

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO AL “PLAN ESPECIAL LA CARTUJA DE EL PEDROSO”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PEDROSO.

Expte: EAE/SE/028/2024/S

1. OBJETO.

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

El instrumento de ordenación urbanística detallada objeto de este informe tiene la categoría de Plan Especial, de acuerdo con el artículo 86.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

En los artículos 39 y 40 de la citada Ley 7/2007 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Así mismo, en el artículo 40 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el “PLAN ESPECIAL LA CARTUJA DE EL PEDROSO”, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico Simplificado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

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

2. TRAMITACIÓN.

Con fecha **07 de agosto de 2024** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del “PLAN ESPECIAL LA CARTUJA DE EL PEDROSO”, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

T: 955 121 144
delegacion.dtse.csma@juntadeandalucia.es



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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 1/42	



La documentación que acompañaba la solicitud fue subsanada el 08 de julio de 2025, tras el correspondiente requerimiento de subsanación notificado el 16 de mayo de 2025. La documentación final consiste en el Documento Borrador del “PLAN ESPECIAL LA CARTUJA DE EL PEDROSO”, y su Documento Ambiental Estratégico, que una vez subsanado se ajusta al contenido mínimo establecido en el artículo 39.1 de dicha Ley.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, la innovación propuesta se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha **23 de julio de 2025**, se emite 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 **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** para el “PLAN ESPECIAL LA CARTUJA DE EL PEDROSO”, en el término municipal de El Pedroso.

Con fecha de **15 de septiembre de 2025**, se celebró reunión de coordinación interna en esta Delegación Territorial, en la que se acordaba que no existían afecciones en materia de Gestión del Medio Natural, Espacios Naturales Protegidos, Vías Pecuarias, y Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, y que por tanto la propuesta resultaba compatible con la normativa ambiental.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados otros organismos que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a la Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

Se recoge a continuación la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan íntegramente en el Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	15/09/2025	16/09/2025
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	15/09/2025	15/09/2025
Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad y Medio Ambiente	15/09/2025	08/09/2025
Parque Natural Sierra Norte de Sevilla	15/09/2025	15/09/2025
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Sevilla	06/08/2025	21/08/2025
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	07/08/2025	---
Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla	06/08/2025	16/09/2025
Ecologistas en Acción	06/08/2025	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 2/42	



3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

3.1 ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el municipio de El Pedroso son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en 1992, y su adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada en sesión plenaria de fecha 16 de Marzo de 2009.

En el planeamiento vigente hasta 2008 el ámbito objeto de este Plan Especial estaba incluido en la AP10.2 para desarrollo mediante Plan Especial y uso de equipamiento social o cultural y contemplaba la protección del Edificio Cartujo de la Calle Zabalza Tajonar.

Con la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA se modificó el uso pasando a ser Terciario-Hotelero, y su desarrollo vendría confiado a la redacción de un Plan Especial “que identificará los elementos y partes del edificio que deban ser conservadas, así como regulará posibles ampliaciones y especificará las medidas de protección a tomar”.

Con estos antecedentes y ante la intención comunicada al Ayuntamiento por el actual propietario del edificio de promover en el mismo la construcción y posterior explotación de un establecimiento hotelero, se redacta el Plan Especial objeto de este Informe Ambiental Estratégico.

Actualmente, en el Documento de Aprobación Provisional de la Modificación del Planeamiento General (2013) publicada en la sede electrónica del Excelentísimo Ayuntamiento de El Pedroso se mantiene el uso previsto (Terciario-hostelero), definido el ámbito como la SUC-T1 como suelo urbano consolidado y sujeto a desarrollo mediante Plan Especial.

Dichas normas establecen:

- a) Clasificación del suelo: urbano, consolidado.
- b) Calificación urbanística: área de edificación terciaria (aprobación definitiva)
- c) Superficie total de la parcela: 2.638 m2.
- d) Zonificación: normas relativas a edificios protegidos.

Podrán autorizarse todas aquellas obras compatibles con la conservación del edificio, dirigidas al mantenimiento, consolidación y modernización de las instalaciones, etc.

3.2 OBJETO

El Plan Especial a que se refiere este Informe Ambiental Estratégico tiene como objetivo primordial la protección y adecuado desarrollo del patrimonio representado por la Cartuja de El Pedroso, un edificio de gran valor histórico y cultural. Entre los objetivos específicos del Plan Especial se encuentran:

1. Identificar y conservar los elementos y partes del edificio de la Cartuja que posean valor patrimonial, histórico y arquitectónico, estableciendo medidas específicas para su preservación.
2. Regular las posibles ampliaciones o intervenciones que se lleven a cabo en el edificio, garantizando que estas se realicen de manera respetuosa con su entorno y características originales.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 3/42	



3. Establecer medidas de protección ambiental que contribuyan a minimizar los impactos negativos que puedan derivarse de las actividades desarrolladas en el marco de este plan especial, especialmente en lo que respecta al sector turístico.
4. Promover el desarrollo económico local, especialmente en el ámbito del turismo, mediante la puesta en valor del patrimonio cultural y natural de la zona.
5. Contribuir al incremento del turismo en el Municipio y la Sierra Norte de Sevilla, generando beneficios socioeconómicos para la comunidad local.

De acuerdo con la Memoria de Ordenación del Plan Especial, la ordenación que se propone pretende garantizar la coherencia del conjunto y el buen uso de los espacios libres y las instalaciones del complejo hotelero que se propone, asegurando un buen funcionamiento y comunicación interior.

- a) *La ordenación proyectada constituye una unidad ajustada al tejido urbano existente que respeta el perímetro del conjunto existente. Las diferentes intervenciones planteadas permiten adaptar la edificación existente al nuevo uso terciario hotelero, dotándolo de las infraestructuras necesarias.*
- b) *El espacio libre de la parcela, destinado a patio y jardines, permitirá una adecuada relación entre las distintas piezas y mejorará su percepción en el ámbito en que se encuentran.*
- c) *La inserción en la trama urbana consolidada, la facilidad de conexión con infraestructuras y vías de acceso al municipio y la buena ubicación del conjunto aseguran la viabilidad de la intervención.*
- d) *La volumetría general y la fragmentación en varios edificios, los actualmente existentes y las posibles ampliaciones, se estiman adecuadas y respetuosas con el contexto urbano en el que se insertan. Por tratarse de una intervención intramuros, el impacto en la trama urbana es inexistente.*

Los propósitos principales del proyecto hotelero serán:

- a) *Rehabilitar y poner en valor un edificio- un conjunto- de indudable interés arquitectónico.*
- b) *Crear una instalación hotelera que contribuya a la potenciación del Municipio de El Pedroso y al incremento del turismo en la Sierra Norte de Sevilla.*
- c) *Crear una instalación hotelera con una oferta amplia e innovadora y un correcto nivel de servicios.*
- d) *Asimismo, la instalación estará dirigida a acoger celebraciones o cualquier otro tipo de eventos.*

3.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

Ubicación del proyecto

El área sujeta a intervención se encuentra inserta en la trama urbana de el municipio de El Pedroso, al norte y en proximidad a la iglesia de Ntra. Sra. de la Consolación.

Abarca una superficie de 2630 metros cuadrados, y está delimitada por un muro perimetral. Dentro de este recinto se encuentra el edificio principal, una construcción de aproximadamente 25 x 30 metros, distribuida en dos plantas y con un patio interior de 12,5 x 12,5 metros, así como el molino de aceite. Adyacente al muro perimetral en su zona sur, se encuentra una edificación auxiliar de construcción más precaria, que inicialmente constaba de dos pequeñas viviendas adosadas al mismo.

El acceso al recinto se realiza a través de una portada del siglo XVIII ubicada en la calle Zabalza Tajonar. El muro perimetral delimita el recinto y sirve como fachada tanto a la calle Nueva, al oeste, como a la calle Trascasas, al norte. En la fachada norte, el muro original fue reemplazado por la fachada de siete pequeñas

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

16/10/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F

PÁG. 4/42





casas adosadas al edificio principal, cuya superficie ya está integrada en una sola unidad catastral. Hacia el este y el sur, la propiedad colinda con viviendas vecinas adyacentes, mientras que al norte, sobre la calle Trascasas, existe una entrada secundaria en el muro perimetral.

La superficie objeto de ordenación pertenece actualmente a un único propietario, La Cartuja de El Pedroso S.L. Se trata de una única finca catastral con referencia 6922710TG5962S001JO.

Descripción de los edificios del ámbito del PE

En el Borrador del Plan Especial se describen documentadamente la composición, edad, estado y valor patrimonial del conjunto de edificios que configuran la Cartuja de El Pedroso. A modo de resumen en el Documento Ambiental Estratégico se describen las principales características:

El conjunto arquitectónico objeto del Plan Especial, conocido como La Granja del Pedroso, se erige de gran relevancia en la localidad de El Pedroso, situada en la Sierra Norte de Sevilla. Este conjunto, sin embargo apenas ha sido objeto de atención y apenas es mencionado en estudios históricos en relación con la Cartuja de Santa María de las Cuevas y su filial de Cazalla, en el que se presume que fue una instalación agrícola dependiente de la Cartuja de Cazalla de la Sierra, como otros muchos edificios similares.

El edificio principal, incierto y remodelado en el siglo XVIII, ocupa una posición central en el conjunto.

Originalmente de planta cuadrada, fue posteriormente ampliado hacia el sur, adquiriendo una configuración rectangular. Presenta un patio central de 13x13 metros y una superficie construida en planta de 608 metros cuadrados. Su estructura se compone de dos plantas, con crujías abovedadas en planta baja. Destacan elementos como una gran chimenea y una escalera de acceso a la planta superior.

Adyacente al edificio principal se encuentra el molino de aceite, una construcción que refleja la actividad económica de la zona en épocas pasadas. Este molino, adosado a la medianera Este, se estructura en dos naves de distinta altura y cuenta con una superficie construida en planta de 166 metros cuadrados. A pesar de su deterioro, aún conserva elementos característicos como la torre y la chimenea, testigo de su adaptación al vapor en el siglo XIX.

El recinto que rodea estos edificios está delimitado por un muro perimetral con portadas principales del siglo XVIII. Además, incluye dos pequeñas viviendas adosadas exteriormente al muro, cuya cubierta ha sido reconstruida en tiempos recientes.

El valor patrimonial de este conjunto es innegable. Sin embargo, su estado de conservación es delicado, habiendo sufrido un deterioro significativo a lo largo del tiempo. A pesar de las obras de rehabilitación realizadas en el pasado, se requieren intervenciones adicionales para preservar y restaurar adecuadamente estos edificios.

Las Normas Subsidiarias establecen un régimen de protección para el conjunto, con el objetivo de garantizar su preservación y conservación para las generaciones futuras. Por lo tanto, cualquier intervención futura deberá ajustarse a estas disposiciones y respetar el valor patrimonial y arquitectónico de este conjunto.

