (Laboratorio de Propagación Vegetal, Red de Jardines Botánicos) o bien en aquellas de titularidad de entidades públicas o privadas con las que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con la administración de la Junta de Andalucía.*

*Esta medida deberá estar tutelada por la Delegación Territorial en Sevilla de la consejería competente en materia de medio ambiente, que deberá estar informada en todo momento del calendario de ejecución de las actuaciones, de manera que aquéllas queden temporalmente supeditadas al momento fenológico más propicio para maximizar la eficacia del proceso de translocación. Será dicha Delegación Territorial la que, de*

7 / 8

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 7/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 39/44	



acuerdo al mejor criterio técnico<sup>9</sup>, decida el destino de los ejemplares translocados, sin perjuicio del concurso de las entidades locales que puedan verse implicadas en razón del territorio, como elemento legal definitorio del municipio.

Dicho lo anterior, será la entidad promotora del instrumento de planeamiento la que ponga a disposición los medios materiales para el señalamiento de las plantas, su protección hasta el momento de la extracción y la propia translocación de los individuos.

Que visto lo anterior,

### SE CONCLUYE

Que en el estricto ámbito de las materias que atañen a este Servicio, en relación al juicio crítico sobre la viabilidad de la actuación en términos medioambientales y al alcance, amplitud y grado de especificación que el Estudio Ambiental Estratégico debiera contener para una correcta evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-3 "S2/SUNP-R2-La Estrella" en Alcalá de Guadaíra (Sevilla), subordinado al Plan General de Ordenación Urbana, **se informa de su compatibilidad general con el ordenamiento jurídico medioambiental**. No obstante lo cual, el Plan Parcial de Ordenación **deberá quedar obligado a incluir como determinación propia la translocación de la población de *Anchusa calcarea* subsp. *losadae*, en los términos arriba expuestos**, lo que asimismo deberá ser adecuadamente valorado en el Estudio Ambiental Estratégico.

Lo que se le comunica para el surtimiento de los efectos oportunos.

En Sevilla, a fecha de firma electrónica,

EL TITULADO SUPERIOR

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Fdo.: José Luis Medina Gavilán

Fdo.: Antonio Garzás Martín de Almagro

9 Sobre la necesidad de planificar correctamente la operación, ver: Draper Munt D., Marques I. & Iriondo J.M. (2016) Acquiring baseline information for successful plant translocations when there is no time to lose: the case of the neglected Critically Endangered *Narcissus cavanillesii* (Amaryllidaceae). *Plant Ecology*, 217: 193-206.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		06/06/2025	PÁGINA 8/8
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAFJNF59M3LRGHF7HMMS7CV9YPQ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 40/44	

## COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: N/R: VP/JG/IFC                      N.º Registro. VP 487/2025                      Fecha:<la de la firma electrónica>

Asunto: Remisión de informe EXPEDIENTE EAE/SE/068/2025

Remitente: SECRETARIA GENERAL (DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS)

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

**Actuación:** Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 “La Estrella” (SUS-3)

**Municipio:** Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

**Asunto:** Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica

En respuesta a la solicitud de informe del Servicio de Protección Ambiental-Departamento de Prevención Ambiental, respecto a la Consulta en trámite del Documento de Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 “La Estrella” (SUS-3), sobre cualquier indicación que estime beneficiosa para una mayor protección y defensa del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que considere conveniente con relación a sus competencias, cabe indicar lo siguiente:

Consultada la documentación aportada por el promotor de la actividad y el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Alcalá de Guadaíra, aprobado por Orden Ministerial de fecha de 28 de enero de 1947 y modificado por Orden Ministerial de fecha 6 de diciembre de 1962, y Croquis de la Clasificación, se informa que:


La vía pecuaria afectada por el proyecto es la siguiente:

Término Municipal	<b>Alcala de Guadaíra</b>
Proyecto de Clasificación:	Aprobado por Orden Ministerial de fecha 28 de enero de 1947 y modificado por Orden Ministerial de fecha 6 de diciembre de 1962
Denominación Vía Pecuaria	<b>Colada de Pelay-Correa</b>
Anchura legal:	60 varas
Deslinde:	Resolución de 2 de mayo de 2013, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Colada de Pelay Correa». Expte. VP @ 2041/2010. Boja núm. 93 de 15 de mayo de 2013. <b>NO FIRME</b>

En la Resolución de 2 de mayo de 2013 de deslinde de la vía pecuaria se indica lo siguiente:



JULIO GARCIA MORENO		27/05/2025	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	BndJATZNBf7FF3FWPBEXCALK72LRPV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 41/44	



“...Cuarto. Con base a lo determinado en los artículos 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y 17.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias, la definición de la vía pecuaria se ha ajustado a lo declarado en el acto de clasificación. A tal efecto, se ha delimitado una anchura legal de 50,16 metros y la anchura necesaria de 18 metros. La diferencia entre ellas constituye la superficie sobrante del dominio público pecuario ...”