Justificación del Plan Especial

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 5/42	



Como ya se ha expuesto en los antecedentes, las Normas Subsidiarias de 1992 calificaba el ámbito con uso de equipamiento social o cultural. Transcurridos los años el edificio fue objeto de ningún proceso de expropiación, compensación a los propietarios mediante traspasos de aprovechamientos urbanísticos ni de ningún otro proceso urbanístico de desarrollo, lo que motivó que el abandono y deterioro progresivo del mismo suponiendo la pérdida de algunos elementos del complejo.

Tras el cambio de uso propuesto por la normativa actual y la compra por parte del actual propietario (La Cartuja de El Pedroso S.L.) a la finca se le practican una serie de medidas urgentes de limpieza y conservación con la perspectiva del desarrollo hotelero y se inicia el actual proceso ambiental encaminado al desarrollo del ámbito.

Tal y como recoge el Documento Ambiental Estratégico

*El avance hacia el futuro desarrollo propuesto en el marco de este Plan Especial se fundamenta en una motivación esencial: **eleva el nivel de protección de un patrimonio histórico y cultural invaluable además de generar una actividad económica y turística que asegure el mantenimiento y el fomento del mismo.***

El desarrollo hotelero propuesto no solo busca impulsar la economía local, especialmente en el ámbito del turismo, sino que también se erige como un mecanismo para mejorar el nivel de protección del edificio. La regulación detallada de las posibles intervenciones y ampliaciones garantizará su realización de manera respetuosa con el entorno y las características originales del conjunto, mientras que las medidas de protección ambiental mitigarán los impactos negativos asociados a la actividad turística.

En resumen, el Plan Especial no solo aspira a fomentar el desarrollo económico y turístico, sino que también busca salvaguardar y proteger un legado histórico y cultural de incalculable valor para las generaciones presentes y futuras.

El plano propuesta de “protección y conservación de elementos” del Documento de Avance, determina las partes del conjunto que deberán ser conservadas:

Se conservarán todos los elementos de mayor relevancia histórica y/o arquitectónica que sean fundamentales para la interpretación del conjunto:

- a) Edificio principal
- b) Molino
- c) Muro perimetral
- d) Construcción adosada exteriormente al muro perimetral

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 6/42	



Parámetros urbanísticos propuestos

Aprovechamiento urbanístico, superficies, usos y edificabilidad, propuestos en el Documento de Avance:

Superficie de parcela:

TOTAL: **2.638 m²**

Superficie edificable:

Superficie a rehabilitar (construida total):

- Edificio principal: 1.224,76 m²
- El molino: 169,80 m²
- Edificio anexo exteriormente: 75,25 m²

TOTAL: **1469,81 m²**

Superficie para posibles ampliaciones:

- Construcciones para adecuación de la medianera: 213,15 m²
- Recuperación del claustro original: 75,50 m²

TOTAL: **288,65 m²**

TOTAL de superficie edificable conjunta: **1.758,46 m²**

Áreas libres:

TOTAL: **1.487,00 m²** (51% de la parcela)

Edificabilidad propuesta:

EDIF. Según NN.SS: 0,70

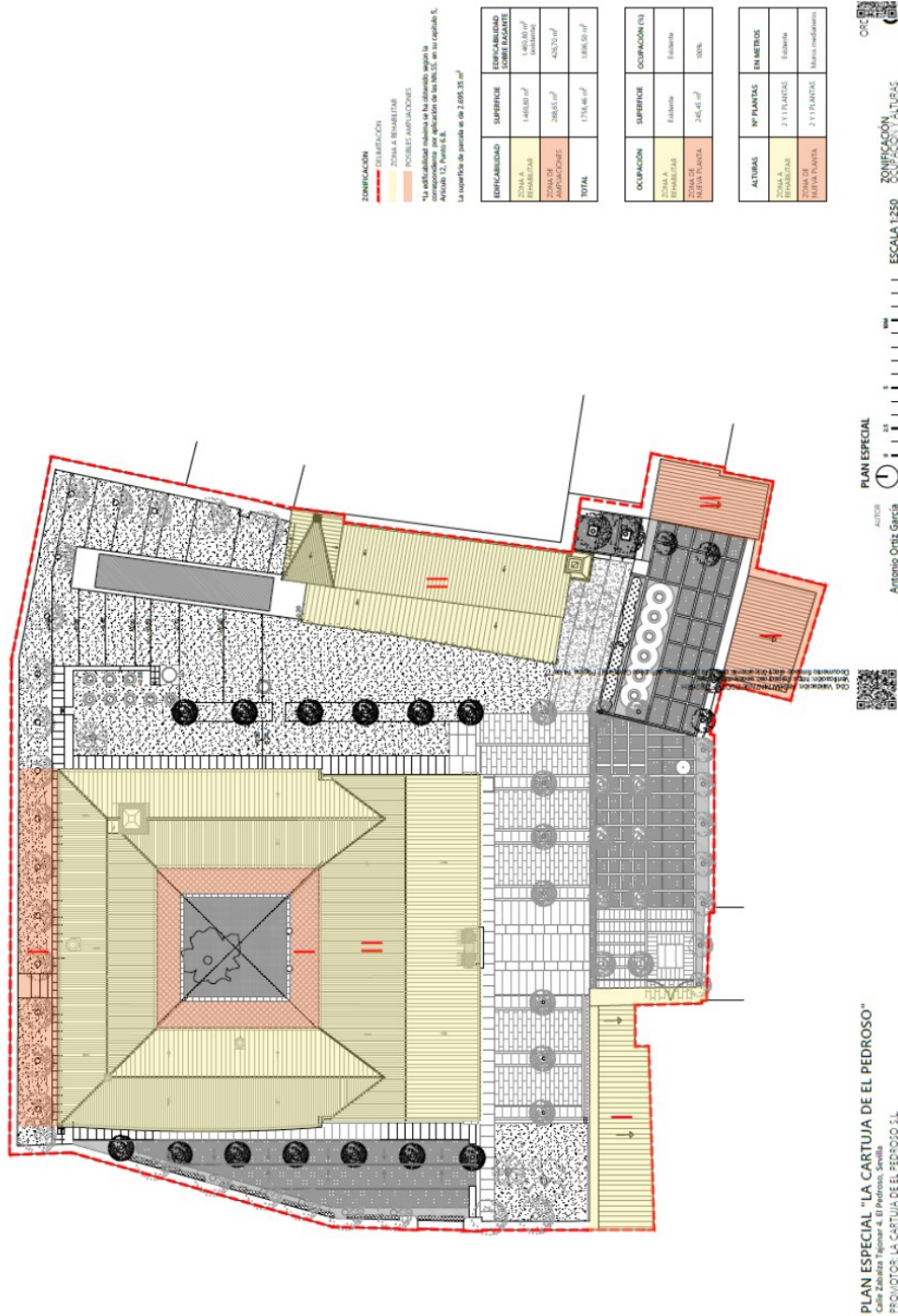
EDIF. PROPUESTA: $\text{Edificable} / \text{Parcela} = 1.758,46 / 2.638,0 = \mathbf{0,66}$

La edificabilidad prevista tiene un valor equivalente (ligeramente inferior) a la edificabilidad original previa al derribo. En cualquier caso, la edificabilidad máxima no podrá exceder de la que le corresponda por aplicación de las NN.SS.

Superficie ordenada:

TOTAL: **3.245,45 m²**

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 7/42	





4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El objeto del Documento Ambiental Estratégico es el de permitir un proceso evaluador que consienta complementar la planificación urbanística a la que asiste y conforme a la legislación vigente, incorporando criterios ambientales que posibiliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas.

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

El objeto del presente apartado no será otro que facilitar un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Modificación planteada frente a la Alternativa 0, correspondiente a la continuidad del ámbito tal y como funciona en la actualidad.

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental, representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

Considerando la naturaleza de la modificación proyectada y la extensión de la misma, tiene sentido realizar varios estudios de la posibilidad de proceder a la modificación o de mantener el estado actual.

4.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

4.1.1 Descripción de Alternativas

Se describen en el Apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico seis alternativas de desarrollo.

- **Alternativa 0: No Actuación ni Desarrollo de Ningún Plan Especial (No acción1)**

Esta alternativa implica la falta de intervención o desarrollo de cualquier Plan Especial. Bajo esta opción, el edificio de la Cartuja de El Pedroso continuaría en su estado actual de deterioro, sin medidas de conservación o restauración.

No se realizarían acciones para proteger el patrimonio histórico y cultural representado por la Cartuja, lo que podría llevar a una mayor pérdida de elementos arquitectónicos significativos y un deterioro continuo del conjunto. Además, no se aprovecharían oportunidades de desarrollo económico y turístico para la zona.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 9/42	



- **Alternativa 0': No Desarrollo del Plan Especial (No acción 2)**

Similar a la Alternativa 0, esta opción también implica la ausencia de desarrollo del Plan Especial propuesto. Sin embargo, se destaca que esta alternativa se enfoca específicamente en la no realización del Plan Especial propuesto, dejando abierta la posibilidad de intervenciones futuras en el edificio de la Cartuja bajo diferentes enfoques o instrumentos de planeamiento.

Esto podría permitir una mayor flexibilidad en la toma de decisiones y una evaluación más detallada de las necesidades y circunstancias cambiantes en el tiempo.

Sin embargo, visto los precedentes acarrearía consecuencias a medio y largo plazo similares a la Alternativa 0 desmotivando la iniciativa privada y la inacción de la iniciativa pública.

- **Alternativa 1: No Actuación ni Desarrollo de Ningún Plan Especial (No acción1)**

Esta alternativa propone una intervención más agresiva y de una sola vez en el edificio de la Cartuja. Implicaría la implementación de todas las medidas de conservación, restauración y desarrollo de infraestructuras de manera simultánea y rápida.

Supondría la construcción de un hotel con más de 50-100 habitaciones, con mayor eficiencia en gastos/beneficios adecuado a turismo más masivo e intensivo optimizado para autobuses y excursiones.

Si bien podría acelerar el proceso de recuperación del patrimonio, también conllevaría mayores riesgos y desafíos logísticos, así como posibles impactos ambientales y socioeconómicos más significativos.

También podría producir un posible perjuicio a los elementos a conservar al producirse un mayor impacto sobre ellos. Supondría además una mayor ocupación de suelo y recursos.

No obstante, esta opción podría generar resultados más rápidos en términos de revitalización del patrimonio y atracción turística.

- **Alternativa 2: Intervención Comedida y en Fases Progresivas (Cauta)**

La Alternativa 2 plantea una intervención más moderada y progresiva en el edificio de la Cartuja. Se llevaría a cabo en varias fases, permitiendo una planificación más detallada y una adaptación gradual a las necesidades y circunstancias cambiantes.

Supondría la construcción de un pequeño hotel selecto de de no más de 20-50 habitaciones, con pocas ampliaciones. Enfocado a turismo de pequeño tamaño pero de alta calidad que busca valores selectos patrimoniales y naturales. Esta clase de turismo es más respetuoso con la naturaleza, los valores locales culturales y de un mayor nivel adquisitivo genera más ingresos locales.

Esto podría reducir los riesgos y minimizar los impactos negativos, al tiempo que brinda flexibilidad para ajustar el plan según se vaya avanzando en el proceso.

Además, este enfoque permitiría evaluar progresivamente las mejores medidas disponibles para la conservación y restauración del patrimonio, así como los impactos ambientales y socioeconómicos, retroalimentando el proceso de toma de decisiones.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 10/42	



- **Alternativa 3: Vuelta al Planteamiento de Equipamiento Social y Cultural (Uso)**

Esta alternativa considera volver al planteamiento original de equipamiento social o cultural para el edificio de la Cartuja. Implicaría destinar recursos limitados a la conservación y uso del edificio con fines sociales o culturales.

Esto podría no ser económicamente sostenible para las arcas municipales debido al tamaño reducido del municipio. De hecho esta alternativa fue ya descartada por la administración por la abundancia de equipamientos en un municipio con poco más de dos mil habitantes. Además, podría resultar en una falta de impulso económico y turístico para la región.

Sin embargo, este enfoque podría ser más adecuado para conservar el carácter histórico y cultural del edificio, aunque con menor potencial de desarrollo económico y dada la falta de iniciativa pública y de recursos pondría en peligro su desarrollo.

- **Alternativa 4: Ubicación del Hotel en Otro Paraje o Localización (Localización)**

La Alternativa 4 propone la ubicación del hotel en otro lugar dentro del pueblo o en otra localidad, en lugar de la Cartuja de El Pedroso.

Esto conllevaría la pérdida de la oportunidad de aprovechar el potencial comercial, turístico y de conservación patrimonial del pueblo asociado al desarrollo del proyecto en la Cartuja.

Además, podría generar descontento entre la comunidad local y limitar el potencial de desarrollo económico y turístico en la zona específica.

Sin embargo, esta opción aunque potencialmente más económicamente rentable para los posibles promotores, también debería ser considerada en función de la disponibilidad de otros lugares adecuados y de la viabilidad económica y ambiental del proyecto en otras ubicaciones.

4.1.3 Análisis de las Alternativas

Para el análisis de las distintas alternativas propuestas el Documento Ambiental Estratégico toma la metodología de Check-List de los más de 90 factores ambientales (Características y condiciones existentes en el medio ambiente) de la literatura clásica seleccionando 26 de ellos que representen elementos característicos sobre los cuales las diversas alternativas pueden representar alguna influencia como son: Recursos minerales, Materiales de construcción, Suelos, Agua superficial, Agua subterránea, Calidad del aire, Compactación y asentamiento del suelo, Árboles, Pájaros, Población, Comercio, Vida silvestre y espacios abiertos, Pastoreo, Caza, Pesca, Turismo, Vistas escénicas, Diseño del paisaje, Monumentos, Sitios históricos, Patrones culturales, Salud y seguridad, Empleo, Transporte Servicios, y Residuos.

De igual modo de los más de las 110 acciones normalizadas de la literatura clásica se han seleccionado 11 a los que se ha añadido 3 más. Así las seleccionadas son: Alteración de la cobertura vegetal del suelo, Alteración de los patrones de drenaje, Irrigación, Pavimentación, Urbanización, Excavación de superficie, Excavación del subsuelo, Paisajismo, Cambios de tráfico de automóviles, Eliminación de basura, Accidentes por vertidos o explotaciones, y añadidos: Explotación económica, Afluencia de visitantes, y Rehabilitación del edificio.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 11/42	



El análisis comparativo de las distintas alternativas planteadas en las distintas fases de construcción, explotación y desmontaje o abandono se detallan en el Anexo Matrices Leopold del Documento Ambiental.

Análisis de los resultados de las Matrices tipo Leopold

Del análisis de las seis alternativas planteadas a lo largo de las fases de construcción, explotación y abandono podemos obtener los siguientes resultados:

- **Alternativa 0 (No acción 1) y Alternativa 0' (No acción2)**

En las Alternativa 0 No Actuación ni Desarrollo de Ningún Plan Especial (No acción1) y la Alternativa 0' No Desarrollo del Plan Especial (No acción 2) el peso del impacto de la no actuación sobre el edificio patrimonial es demasiado alto con respecto a los factores evaluados, principalmente en la primera fase, para que puedan ser elegidas.

Aunque la Alternativa 0': No Desarrollo del Plan Especial (No acción 2) estos impactos son menores, por la presunción de que pudiera desarrollarse otro PE u otro tipo de actuación, siguen siendo elevados por motivo de los plazos de desarrollo y las incógnitas por las acciones.

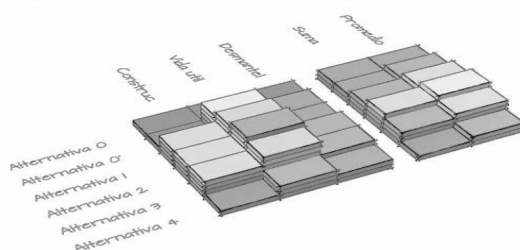
- **Alternativa 4 (Localización)**

En la Alternativa 4 Ubicación del Hotel en Otro Paraje o Localización (Localización) resultan impactos similares a los de la Alternativa 0' ya que a pesar de que los impactos económicos son mejores la no actuación sobre el edificio patrimonial suponen unas consecuencias que se manifiestan en todas las fases de la propuesta.

- **Alternativa 1 (Intensidad), Alternativa 2 (Cauta) y Alternativa 3 (Uso)**

En las Alternativa 1 Desarrollo del PE con una Propuesta de Mayor Intervención y de una Sola Vez (Intensidad), Alternativa 2 Intervención Comedida y en Fases Progresivas (Cauta) y Alternativa 3 Vuelta al Planteamiento de Equipamiento Social y Cultural (Uso) la intervención en el edificio patrimonial hace que los impactos sean menores. Esto hace que sean las alternativas más adecuadas para una valoración seria para nuestro ámbito.

RESUMEN EVALUACIÓN MEDIANTE MATRICES DE IMPACTOS LEOPOLD								
Alternativa/fase	No ponderado			Ponderado			Suma	Promedio
	Construcción	Explotación	Abandono	Construcción	Explotación	Abandono		
Alternativa 0	-80	-80	-80	-4	-4	-4	-12	-4,0
Alternativa 0'	-80	0	-41	-4	0	-3	-7	-2,3
Alternativa 1	-12	27	-47	-1	1	-3	-3	-1,0
Alternativa 2	-4	45	-36	-1	2	-2	-1	-0,3
Alternativa 3	-5	29	-36	-1	1	-2	-2	-0,7
Alternativa 4	-86	-34	-41	-5	-2	-3	-10	-3,3



PROCESADO POR: J. GARCÍA GARCÍA. ALTERNATIVAS Y SUS FASES MEDIANTE MATRICES DE IMPACTOS TIPO LEOPOLD

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 12/42	



En la Alternativa 1 la mayor edificabilidad, consumo, afluencia de turistas/huéspedes y la intensidad en general de la explotación producen impactos muy positivos en los factores económicos pero cierta incertidumbre en los impactos sobre los parámetros patrimoniales, sociales y naturales.

La Alternativa 3 los impactos sociales y patrimoniales son muy positivos pero la incertidumbre planteada por los acontecimientos anteriores hacen que no sean los mejor posibles. Por el contrario los impactos económicos tienen poco peso en su evaluación.

La Alternativa 2 es la que mejor resultados obtiene en la matriz de impactos ya que su intervención más cauta y progresiva no solo produce impactos más positivos en el patrimonio y menores en los medioambientales sino que los impactos sociales pueden ser estimados positivamente al igual que generar impactos económicos bastante positivos.

Esta sería la **Alternativa seleccionada**.

4.1.4 Valoración de la alternativa seleccionada y sus impactos

De acuerdo con el apartado 26 del Documento Ambiental la Alternativa 2 es la que menos posibles impactos negativos y más impactos positivos puede generar por lo que es la alternativa elegida.

En este apartado se recoge la evaluación de los impactos negativos y positivos a efectos de comprobar su intensidad mediante LS Criterios de Evaluación de la Matriz Conesa mediante la fórmula

$$I = \pm [3i + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC]$$

Dónde:

$\pm$ = Naturaleza del impacto. I = Importancia del impacto i = Intensidad o grado probable de destrucción
EX = Extensión o área de influencia del impacto MO = Momento o tiempo entre la acción y la aparición del impacto PE = Persistencia o permanencia del efecto provocado por el impacto RV = Reversibilidad SI = Sinergia o reforzamiento de dos o más efectos simples AC = Acumulación o efecto de incremento progresivo EF = Efecto (tipo directo o indirecto) PR = Periodicidad MC = Recuperabilidad o grado posible de reconstrucción por medios humanos.

De esta forma calcula la incidencia estandarizada que nos clasificará el impactos según la LEA, la GICA y la literatura científica al respecto:

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 13/42	



INCIDENCIA = $\pm (3i+2Ex+Mo+Pe+Rv+Si+Ac+Ef+Pr+Mc)$	Incidencia o importancia del impacto
---	--------------------------------------

INCIDENCIA ESTANDARIZADA (Is)	
Imin	10
Imax	56

$$Is = (I - Imin) / (Imax - Imin)$$

Basándonos en parte en la a la nomenclatura de la Ley 21/2013 realizaremos una clasificación para la valoración y evaluación de impactos negativos

0,10	0,25	Impacto ambiental compatible (C)	Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctivas o protectoras.
0,25	0,50	Impacto ambiental moderado (M)	Aquel cuya recuperación precisa de prácticas correctivas o protectoras, y que en la consecución de las condiciones ambientales iniciales, requieren de un periodo de tiempo medio.
0,50	0,75	Impacto ambiental severo (S)	Aquel que en la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de las medidas correctoras o protectoras, y en el que, aún con las medidas, la recuperación necesita un tiempo dilatado.
0,75	1,00	Impacto ambiental crítico (Cr)	Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posibilidad de recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctivas.