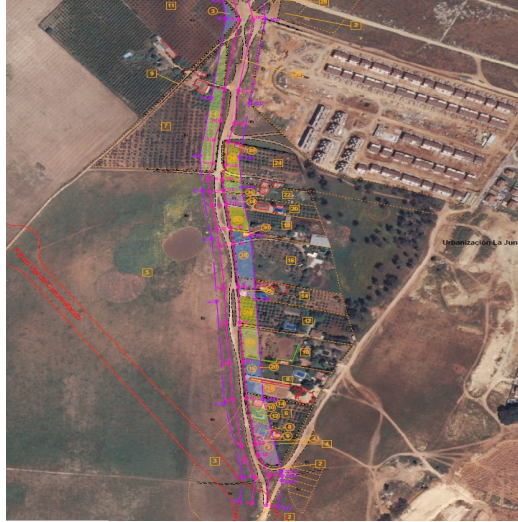


Imagen 1: plano deslinde vía pecuaria.

Consultado el Documento de Avance y el Documento Inicial Estratégico (DIE) del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 “La Estrella” (SUS-3) se informa que estos deberán ser subsanados en los siguientes aspectos:

1. En la página 29/70 del DIE y página 77/106 del Documento de Avance se indica:

“...Atendiendo al deslinde de la Vía Pecuaria “Colada de Pelay-Correa” por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que provoca un aumento de superficie neta del sector, pasando de los 175.208,39 m<sup>2</sup> considerados inicialmente por el Plan General, a los 197.094,11m<sup>2</sup>, la alternativa propone un aumento de la densidad de vivienda hasta 15viv./Ha, de modo que la ejecución del Plan Parcial resulte viable económicamente y sostenible, garantizando de este modo la inclusión de un 40% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, considerando nuevas tipologías edificatorias a nivel residencial, así como la creación de una serie de equipamientos y Dotaciones a escala local, por encima de los valores iniciales establecidos por el Plan General, generando de este modo un tejido urbano basado en un modelo sostenible, favoreciendo los usos públicos del suelo frente a los privados...”

Cabe indicar que el terreno sobrante del dominio público pecuario, una vez adquiera firmeza la Resolución de deslinde, pasará a incorporarse como **bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, realizándose la correspondiente toma de razón del bien en el Inventario General de Bienes y Derechos. **Por ello, esta superficie deberá detraerse del sector a desarrollar o bien realizar una consulta previa al organismo con competencias en materia de Patrimonio para que se pronuncie sobre la viabilidad de las actuaciones propuestas en los terrenos de su titularidad.**

JULIO GARCIA MORENO		27/05/2025	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	BndJATZNB7FF3FWPBEXCALK72LRPV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 42/44	



2. En el Documento Inicial Estratégico, apartado 1.2 Infraestructuras existentes, páginas 9 y 10/70, se establece:

“- Red Viaria.

*El Sector SUS-3, linda al Sur-Oeste con la Variante Ronda Sur, que actualmente se encuentra en ejecución, y que finalmente, pretende ser una circunvalación del municipio, por lo que se sitúa como un viario de primer nivel. Por otro lado, en su zona Este, el sector linda en la actualidad con la calle Valparaíso – Aguas Calientes, la cual se encuentra en pleno estado de funcionamiento.*

*Asimismo, se plantea un desarrollo interno del sector, cuyo eje principal será la prolongación de la calle Santiago de Chile, que discurrirá con nexo de unión principal entre los 3 sectores del SUNP-R2.”*

y en las páginas 12 y 13/70 del DIE y páginas 64,65 y 66/106 del documento de avance, se indica:

*“...Desde un punto de vista estructural, el Plan Parcial, plantea la realización de dos viales de conexión que logran la continuidad entre los Tres Sectores que conforman el SUNP-R2 “La Estrella”, Principalmente el viario configurado en prolongación de la Calle “Santiago de Chile” que atraviesa el sector 2 y se une al boulevard central del sector 3.*