Clasificación para la valoración y evaluación de impactos positivos

0,10	0,25	Impacto aceptable (Ac)	Aquel cuyo aspecto positivo presenta poco impacto o muy localizado
0,25	0,50	Impacto positivo (P)	Aquel cuyo impacto puede presentar algún aspecto positivo de forma local o localizada
0,50	0,75	Impacto beneficioso (B)	Aquel cuyo impacto puede ser beneficioso o para algún aspecto analizado
0,75	1,00	Impacto muy beneficioso (MB)	Aquel cuyo impacto puede presentar uno o varios aspectos muy beneficiosos

Basado en Vicente Conesa Fernandez-Vitoria (1991)			
ATRIBUTOS DE LAS ACCIONES			
ATRIBUTO	TIPO	PESO	Descripción del atributo
SIGNO (±)	POSITIVO	+	Naturaleza del impacto
	NEGATIVO	-	
INTENSIDAD (In)	BAJA	1	Intensidad o grado probable de destrucción
	TOTAL	12	
EXTENSIÓN (Ex)	PUNTUAL	1	Extensión o área de influencia del impacto
	PARCIAL	2	
	EXTENSO	4	
	TOTAL	8	
	CRÍTICA	12	
MOMENTO (Mo)	LARGO PLAZO	1	Momento o tiempo entre la acción y la aparición del impacto
	MEDIO PLAZO	2	
	INMEDIATO	4	
	CRÍTICO	8	
PERSISTENCIA (Pe)	FUGAZ	1	Persistencia o permanencia del efecto provocado por el impacto
	TEMPORAL	2	
	PERMANENTE	4	
REVERSIBILIDAD (Rv)	CORTO PLAZO	1	Posibilidad de reconstrucción hasta las condiciones iniciales mediante medidas correctoras
	MEDIO PLAZO	2	
	IRREVERSIBLE	4	
SINERGIA (Si)	SIN SINERGISMO	1	Reforzamiento por varios efectos simple que provocan efecto superior al que supondrían individualmente
	SINÉRGICO	2	
	MUY SINÉRGICO	4	
ACUMULACIÓN (Ac)	SIMPLE	1	Incremento progresivo del efecto por persistencia de la acción
	ACUMULATIVO	4	
EFECTO (Ef)	INDIRECTO	1	Relación causa-efecto
	DIRECTO	4	
PERIODICIDAD (Pr)	IRREGULAR	1	Regularidad del efecto o su manifestación: Periódico (cíclico o recurrente), Irregular (impredecible), Continuo (constante)
	PERIÓDICO	2	
	CONTINUO	4	
RECUPERABILIDAD (M)	REC INMEDIATO	1	Posibilidad de reconstrucción, total o parcial, del factor afectado.
	RECUPERABLE	2	
	MITIGABLE	4	
	IRRECUPERABLE	8	

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
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F

16/10/2025
PÁG. 14/42





4.2. ANÁLISIS AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El Documento Ambiental Estratégico desarrolla en sus apartados 11 a 24 y 22 a 24, un “*Inventario Ambiental*” en el que recoge un minucioso análisis ambiental del ámbito en el que se encuentra inserto el inmueble objeto del Plan Especial, analizando las siguientes materias:

- Climatología.
- Clima y actividades económicas.
- Atmósfera.
- Geología.
- Edafología.
- Hidrología.
- Vegetación.
- Fauna.
- Paisaje.
- Medio socioeconómico.
- Patrimonio Cultural

4.3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SUS IMPACTOS EN LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

En el apartado 26 del Documento Ambiental Estratégico se desarrollan la valoración de la alternativa seleccionada y sus impactos.

Impactos en fase de construcción

Los principales impactos considerados en esta fase son relativos a la calidad del aire (Ruidos y Polvo), los Recursos (consumo de materiales de construcción), Población y Comercio (positivos por el aumento de actividad), Seguridad y Salud y Empleo (por las obras), Transporte, Servicios, Residuos o Vertidos (negativos por el trastorno de la obras).

En general todos los impactos se consideran compatibles o beneficiosos con el medioambiente a excepción de los impactos en el transporte y los recursos como suele ser usual en toda obra de construcción. En el apartado de medidas propuestas se analizarán soluciones correctoras, protectoras o mitigadoras para estos casos.

Impactos en fase de explotación

Los principales impactos considerados en esta fase son relativos a la calidad del aire (negativos Ruidos), los Recursos (negativos consumos propios del hotel), Población y Comercio (positivos por el aumento de actividad), Caza, Pesca, Comercio, Turismo (considerado positivo por la atracción de turistas selectos), Vistas escénicas, Paisajes, Monumentos, Sitios históricos, Patrones culturales (positivos por la rehabilitación de la Cartuja), Empleo, Transporte, Servicios (positivos por la generación de demanda por los huéspedes y trabajadores) y Residuos (negativos generados por el hotel)

En general todos los impactos se consideran compatibles, beneficiosos muy beneficiosos (principalmente los referidos a los patrimoniales y al turismo) a excepción a los referidos al consumo de recursos, la generación de residuos y ruidos, que aunque considerados compatibles, en el apartado de medidas propuestas se analizarán soluciones correctoras, protectoras o mitigadoras para estos casos .

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 15/42	



Impactos en fase de abandono de la actividad

Los impactos ocasionados por el abandono de la actividad son considerados todos negativos que con distinta intensidad según se trate sobre el Comercio, el Turismo, las Vistas escénicas, Paisaje, Monumentos, Sitios históricos, Patrones culturales, Seguridad y Salud, Empleo, Transporte, Servicios y los Residuos

Conclusiones, impactos que pudieran ser significativos

Por tanto en la Alternativa elegida no se detectan impactos significativos sobre el medioambiente en sus fases de construcción y explotación.

De hecho los impactos detectados son significativamente beneficiosos o muy beneficiosos para la economía, el empleo y el patrimonio cultural.

La fase de abandono de la actividad o desmantelamiento deberá evaluarse previamente a la ejecución de la misma ya que se desconoce el método a utilizar. Y aunque se prevén repercusiones negativas por el cese de actividad estas son referidas principalmente a la economía y el empleo que deberá ser evaluadas conforme a la situación en ese momento.

4.4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

En el apartado 7 del Documento Ambiental Estratégico se recogen los efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.

4.5. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

De acuerdo con 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, los planes y programas que se tramiten deberán incluir una serie de información en materia de cambio climático.

Esta circunstancia es también recogida en el articulado de la Ley 7/2007, de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Si bien el estudio específico sobre el cambio climático se ha de realizar conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la citada Ley 8/2018.

La documentación que justifica la incidencia en materia de cambio climático de la actuación objeto de este Informe Ambiental fue aportada el 08 de julio de 2025 mediante “SEPARATA TÉCNICA DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. EVALUACIÓN DE INCIDENCIA DEL CAMBIO CLIMÁTICO”, tras requerimiento de subsanación notificado el 16 de mayo de 2025.

En la “Separata” se justifican todos y cada uno de los apartados del citado artículo 19.2:

- El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 16/42	



- Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
- Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
- El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

A modo de extracto se recogen a continuación algunos extractos de la Evaluación de Incidencia de Cambio Climático.

1. INTRODUCCIÓN

2. ESCENARIOS CLIMÁTICOS PREVISIBLES EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL Y LA SIERRA NORTE DE SEVILLA

Tras el análisis detallado se sintetizan las causas y los impactos previsibles sobre el ámbito de El Pedroso

CAUSAS	IMPACTOS SOBRE EL MUNICIPIO DE EL PEDROSO
Aumento de las temperaturas	Mayor riesgo de estrés térmico en población vulnerable Reducción de la humedad del suelo, pérdida de cobertura vegetal Aumento de la demanda de riego en jardines y zonas verdes
Sequía	Reducción de la disponibilidad hídrica para abastecimiento y ganadería Riesgos de erosión en taludes y caminos rurales
Lluvia torrencial	Avenidas e inundaciones en cauces estacionales (e.g. arroyo del Huéznar) Sobrecarga del sistema de drenaje y evacuación de pluviales
Extinción de especies	Transformación del paisaje vegetal, pérdida de diversidad funcional Expansión de especies invasoras y aparición de plagas
Incendios forestales	Riesgo para áreas habitadas próximas a monte bajo y forestaciones históricas

3. ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO

Como elemento de síntesis y conclusión del estudio de la vulnerabilidad climática en el ámbito del Plan Especial se establece en el Documento:

Componente analizado	Riesgo (R)	Capacidad de Adaptación (CA)	Valor V	Nivel de vulnerabilidad
Eficiencia hídrica y condiciones ambientales	R4 (4)	CA2 (3)	360	Alta
Exposición térmica y eficiencia energética pasiva	R5 (5)	CA2 (3)	400	Alta
Estado patrimonial y vulnerabilidad del edificio	R5 (5)	CA2 (3)	400	Alta

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 17/42	



Conclusión:

Todos los componentes evaluados del ámbito presentan una vulnerabilidad climática alta, aunque con distinto origen: mientras que el componente hídrico refleja una fragilidad estructural y funcional ligada a la falta de redes y la presión climática, los componentes térmico y patrimonial muestran una sensibilidad elevada por su exposición directa, materiales degradados y escasa capacidad amortiguadora. Estos resultados subrayan la necesidad de diseñar estrategias específicas de adaptación integradas en el Plan Especial.

El ámbito del Plan Especial presenta una exposición directa a las condiciones térmicas extremas que caracterizan al clima mediterráneo continentalizado de El Pedroso. La orientación del conjunto, la ausencia de vegetación consolidada y la condición de ruina del edificio principal influyen de forma directa en su comportamiento térmico y su capacidad de regulación pasiva.

Durante el verano, las temperaturas pueden superar ampliamente los 40 °C, con episodios prolongados de ola de calor. En ausencia de arbolado y sombras, el ámbito presenta escasas barreras naturales a la radiación solar directa y al sobrecalentamiento superficial, tanto en el entorno edificado como en las áreas libres. En invierno, la amplitud térmica diaria y estacional, unida a la escasa inercia térmica de los materiales degradados, puede generar situaciones de enfriamiento severo.

No existen actualmente elementos arquitectónicos o paisajísticos que permitan una amortiguación térmica eficaz. Tampoco se han implementado cubiertas verdes, pavimentos permeables, ni estructuras vegetales que contribuyan a crear microclimas estables o zonas de confort térmico.

Por otro lado, la condición de ruina del edificio principal (la Cartuja) limita su comportamiento energético, al carecer de envolvente activa, cerramientos estables o sistemas de protección solar. La recuperación del conjunto deberá, por tanto, incorporar estrategias de diseño bioclimático, rehabilitación energética y mejora del comportamiento pasivo como parte integral de la propuesta.

4. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL SOBRE LA VULNERABILIDAD CLIMÁTICA DEL ÁMBITO

Este apartado recoge las medidas contempladas en el Plan Especial para reducir la vulnerabilidad climática del ámbito de actuación, así como otras recomendaciones adicionales alineadas con los objetivos de sostenibilidad, eficiencia energética, adaptación al cambio climático y resiliencia territorial.

También se valora la idoneidad del modelo de explotación hotelera propuesto como elemento clave de mitigación indirecta y activación del entorno.

5. DISPOSICIONES PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GEI Y PREVENIR EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Este apartado recoge las disposiciones previstas en el ámbito del Plan Especial orientadas a minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y a prevenir o mitigar los efectos adversos derivados del cambio climático. La exposición de estas medidas se organiza por grandes ejes estratégicos, asociando cada una con el efecto climático al que responde, su vínculo con la normativa vigente y su relevancia en el contexto territorial del municipio.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 18/42	



Tabla resumen de medidas climáticas

Eje estratégico	Medida clave	Efecto climático mitigado	Normativa aplicable	Relevancia
Eficiencia energética y diseño pasivo	Paneles solares, ventilación natural, envolvente térmica	Reducción de consumo y emisiones energéticas	CTE-HE, Ley 8/2018, PNIEC	Alta
Uso racional del agua	Reutilización de aguas grises, xerojardinería	Adaptación a escasez y aridificación	Ley 9/2010, Plan Hidrológico Guadalquivir	Muy alta
Gestión de residuos y materiales	Materiales reciclados, plan de residuos, formación	Economía circular y reducción de emisiones indirectas	RD 105/2008, Ley 7/2022	Media-alta
Integración paisajística y naturalización	Revegetación, recuperación de arbolado, tratamiento visual	Amortiguación térmica y control paisajístico	PDS Sierra Norte, SIPHA	Alta
Educación ambiental y sensibilización	Paneles informativos, talleres, formación al personal	Cambio de comportamiento y concienciación	PAAC, Educación Ambiental de Andalucía	Alta

6. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA

El presente apartado analiza la coherencia del Plan Especial de la Cartuja de El Pedroso con los objetivos estratégicos del Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), aprobado mediante Decreto 234/2021 y enmarcado en la Ley 8/2018 de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. El PAAC se estructura en tres programas fundamentales: el Programa de Mitigación, el Programa de Adaptación y el Programa de Comunicación y Gobernanza. Este análisis se articula conforme a la metodología aplicada en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) y los criterios recogidos en el documento de referencia del modelo de Carolina.

Como conclusión en este apartado aporta una tabla resumen de coherencia con el PAAC

Programa del PAAC	Medidas del Plan Especial	Normativa de referencia	Relevancia
Mitigación	Rehabilitación energética, paneles solares, LED, materiales locales	Ley 8/2018, art. 24-25; CTE-HE; PNIEC	Alta
Adaptación	SUDS, xerojardinería, aguas grises, confort térmico pasivo, rehabilitación patrimonial	Ley 8/2018, art. 27-31; Manual Urbanismo Climático	Muy alta
Comunicación y Gobernanza	Señalización, formación ambiental, turismo responsable y divulgación	Ley 8/2018, art. 32-34; PAAC; Educación Ambiental	Alta

7. INDICADORES PARA EL SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS

Este apartado establece un conjunto de indicadores ambientales y funcionales que permitirán realizar un seguimiento técnico de la eficacia de las medidas integradas en el Plan Especial de la Cartuja de El Pedroso, tanto desde la perspectiva de la mitigación como de la adaptación y la gobernanza climática. Se propone un sistema mixto, siguiendo el modelo del PAAC y el enfoque metodológico del documento de Carolina, estructurado en indicadores básicos y complementarios.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 19/42	



Cada indicador se vincula con uno o varios riesgos identificados en el diagnóstico del DAE (sección 3.5) y con los objetivos estratégicos de las medidas propuestas (secciones 4 y 5), manteniendo así la trazabilidad entre análisis, planificación y seguimiento.

8. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO

El presente apartado evalúa de forma detallada el impacto del Plan Especial de la Cartuja de El Pedroso sobre el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) a lo largo del ciclo de

vida del proyecto. A diferencia de otras actuaciones urbanísticas, el objeto del presente Plan se centra en la rehabilitación y activación de un edificio patrimonial, en estado de abandono, con fines hoteleros de baja intensidad y alto valor cultural. Esto permite no solo minimizar el impacto energético sino plantear un modelo alternativo de ocupación y uso sostenible del territorio.

La metodología aplicada se alinea con los principios establecidos por la Ley 8/2018, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC 2021-2030), y la Guía de Evaluación del Ciclo de Vida de Actuaciones Urbanísticas del IDAE. El análisis distingue entre la fase de ejecución de las obras, la fase de explotación hotelera, el potencial de absorción y reducción asociado, y una previsión precautoria sobre la eventual fase de desmantelamiento.

(...)

Como conclusiones técnicas en este apartado, establece que:

El Plan Especial de la Cartuja de El Pedroso permite una reducción significativa de la huella de carbono del ámbito respecto a un escenario de uso convencional, y consolida un modelo replicable de ocupación culturalmente respetuosa y climáticamente responsable en entornos rurales patrimoniales.

9. SÍNTESIS FINAL Y PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente documento ha desarrollado un análisis exhaustivo del impacto del Plan Especial de la Cartuja de El Pedroso sobre el consumo energético, las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), la vulnerabilidad climática y la capacidad adaptativa del ámbito de actuación. Se han identificado los principales riesgos climáticos, los sistemas afectados, las medidas integradas en el planeamiento y las recomendaciones adicionales que permiten consolidar un modelo de desarrollo alineado con los objetivos autonómicos y nacionales de sostenibilidad.

La propuesta se articula en torno a cuatro ejes estratégicos:

- Reducción de emisiones de GEI mediante eficiencia energética, energías renovables y diseño pasivo.
- Adaptación al cambio climático a través de soluciones de drenaje sostenible, naturalización y protección patrimonial.
- Gobernanza y comunicación mediante estrategias de sensibilización ambiental y participación social.
- Monitorización y seguimiento técnico mediante indicadores específicos que permitirán evaluar periódicamente el desempeño climático del ámbito.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 20/42	



En este sentido, se propone la integración de este documento como anexo específico dentro del Documento Ambiental Estratégico, bajo el epígrafe de "Medidas de adaptación climática y reducción de GEI", de modo que quede recogida la trazabilidad entre diagnóstico, medidas, impacto esperado y sistema de seguimiento, conforme a los requisitos establecidos en la Ley 8/2018 y los criterios del Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC).

Conclusión final: El Plan Especial de la Cartuja de El Pedroso no solo cumple con las obligaciones de sostenibilidad ambiental, sino que constituye un ejemplo replicable de intervención patrimonial resiliente, compatible con la reducción de emisiones, la adaptación climática y la mejora de la resiliencia local en entornos rurales.

Conclusión técnica: El Plan Especial de la Cartuja de El Pedroso permite una reducción significativa de la huella de carbono del ámbito respecto a un escenario de uso convencional, y consolida un modelo replicable de ocupación culturalmente respetuosa y climáticamente responsable en entornos rurales patrimoniales.

4.6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL

4.6.1 Medidas protectoras, correctoras y mitigadoras.

Una vez analizados los posibles impactos de la propuesta elegida se proponen en el apartado 28 del Documento Ambiental para cada una de las fases de construcción, explotación y abandono, una serie de medidas preventivas o protectoras, correctoras y compensatorias o mitigadoras con objeto de evitar, disminuir o compensar los posibles efectos ambientales.

1. Medidas preventivas o protectoras: tienen como fin el evitar la aparición de efectos ambientales negativos o mitigar éstos anticipadamente.
2. Medidas correctoras: no eliminan el impacto, pero sí lo atenúan, disminuyendo su importancia. Estas medidas se adoptan cuando la afección es inevitable, pero existen procesos, tecnologías, etc., capaces de minimizar el impacto.
3. Medidas compensatorias o mitigadoras: son las actuaciones aplicables cuando el impacto es inevitable o de difícil corrección. Tienden a compensar el efecto negativo sobre la especie o el hábitat afectado, mediante la generación de efectos positivos relacionados con el mismo.

4.6.2 Medidas genéricas preventivas y de protección en la fase de construcción.

De acuerdo con el apartado 29 del Documento Ambiental:

Todo personal involucrado en Fase de Construcción dispondrá de los conocimientos mínimos de prevención recogidos en un Manual de Buenas Prácticas Medioambientales para todas aquellas actividades relacionadas con la generación de ruido, de emisiones a la atmósfera, así como en la prevención respecto a la protección del sistema hidrológico, la geología, geomorfología y el suelo, la fauna, la vegetación, y las actuaciones encaminadas a la prevención de los residuos y a la correcta gestión de los mismos.

Se detallan y desarrollan en este apartado una serie de medidas preventivas en relación a:

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 21/42	



- Medidas preventivas sobre la calidad acústica y atmosférica.
- Medidas preventivas sobre el sistema hidrológico y la calidad de las aguas.
- Medidas preventivas sobre la geología, geomorfología y los suelos.
- Medidas preventivas sobre la flora y la vegetación.
- Medidas preventivas sobre la fauna.
- Medidas preventivas sobre la gestión de residuos.

4.6.3 Medidas encaminadas a reducir o mitigar el cambio climático y reducir la huella de carbono.

Apartado 30 del Documento Ambiental:

Adaptación al cambio climático de las comunidades vegetales reintroducidas: Aunque los trabajos de restauración ambiental reducirán el impacto que sobre la vegetación tendrá la ejecución del Proyecto, en su Fase de Diseño, se actuará de manera preventiva instando a que la restauración se lleve a cabo con especies autóctonas, procedentes si es posible de la multiplicación de las propias del territorio o bien de viveros próximos especializados, evitando y erradicando la entrada de especies alóctonas o xenófitos, susceptibles de comportamiento invasor. Además, las labores de revegetación contempladas en el Proyecto, conformarán una biomasa que supere la removida previamente, de manera que en ningún caso se reduzca la capacidad fijadora de CO₂ por parte de la vegetación.

Aunque no se ha calculado la huella de carbono ni de la fase de construcción, explotación ni desmantelamiento, podemos asegurar que la Alternativa elegida tiene una menor huella de carbono que otras analizada por su propia concepción de recuperación, reutilización y reuso de elementos, espacios y edificios suponiendo además una menor huella hídrica y de consumo de recursos.

4.6.4 Medidas de prevención ambiental durante la explotación

Apartado 31 del Documento Ambiental:

La explotación del hotel realizará su oportuno plan de prevención y seguimiento ambiental según la normativa vigente para su sector.

4.6.5 Medidas de prevención ambiental durante el abandono/desmantelamiento

Apartado 32 del Documento Ambiental:

Previamente al cese o desmantelamiento de la actividad se deberá a proceder a la elaboración de un Plan de Gestión de Residuos y Programa de Gestión Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental dependiendo de proceso elegido para el cese o desmantelamiento de la actividad según la legislación vigente en ese momento.

4.7. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

De acuerdo con el apartado 33 del Documento Ambiental Estratégico, el objetivo último de las medidas de control y seguimiento de las figuras de planeamiento consiste en tratar de mantener dentro de los límites, marcados por la vigente legislación en unos casos, y por la propia conservación de los sistemas ecológicos y socioeconómicos en los que no alcanza la normativa en otros, la inevitable degradación del medio como consecuencia de las actuaciones emanadas de la puesta en práctica del planeamiento.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 22/42	



En la Fase de Obras

La obra dispondrá de personal formado medioambientalmente (al menos dos) de los cuales uno actuará de responsable del programa de seguimiento y otro de vigilante ambiental.

El responsable de seguimiento del programa tendrá como misión:

- Controlar y supervisar la gestión de residuos de la obra.
- Supervisar el mantenimiento, la higiene y la limpieza de los espacios o productos.
- Elaborar Informe Ambientales si fuese preciso que deberán ser atendidos por el vigilante ambiental

El vigilante ambiental tendrá como misión:

- Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.
- Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.
- Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas
- Atender los Informes ambientales del seguimiento ambiental tomando las medidas precisas o elaborando sus propios informes que podrán ser elevados a la dirección facultativa y a la Consejería o Ministerio responsable.

En la Fase de Explotación

El hotel dispondrá de personal formado medioambientalmente (al menos dos) de los cuales uno actuará de responsable del programa de seguimiento y otro de vigilante ambiental.

El responsable de seguimiento del programa tendrá como misión:

- Controlar y supervisar la gestión de residuos de la compañía.
- Supervisar el mantenimiento, la higiene y la limpieza de los espacios o productos.
- Elaborar Informe Ambientales si fuese preciso que deberán ser atendidos por el vigilante ambiental

El vigilante ambiental tendrá como misión:

- Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental.
- Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.
- Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas
- Atender los Informes ambientales del seguimiento ambiental tomando las medidas precisas o elaborando sus propios informes que podrán ser elevados a la dirección facultativa y a la Consejería o Ministerio responsable.