*Asimismo, la ordenación del sector 2, favorece la articulación territorial interna y con el exterior del borde sur de Alcalá de Guadaíra, facilitando la conexión directa mediante sendas rotondas con la Ronda de Circunvalación Sur de Alcalá de Guadaíra...”*

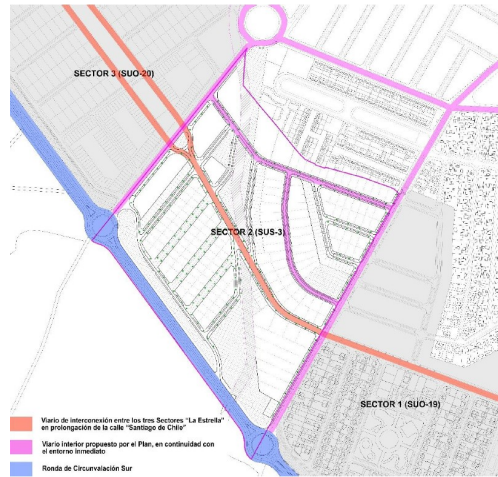


Imagen 1: captura de imagen del DIE.

Como puede observarse en la imagen tanto **las rotondas proyectadas como los viarios de interconexión entre sectores convergen en la superficie de la vía pecuaria**. En este departamento no se tiene constancia de la ejecución de ninguna infraestructura viaria sobre la vía pecuaria “Colada de Pelay-Correa”. Se deberá tener en cuenta que la creación de nuevas infraestructuras viarias que afecten a vías pecuarias, llevarán pareja la modificación del trazado de las mismas establecida en el Artículo 43, sobre Modificación por la realización de obras públicas sobre terrenos de vías pecuarias y cruces con otras vías de comunicación del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

JULIO GARCIA MORENO		27/05/2025	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	BndJATZNBf7FF3FWPBEXCALK72LRPV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 43/44	



Además, se deberá indicar que la vía pecuaria mantiene su carácter de dominio público y por tanto es inalienable, imprescriptible y inembargable y su destino será para el tránsito de ganado y los usos compatibles y complementarios que se les asignan por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias, por lo que si se pretenden destinar a otros usos deberán desafectarse previamente, con la consiguiente modificación de trazado, según lo establecido en el artículo 32 del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según se indica en dicho artículo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley de Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria **siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad** de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

3. En el Documento de Avance (página 57/106) y en el Documento Inicial Estratégico (página 23/70) del Plan Parcial de Ordenación del Sector-2 del SUNP-R2 “La Estrella” (SUS-3) se plantea la modificación del trazado de la vía pecuaria en dos tramos:

*“...El ámbito de actuación del presente Plan Parcial, se encuentra afectado por el trazado de la vía pecuaria “Pelay Correa”, dicho trazado que no aparece con su actual deslinde en los documentos del vigente PGOU, será objeto de definición en la presente ordenación, fijando los criterios del organismo competente, y proponiendo una leve modificación del trazado tanto en su zona norte donde se pretende que la vía no se vea alterada por la situación de una rotonda perteneciente al sector colindante, y en su zona sur, definiendo un paso subterráneo de la variante Sur de la ronda de circunvalación que permita su paso a distinto nivel...”*

Se deberá indicar que la vía pecuaria “Colada de Pelay- Correa” mantiene su carácter de dominio público y por tanto es inalienable, imprescriptible y inembargable y su destino será para el tránsito de ganado y los usos compatibles y complementarios que se les asignan por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias, por lo que si se pretenden destinar a otros usos deberán desafectarse previamente, con la consiguiente modificación de trazado, según lo establecido en el artículo 32 del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según se indica en dicho artículo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley de Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria **siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad** de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

4. Se deberá indicar que todas aquellas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, gas, electricidad y alumbrado público necesarias para el sector, que atraviesen o discurren por el interior de las vías pecuarias, constituyen una ocupación de la misma. Dichas ocupaciones se encuentran reguladas en los artículos 46 y siguientes del DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La superficie de la vía pecuaria deberá quedar libre y expedita de cualquier cerramiento y obstáculo y sobre ella no se podrá realizar ninguna actuación sin la preceptiva autorización de esta Delegación Territorial.

El Secretario General Provincial

Julio García Moreno

JULIO GARCIA MORENO		27/05/2025	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	BndJATZNBf7FF3FWPBEXCALK72LRPV	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	24/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXVSB5RKH474CRSG9EUQ76LJH	PÁG. 44/44	