En la Fase de Abandono / Desmantelamiento

Previamente al cese o desmantelamiento de la actividad se deberá a proceder a la elaboración de un Plan de Gestión de Residuos y Programa de Gestión Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental dependiendo de proceso elegido para el cese o desmantelamiento de la actividad según la legislación vigente en ese momento.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 23/42	



5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

El Documento Ambiental Estratégico presentado desarrolla los posibles efectos medioambientales y apunta las líneas que habrán de tenerse en cuenta y seguirse en los documentos técnicos que se produzcan en el desarrollo del área. Estas medidas deben enfocarse especialmente en la protección de los elementos que son los potencialmente alterados por la modificación.

De acuerdo con lo previsto en el apartado segundo del artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, este órgano ambiental efectúa las siguientes consultas a las Administraciones Públicas afectadas. Los informes emitidos, efectos y condicionados recogidos a continuación habrán de ser tenidos en cuenta en el documento.

5.1. CONSIDERACIONES EN MATERIA ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Con fecha de **15 de septiembre de 2025**, se celebró reunión de coordinación interna en esta Delegación Territorial, en la que el Servicio de Espacios Naturales de esta Delegación acordó que no existían afecciones en materia de su competencia, y que por tanto la propuesta resultaba compatible con la normativa ambiental.

5.2. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Realizada consulta al Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, con fecha **16 de septiembre de 2025** se recibe informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

“SE INFORMA

Primero.- Sobre las características del Plan Especial en el marco del objeto del presente informe.

Que los Planes Especiales son instrumentos de ordenación urbanística detallada que tienen por finalidad el desarrollo y complemento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística de carácter general, por tanto sin capacidad para sustituirlo pero sí provistos de la facultad de limitarlos. Por tanto, su alcance goza de gran amplitud como así hace constar el legislador a través del art. 70.3 a) a k) de la Ley 7/2021. En el caso que aquí nos ocupa, el Plan Especial viene establecido directamente por el planeamiento general vigente, esto es, por las Normas subsidiarias parcialmente adaptadas a la hoy derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que se aprobó definitivamente por acuerdo plenario de 13 de marzo de 2009.

Que de acuerdo a la documentación aportada, La Cartuja de El Pedroso es un inmueble urbano de titularidad privada, sita al número cuatro de gobierno de la vía denominada Zabalza Tajonar de la localidad con identificación catastral 6922710TG5962S0001JO, superficie de 2.638 m² y constando de edificio principal, molino de aceite, muro perimetral y edificación auxiliar extra muros. El edificio principal parece datar de la transición entres los siglos XV a XVI, con adición de un nuevo cuerpo de edificación en el siglo XVIII. En origen perteneció al Convento de Santa María de las Cuevas, en la ciudad de Sevilla, 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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 24/42	



orden cartuja. El actual planeamiento urbanístico lo califica como de uso terciario hotelero dentro de la actuación urbanística ST-T1COM, confiando su desarrollo a la redacción de un plan especial que identifique los elementos y partes del edificio a conservar, dado su valor histórico, que regule las posibles ampliaciones y que especifique las medidas de protección a adoptarse. Además de cumplir con esta determinación, el Plan Especial responde a la “necesidad de dar respuesta al déficit de actividades dinamizadoras de la economía local, especialmente en lo referente al sector turístico” por medio de un proyecto hotelero que, como legítima aspiración del solicitante, persiga la creación de una instalación de alojamiento turístico y de celebración de eventos sociales. Para ello, el Plan Especial proyecta obras para restauración del perímetro y aprovechamiento de la edificación anexa, restauración del molino, restauración de edificio principal y la acometida de nuevas edificaciones en caso de preverse necesario.

Segundo.- Sobre la documentación presentada.

Que a fecha de evacuación del presente informe, el Plan Especial queda definido en los términos del documento intitulado Plan Especial de La Cartuja de El Pedroso según las normas subsidiarias de El Pedroso, Sevilla, presentado ante el ayuntamiento a fecha de abril de 2024 y firmado por técnico competente de profesión regulada. No resulta ocioso señalar que este documento ha sido entendido por parte de este Servicio como borrador del Plan Especial, según se adelantó en los Antecedentes de hecho. Sin embargo, dado que el Plan Especial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 18 de julio de 2025, esta nueva situación habrá de ser tenida en cuenta en el sentido de la regulación procedimental de su evaluación ambiental estratégica, dada por el art. 39 de la Ley 7/2007, donde se establece sin ambages la obligación de acompañamiento del borrador del Plan. De cualquier modo, en un caso u otro, tendrá un efecto neutral en lo que respecta al sentido de este informe.

Asimismo, el DAE ha sido redactado por técnico competente colegiado, elevado a misma fecha ante el ayuntamiento. Tras la aportación de documento analítico sobre la incidencia del plan sobre el cambio climático, sí puede decirse que el DEA desarrolla los contenidos mínimos establecidos en el art. 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Si bien, con un acercamiento que, sin ser causa inhabilitante necesitada de subsanación para continuación del procedimiento, se antoja más poética y lacónica que técnica y motivada en su valoración de los elementos constitutivos del medio natural (e.g.: p. 22 y ss.). Por otro lado, propuestas seis alternativas de actuación y estudiadas individualmente con el suficiente grado de detalle, este Servicio no considera oportuno pronunciamiento alguno en respeto del principio de autonomía local y no existiendo impedimentos ambientales previos al respecto, señalando simplemente que no hay razón medioambiental alguna para oponerse a que la Alternativa 2 sea aquella seleccionada como la más apta.

Tercero.- Sobre el alcance del presente informe.

Que el presente informe responde al propósito de ofrecer soporte técnico sectorial al pronunciamiento que esta Delegación Territorial, como órgano ambiental competente, debe hacer respecto de la posible condición significativa de los efectos del Plan Especial de La Cartuja de El Pedroso sobre el medio ambiente, a reflejarse en el Informe Ambiental Estratégico de conformidad con el art. 39.3 de la Ley 7/2007.

Que las determinaciones del presente informe se ciñen a lo solo tocante a los elementos del medio natural cuya gestión tuitiva corresponde a este Servicio, esto es, la integridad de la geo- y biodiversidad provincial, sin que la alusiones hechas a otras materias tengan más fondo que su mero señalamiento, por resultar su análisis exorbitante a sus funciones.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 25/42	



Que este informe se basa en el mejor y más actualizado conocimiento científico y técnico, con los límites razonables debidos al propio acceso material al mismo, a la capacidad interpretativa del técnico firmante para su aplicación al caso en cuestión y a la complejidad del comportamiento de los sistemas naturales.

Ello, a fin de cumplir con los principios de cautela y acción preventiva en una situación de equilibrio jurídico con los de proporcionalidad y coherencia, entre otros, sin que ello precluya la capacidad de respuesta legal de las Administraciones competentes ante la detección de riesgos sobrevenidos, emergentes o así reconsiderados por el propio avance científico, siempre operando a través de los cauces positivados por la normativa medioambiental vigente.

Cuarto.- Sobre la geodiversidad y biodiversidad local.

Que en la concreta unidad de suelo objeto de ordenación pormenorizada, este Servicio manifiesta no tener constancia de la existencia de elementos geológicos de singularidad que pudieran verse vulnerados por efecto directo de las determinaciones urbanísticas del Plan Especial.

Que asimismo, este Servicio declara no tener constancia del asentamiento de poblaciones de especies vegetales amenazadas en el concreto ámbito de ordenación del Plan Especial. A los efectos del presente informe, se entiende verificada dicha condición de amenaza en virtud de expresa protección legal o por su indexado en la Lista Roja de la flora vascular de Andalucía¹. Sobre lo primero, será una situación dada a través de la inclusión del taxón en cuestión en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESRPE) y/o en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (CAEA), creados por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, así como, en defecto de aquél, en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE) y/o en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEa), aprobados conjuntamente por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, tenidas en cuenta sus modificaciones por sucesivas órdenes ministeriales.

*Que en relación a la intensidad en el uso del espacio que puedan hacer especies animales incluidas en el CAEA/CEEa, el ámbito del Plan Especial no acusa superposición con zonas conocidas de uso recurrente y/o de interés central para su ciclo vital (refugio, cortejo, reproducción y cría, campeo, etc.). Con respecto a aquellas otras especies que, no estando incluidas en dichos catálogos, sí lo estuviesen en el LAESRPE/LESRPE o se hallaren sometidas a especial seguimiento por parte de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, este Servicio no tiene tampoco constancia de una especial actividad en el área de influencia directa del Plan Especial. A tal efecto, con la información de seguimiento ambiental de la que se dispone, queda descartado con carácter particular el actual empleo de algunas de las construcciones del inmueble por parejas o colonias de cernícalo primilla (*Falco naumanni*).*

Que descartándose entonces la afección directa a especies amenazadas, sean vegetales o animales, el hecho de que la ordenación propuesta no llegará a culminarse, tampoco facilitaría o promovería de manera indubitada el advenimiento y desarrollo espontáneo de poblaciones de algunas de tales especies amenazadas. Es más, de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística evaluado no se estima la derivación de efectos negativos significativos y evidentes sobre la biodiversidad en general.

Que en todo caso, una vez pudiera quedar definitivamente aprobado este Plan Especial y se iniciaran las obras de restauración y acondicionamiento, previa obtención de las debidas autorizaciones o licencias administrativas que en su caso fueren necesarias, el calendario de las obras y las propias actuaciones materiales que le son propias, vendrán a respetar el periodo de reproducción y cría en caso de que se detecten especies silvestres de vertebrados haciendo uso del inmueble, típicamente aves y quirópteros. Además, cualquier causa sobrevenida de situaciones que puedan afectar a la biodiversidad local, deberán ser puestas en conocimiento de esta Delegación Territorial, bajo apercibimiento de las posibles sanciones que pueda acarrear la ocurrencia de efectos indeseados sobre aquélla.

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

16/10/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F

PÁG. 26/42





Quinto.- Sobre las medidas correctoras propuestas en el DAE.

Que señalada en el DAE la conveniencia de dotar de arbolado al inmueble, con preferencia de uso de especies autóctonas, locales y procedentes de viveros cercanos, es parecer técnico de este Servicio que, aun reconociendo que es materia competencial de la entidad local de acuerdo al art. 25.2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la propuesta optimice la selección de especies leñosas arbóreas, arborescentes o arbustivas de gran porte en relación a la provisión de los servicios ecosistémicos que se estimen más requeridos: uso eficiente del agua y absorción de carbono atmosférico², fortalecimiento de interacciones ecológicas con otras especies, etc.

En todo caso, se advierte de que legalmente no podrán ser utilizadas especies exóticas invasoras, de acuerdo al Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, recomendándose que tampoco se haga uso del resto de especies alóctonas indexadas en el Atlas de las plantas alóctonas invasoras de España o en la reciente revisión de Bayón y colaboradores³.

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 Modificación en términos medioambientales y en el ámbito de una adecuada evaluación ambiental estratégica, se informa que **el Plan Especial propuesto en el término municipal de El Pedroso no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, lo que se señala para el surtimiento de los efectos oportunos que pudiera tener en relación al art. 39.3 b) de la Ley 7/2007.”

5.3. CONDICIONES GENERALES EN VÍAS PECUARIAS.

Realizada consulta al Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial, con fecha **08 de septiembre de 2025** se recibe informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, que se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

“En contestación a su solicitud de petición de informe, relativo al impacto ambiental en los aspectos de la competencia de este departamento, así como de las indicaciones beneficiosas para el medio ambiente y en relación a los condicionantes específicos a considerar para el procedimiento de Estudio Ambiental Estratégico del proyecto se emite los siguiente:

El Plan Especial viene antecedido por la intención del propietario del edificio de promover en el mismo la construcción y posterior explotación de un establecimiento hotelero; amparado en la modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del municipio, así como en la Modificación del Planeamiento General de El Pedroso, que califican el suelo de uso terciario hotelero como urbano consolidado dentro de la actuación urbanística SUC-T1COM. El edificio se encuentra situado en la referencia catastral 6922710TG5962S0001JO.

Estudiada la documentación presentada podemos determinar que NO SE PRODUCE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO.”

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 27/42	



5.4. CONSIDERACIONES EN MATERIA COMPETENCIA DE PARQUE NATURAL SIERRA NORTE DE SEVILLA

Con fecha de **15 de septiembre de 2025**, se celebró reunión de coordinación interna en esta Delegación Territorial, en la que el Servicio de Espacios Naturales acordó que no existían afecciones en materia de su competencia, y que por tanto la propuesta resultaba compatible con la normativa ambiental.

5.5. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

De conformidad con 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, 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.

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.

Realizada consulta al Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en el ámbito de su competencia sobre Dominio Público Hidráulico, con fecha **21 de agosto de 2025** se recibe Informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se establece que:

“En relación a su escrito de fecha 06/08/2025 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial La Cartuja de El Pedroso (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 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.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 28/42	



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 Especial La Cartuja de El Pedroso (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.”

Con fecha **07 de agosto de 2025** y registro de salida SIR (Sistema de Interconexión de Registros) número 2025132800002879, se realizó consulta a **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir** en el trámite de evaluación ambiental previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. A la fecha de emisión de este Informe Ambiental Estratégico, **no se ha obtenido respuesta** de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al requerimiento de consulta.

De acuerdo con el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

“4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.”

De conformidad con lo expuesto, procede emitirse el presente Informe Ambiental Estratégico por esta Delegación Territorial sin el informe solicitado a Confederación Hidrográfica. Así pues, se estará a lo dispuesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que se emita en su momento.

No obstante, se recuerda que deberá solicitarse informe sectorial preceptivo y vinculante en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, que será emitido tras la aprobación inicial del documento de planeamiento a solicitud del organismo competente en su tramitación urbanística.

5.6. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Realizada consulta al Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla, con fecha **16 de septiembre de 2025** se recibe informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, que se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 29/42	



“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 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se informa de:

- Analizado el ámbito afectado por el PLAN ESPECIAL DE LA CARTUJA DE EL PEDROSO (SEVILLA), se comprueba que este queda fuera del entorno de protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Consolación, declarada BIC, no existiendo en el ámbito 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, siendo competencia municipal.”

5.7. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CALIDAD DEL AIRE

Durante la **fase de ejecución de las posibles obras**, 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, se 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, previendo medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riegos, etc.

5.8. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

De acuerdo con el apartado 3 del 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 simplificada deben incluir junto al documento ambiental estratégico la **información acústica** indicada en el **apartado 4.2 de la instrucción técnica 3**.

De acuerdo con el apartado 4.2 de la Instrucción Técnica 3 del citado Reglamento, la información acústica que debe incluirse en el documento ambiental estratégico es la siguiente:

- Caracterización de la situación acústica existente en el momento de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. Zonificación acústica de la zona y su compatibilidad con el instrumento urbanístico.
- La caracterización se completará, si existen, con los mapas de ruido, planes de acción, servidumbres acústicas, zonas acústicas especiales elaborados en el ámbito territorial objeto de estudio.
- Descripción de los principales focos emisores acústicos futuros conocidos y una estimación de su potencia sonora.
- Cuando proceda, medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del instrumento.

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.

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 30/42	



5.9. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE 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*.

5.10. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS

Se deberán tener en cuenta 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.

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

Por último, se recogerá como medida preventiva que todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la **fase de construcción de las posibles obras** 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.

.....

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 31/42	



De acuerdo con el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

INFORMA

Que el “PLAN ESPECIAL LA CARTUJA DE EL PEDROSO” en el término municipal de El Pedroso (Sevilla) no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del Plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

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

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

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

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo: Concepción Gallardo Pinto

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 32/42	



ANEXO. RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS DE OTROS ORGANISMO E INSTITUCIONES

- INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
- INFORME DEL DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
- INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL
- INFORME DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE EN SEVILLA

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 33/42	

COMUNICACIÓN INTERIOR: INFORME TÉCNICO

Nº: 2025/0152

Fecha: La de firma electrónica

Asunto: Plan Especial de La Cartuja de El Pedroso

En respuesta a: Acuerdo en reunión LEAN n.º 2025/28 (15/09/2025)

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL » DEPARTAMENTO DE GEO- Y BIODIVERSIDAD

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL » DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Páginas: Seis (6)

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 ESPECIAL DE LA CARTUJA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL PEDROSO (SEVILLA), ADMITIDO A TRÁMITE EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Expediente (Servicio de Protección Ambiental): EAE/SE/0028/2024/S

Nuestra referencia (Servicio de Gestión del Medio Natural): SGMN/AGMA/JLMG/2025_0152

Actuación: Modificación puntual de instrumento de planeamiento general urbanístico

Promotor: Ayuntamiento de El Pedroso

Términos municipales: El Pedroso (Sevilla)

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Que con fecha de 7 de agosto de 2024, el Ayuntamiento de El Pedroso elevó ante esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento administrativo de evaluación ambiental estratégica relativa al Plan Especial de La Cartuja de El Pedroso, 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 37 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, así como del mandato expreso contenido en el art. 40.4 c) de ésta.

Que en particular, dicho planeamiento queda sometido a evaluación ambiental estratégica instruida en su modalidad simplificada (EAES), de acuerdo a los artículos 36.1 y 40.4 d) de la precitada Ley 7/2007, de 9 de julio. En base a lo cual, la solicitud de inicio se acompañó del avance del Plan Especial, que toma consideración de borrador según el art. 77.1 *in fine* de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del Documento



JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		16/09/2025	PÁGINA 1/6
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAAVF9SVUZNX9G98PNLEPWE0TN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 34/42	



Ambiental Estratégico, en adelante DAE, con los contenidos mínimos marcados por el art. 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Que la condición de promotor de la actuación en el ámbito de los instrumentos de prevención y control ambiental es ostentada por el Ayuntamiento de El Pedroso, 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 que la iniciativa ha correspondido en este caso a la entidad mercantil “La Cartuja El Pedroso, S.L.”, con NIF B91515445.

Segundo.- Que con fecha de 23 de julio de 2025, por resolución de la persona titular de esta Delegación Territorial, se acordó la admisión de la Modificación a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada por juzgarse idóneo el procedimiento ambiental solicitado y no apreciarse ni manifiesta inviabilidad medioambiental en él, ni insuficiencia técnica relevante en el DAE asociado, de conformidad con el art. 39.1 *in fine* de la Ley 7/2007.

Tercero.- Que con fecha de 15 de septiembre 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 de la Modificación 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 Informe Ambiental Estratégico.

A los hechos relacionados les 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 especies silvestres, hábitats naturales 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, de 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.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		16/09/2025	PÁGINA 2/6
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAAVF9SVUZNJX9G98PNLEPWEOTN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 35/42	



- 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.
- 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.
- 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.
- Decreto 131/2024, de 23 de julio, por el que se aprueban los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y los Planes Rectores de Uso y Gestión de los Parques Naturales Sierra de Aracena y Picos de Aroche, Sierra Morena de Sevilla y Sierra de Hornachuelos.

, en base a lo cual,

SE INFORMA

Primero.- Sobre las características del Plan Especial en el marco del objeto del presente informe.

Que los Planes Especiales son instrumentos de ordenación urbanística detallada que tienen por finalidad el desarrollo y complemento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística de carácter general, por tanto sin capacidad para sustituirlo pero sí provistos de la facultad de limitarlos. Por tanto, su alcance goza de gran amplitud como así hace constar el legislador a través del art. 70.3 a) a k) de la Ley 7/2021. En el caso que aquí nos ocupa, el Plan Especial viene establecido directamente por el planeamiento general vigente, esto es, por las Normas subsidiarias parcialmente adaptadas a la hoy derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que se aprobó definitivamente por acuerdo plenario de 13 de marzo de 2009.

Que de acuerdo a la documentación aportada, La Cartuja de El Pedroso es un inmueble urbano de titularidad privada, sita al número cuatro de gobierno de la vía denominada Zabalza Tajonar de la localidad con identificación catastral 6922710TG5962S0001JO, superficie de 2.638 m² y constando de edificio principal, molino de aceite, muro perimetral y edificación auxiliar *extra* muros. El edificio principal parece datar de la transición entres los siglos XV a XVI, con adición de un nuevo cuerpo de edificación en el siglo XVIII. En origen perteneció al Convento de Santa María de las Cuevas, en la ciudad de Sevilla, de la orden cartuja. El actual planeamiento urbanístico lo califica como de uso terciario hotelero dentro de la actuación urbanística ST-T1COM, confiando su desarrollo a la redacción de un plan especial que identifique los elementos y partes del edificio a conservar, dado su valor histórico, que regule las posibles ampliaciones y que especifique las medidas de protección a adoptarse. Además de cumplir con esta determinación, el Plan Especial responde a la *“necesidad de dar respuesta al déficit de actividades dinamizadoras de la economía local, especialmente en lo referente al sector turístico”* por medio de un proyecto hotelero que, como legítima aspiración del solicitante, persiga la creación de una instalación de alojamiento turístico y de celebración de eventos sociales. Para ello, el Plan Especial proyecta obras para restauración del perímetro y aprovechamiento de la edificación anexa, restauración del molino, restauración de edificio principal y la acometida de nuevas edificaciones en caso de preverse necesario.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		16/09/2025	PÁGINA 3/6
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAAVF9SVUZNX9G98PNLEPWE0TN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 36/42	



Segundo.- Sobre la documentación presentada.

Que a fecha de evacuación del presente informe, el Plan Especial queda definido en los términos del documento intitulado *Plan Especial de La Cartuja de El Pedroso según las normas subsidiarias de El Pedroso, Sevilla*, presentado ante el ayuntamiento a fecha de abril de 2024 y firmado por técnico competente de profesión regulada. No resulta ocioso señalar que este documento ha sido entendido por parte de este Servicio como borrador del Plan Especial, según se adelantó en los *Antecedentes de hecho*. Sin embargo, dado que el Plan Especial ha sido aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 18 de julio de 2025, esta nueva situación habrá de ser tenida en cuenta en el sentido de la regulación procedimental de su evaluación ambiental estratégica, dada por el art. 39 de la Ley 7/2007, donde se establece sin ambages la obligación de acompañamiento del *borrador* del Plan. De cualquier modo, en un caso u otro, tendrá un efecto neutral en lo que respecta al sentido de este informe.

Asimismo, el DAE ha sido redactado por técnico competente colegiado, elevado a misma fecha ante el ayuntamiento. Tras la aportación de documento analítico sobre la incidencia del plan sobre el cambio climático, sí puede decirse que el DEA desarrolla los contenidos mínimos establecidos en el art. 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Si bien, con un acercamiento que, sin ser causa inhabilitante necesitada de subsanación para continuación del procedimiento, se antoja más poética y lacónica que técnica y motivada en su valoración de los elementos constitutivos del medio natural (e.g.: p. 22 y ss.). Por otro lado, propuestas seis alternativas de actuación y estudiadas individualmente con el suficiente grado de detalle, este Servicio no considera oportuno pronunciamiento alguno en respeto del principio de autonomía local y no existiendo impedimentos ambientales previos al respecto, señalando simplemente que no hay razón medioambiental alguna para oponerse a que la *Alternativa 2* sea aquella seleccionada como la más apta.

Tercero.- Sobre el alcance del presente informe.

Que el presente informe responde al propósito de ofrecer soporte técnico sectorial al pronunciamiento que esta Delegación Territorial, como órgano ambiental competente, debe hacer respecto de la posible condición significativa de los efectos del Plan Especial de La Cartuja de El Pedroso sobre el medio ambiente, a reflejarse en el Informe Ambiental Estratégico de conformidad con el art. 39.3 de la Ley 7/2007.

Que las determinaciones del presente informe se ciñen a lo solo tocante a los elementos del medio natural cuya gestión tuitiva corresponde a este Servicio, esto es, la integridad de la geo- y biodiversidad provincial, sin que la alusiones hechas a otras materias tengan más fondo que su mero señalamiento, por resultar su análisis exorbitante a sus funciones.

Que este informe se basa en el mejor y más actualizado conocimiento científico y técnico, con los límites razonables debidos al propio acceso material al mismo, a la capacidad interpretativa del técnico firmante para su aplicación al caso en cuestión y a la complejidad del comportamiento de los sistemas naturales. Ello, a fin de cumplir con los principios de cautela y acción preventiva en una situación de equilibrio jurídico con los de proporcionalidad y coherencia, entre otros, sin que ello precluya la capacidad de respuesta legal de las Administraciones competentes ante la detección de riesgos sobrevenidos, emergentes o así reconsiderados por el propio avance científico, siempre operando a través de los cauces positivados por la normativa medioambiental vigente.

Cuarto.- Sobre la geodiversidad y biodiversidad local.

Que en la concreta unidad de suelo objeto de ordenación pormenorizada, este Servicio manifiesta **no tener constancia de la existencia de elementos geológicos de singularidad** que pudieran verse vulnerados por efecto directo de las determinaciones urbanísticas del Plan Especial.

Que asimismo, este Servicio declara **no tener constancia del asentamiento de poblaciones de especies**

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		16/09/2025	PÁGINA 4/6
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAAVF9SVUZNJX9G98PNLEPWE0TN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XV2CYPP67F	PÁG. 37/42	



vegetales amenazadas en el concreto ámbito de ordenación del Plan Especial. A los efectos del presente informe, se entiende verificada dicha condición de amenaza en virtud de expresa protección legal o por su indexado en la Lista Roja de la flora vascular de Andalucía¹. Sobre lo primero, será una situación dada a través de la inclusión del taxón en cuestión en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESRPE) y/o en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (CAEA), creados por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, así como, en defecto de aquél, en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE) y/o en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEA), aprobados conjuntamente por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, tenidas en cuenta sus modificaciones por sucesivas órdenes ministeriales.

Que en relación a la intensidad en el uso del espacio que puedan hacer especies animales incluidas en el CAEA/CEEA, el ámbito del Plan Especial no acusa superposición con zonas conocidas de uso recurrente y/o de interés central para su ciclo vital (refugio, cortejo, reproducción y cría, campeo, etc.). Con respecto a aquellas otras especies que, no estando incluidas en dichos catálogos, sí lo estuviesen en el LAESRPE/LESRPE o se hallaren sometidas a especial seguimiento por parte de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, este Servicio **no tiene tampoco constancia de una especial actividad en el área de influencia directa del Plan Especial**. A tal efecto, con la información de seguimiento ambiental de la que se dispone, queda descartado con carácter particular el actual empleo de algunas de las construcciones del inmueble por parejas o colonias de cernícalo primilla (*Falco naumanni*).

Que descartándose entonces la afección directa a especies amenazadas, sean vegetales o animales, el hecho de que la ordenación propuesta no llegará a culminarse, tampoco facilitaría o promovería de manera indubitada el advenimiento y desarrollo espontáneo de poblaciones de algunas de tales especies amenazadas. Es más, de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística evaluado **no se estima la derivación de efectos negativos significativos y evidentes sobre la biodiversidad en general**.

Que en todo caso, una vez pudiera quedar definitivamente aprobado este Plan Especial y se iniciaran las obras de restauración y acondicionamiento, previa obtención de las debidas autorizaciones o licencias administrativas que en su caso fueren necesarias, el calendario de las obras y las propias actuaciones materiales que le son propias, vendrán a respetar el periodo de reproducción y cría en caso de que se detecten especies silvestres de vertebrados haciendo uso del inmueble, típicamente aves y quirópteros. Además, cualquier causa sobrevenida de situaciones que puedan afectar a la biodiversidad local, deberán ser puestas en conocimiento de esta Delegación Territorial, bajo apercibimiento de las posibles sanciones que pueda acarrear la ocurrencia de efectos indeseados sobre aquélla.

Quinto.- Sobre las medidas correctoras propuestas en el DAE.

Que señalada en el DAE la conveniencia de dotar de arbolado al inmueble, con preferencia de uso de especies autóctonas, locales y procedentes de viveros cercanos, es parecer técnico de este Servicio que, aun reconociendo que es materia competencial de la entidad local de acuerdo al art. 25.2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la propuesta optimice la selección de especies leñosas arbóreas, arborescentes o arbustivas de gran porte en relación a la provisión de los servicios ecosistémicos que se estimen más requeridos: uso eficiente del agua y absorción de carbono atmosférico², fortalecimiento de interacciones ecológicas con otras especies, etc.

En todo caso, se advierte de que legalmente no podrán ser utilizadas especies exóticas invasoras, de

- 1 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.
- 2 Cf. Figueroa Clemente, M.E. et al. (2019) *Catálogo de árboles y arbustos recomendables para las diferentes zonas climáticas de Andalucía, aplicable al medio urbano*. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Sevilla. 319 spp.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		16/09/2025	PÁGINA 5/6
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAAVF9SVUZNJX9G98PNLEPWQTN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYP67F	PÁG. 38/42	



acuerdo al Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, recomendándose que tampoco se haga uso del resto de especies alóctonas indexadas en el *Atlas de las plantas alóctonas invasoras de España* o en la reciente revisión de Bayón y colaboradores³.

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 Modificación en términos medioambientales y en el ámbito de una adecuada evaluación ambiental estratégica, se informa que **el Plan Especial propuesto en el término municipal de El Pedroso no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, lo que se señala para el surtimiento de los efectos oportunos que pudiera tener en relación al art. 39.3 b) de la Ley 7/2007.

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

- 3 Sanz Elorza M., Dana Sánchez E.D. & Sobrino Vesperinas E. (eds.) (2004) *Atlas de las plantas alóctonas invasoras en España*. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid; Bayón A., Godoy O. & Vilà M. (2022) Invasion risks and social interest of non-native woody plants in urban parks of mainland Spain. *Anales del Jardín Botánico de Madrid*, 79 (1): e121

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		16/09/2025	PÁGINA 6/6
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAAVF9SVUZNJX9G98PNLEPWE0TN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 39/42	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: N/R: VP/JG/SEF N.º Registro. VP 1018/2025

Fecha: <la de la firma electrónica>

Asunto: Remisión de informe EXPEDIENTE EAE/SE/028/2024

Remitente: SECRETARIA GENERAL (DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS)

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Actividad: PLAN ESPECIAL “LA CARTUJA DE EL PEDROSO”.

Titular: Ayuntamiento de El Pedroso

Municipio: El Pedroso(Sevilla)

Asunto: Informe sobre consulta en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

En contestación a su solicitud de petición de informe, relativo al impacto ambiental en los aspectos de la competencia de este departamento, así como de las indicaciones beneficiosas para el medio ambiente y en relación a los condicionantes específicos a considerar para el procedimiento de Estudio Ambiental Estratégico del proyecto se emite los siguiente:

El Plan Especial viene antecedido por la intención del propietario del edificio de promover en el mismo la construcción y posterior explotación de un establecimiento hotelero; amparado en la modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias del municipio, así como en la Modificación del Planeamiento General de El Pedroso, que califican el suelo de uso terciario hotelero como urbano consolidado dentro de la actuación urbanística SUC-T1COM. El edificio se encuentra situado en la referencia catastral 6922710TG5962S0001JO.

Estudiada la documentación presentada podemos determinar que **NO SE PRODUCE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO.**

SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Julio García Moreno



JULIO GARCIA MORENO		08/09/2025	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJATAXYJHE9TZCGB79YFDKCY6KL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 40/42	

Fecha: la de la firma electrónica

N/Ref.: Sº INFR (DPH)

Expte.: PD.41073/E/25.050

S/Ref.: EAE/SE/028/2024/S

Asunto : Evaluación Ambiental Estratégica del Plan
Especial La Cartuja de El Pedroso

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA

Servicio de Protección Ambiental

Edificio Administrativo Los Bermejales

Avda. de Grecia, 17

41071 - Sevilla

En relación a su escrito de fecha 06/08/2025 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial La Cartuja de El Pedroso (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 Especial La Cartuja de El Pedroso (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		21/08/2025	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJARZUSYBRTGWFJ2TW6HJR82CHC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKPSU6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 41/42	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: - Fecha: La de la firma

Asunto: Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica. Plan Especial La Cartuja de El Pedroso (Expte:EAE/SE/028/2024/S)

Remitente: SERVICIO DE BIENES CULTURALES.

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

Expte.¹: PL_PEDR_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 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se informa de:

- Analizado el ámbito afectado por el PLAN ESPECIAL DE LA CARTUJA DE EL PEDROSO (SEVILLA), se comprueba que este queda fuera del entorno de protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Consolación, declarada BIC, no existiendo en el ámbito 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, siendo competencia municipal.

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 https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ISABEL ROSA MOTA PERNIAS	16/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmMB4CLKZ5XM6K82LP7AZCT46QX	PÁG. 1/1	

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	16/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmY62PFNHKP5U6V5XVV2CYPP67F	PÁG. 42/42	

Es copia auténtica de documento electrónico