

DEHESA LA MARMOLEJA SL

Ref.: SENP/ARS.
Expediente: ENP/2026/029
Asunto: Vivienda unifamiliar aislada no vinculada.
Promotor: Dehesa La Marmoleja SL
T.M.: La Puebla del Río.

INFORME DEL SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE RELATIVO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN TITULADO "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA".

1.- ANTECEDENTES.

El objeto del presente informe es cumplimentar lo establecido en el artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Se pretende, por tanto, aportar las conclusiones de la evaluación específica desarrollada en atención a lo establecido en dicho artículo, con relación a la ejecución del proyecto de actuación titulado "Vivienda unifamiliar aislada no vinculada" situado en el ámbito de la Zona de Especial Conservación (ZEC) ES6150009 Doñana Norte y Oeste.

Con fecha de 19 de marzo de 2026 la entidad Dehesa La Marmoleja SL solicita informe de afección a la Red Natura 2000 del Proyecto de actuación titulado "Vivienda unifamiliar aislada no vinculada" en la finca Dehesa La Marmoleja, en el término municipal de La Puebla del Río (Sevilla).

Como se indica, el proyecto de actuación se desarrolla en el interior de la Zona de Especial Conservación (ZEC) ES6150009 Doñana Norte y Oeste, declarado por el Decreto 142/2016, de 2 de agosto, por el que se amplía el ámbito territorial del Parque Natural de Doñana, se declara la Zona especial de conservación Doñana Norte y Oeste (ES6150009) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Doñana, y cuyo Plan de Gestión se aprueba en la Orden de 10 de octubre de 2016, por la que se aprueba el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Doñana Norte y Oeste (ES6150009).

Uno de los objetivos de conservación que indica el Plan de Gestión del espacio se centra en alcanzar un grado de conservación favorable para el lince ibérico. Considerando los objetivos del Plan de Recuperación del Lince ibérico, con fecha de 23 de marzo de 2026 se solicita informe sobre el grado de afección a la población de la especie en la zona a consecuencia de la ejecución del proyecto al Coordinador del citado Plan de Recuperación, al objeto de determinar el grado de afección al objetivos de conservación indicado.

Con fecha de 29 de abril de 2026 desde la Dirección General de Política Forestal y Biodiversidad (Servicio de Geodiversidad y Biodiversidad) se remite informe (con fecha de 28 de abril de 2026) en el que se indica que:

El proyecto se localiza dentro de la ZEC Doñana Norte y Oeste, cuyo objetivo prioritario incluye la conservación del lince ibérico. Aunque la ocupación directa del suelo es reducida y los impactos físicos inmediatos pueden considerarse limitados, la localización del proyecto puede alterar el hábitat del

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

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



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		22/06/2026 09:35	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	wIXoX4FQ47MK3W2SXWSDL4T4QRXUDK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro de Verificación	IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Fecha	22/06/2026 12:20:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Página	1/7





Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente
Delegación Territorial en Sevilla

lince ibérico y el incremento de la presencia humana en un entorno de alto valor ecológico.

Estos impactos, aun siendo indirectos o de baja intensidad individual, adquieren relevancia en el contexto de los objetivos de conservación de la Red Natura 2000. Su impacto directo es reducido, pero su impacto potencial, especialmente en términos ecológicos y territoriales, puede resultar significativo.

Por todo ello, la viabilidad del proyecto debería condicionarse a la realización de una evaluación ambiental rigurosa que analice específicamente la afección sobre el lince ibérico y la coherencia de la actuación con los objetivos de conservación del espacio protegido. En ausencia de dichas garantías, la actuación presenta un riesgo ambiental que podría justificar la revisión de su idoneidad o, en su caso, la imposición de condiciones restrictivas para su autorización.

A consecuencia de este informe, con fecha de 13 de mayo de 2026 se comunica al promotor la necesidad de aportar un documento que analice el grado de afectación del proyecto a la conservación del lince ibérico (*Lynx pardinus*), al objeto de determinar el grado de afección al lugar de la Red Natura donde se ubica la actuación y, en consecuencia, decidir si el proyecto deba someterse a instrumentos de prevención ambiental.

Con fecha de 18 de mayo de 2026 el promotor remite un documento titulado "Documentación técnica complementaria sobre la viabilidad del proyecto de actuación para una vivienda unifamiliar aislada en la finca La Marmoleja (TM La Puebla del Río, Sevilla)". Esta documentación se remite a la Dirección General de Política Forestal y Biodiversidad (Servicio de Geodiversidad y Biodiversidad) con fecha de 25 de mayo de 2026, al objeto de su análisis, aprobación si procede y/o el establecimiento de las oportunas condiciones para su desarrollo.

Con fecha de 16 de junio de 2026 la Dirección General de Política Forestal y Biodiversidad (Servicio de Geodiversidad y Biodiversidad) remite un nuevo informe que sirve de base para la redacción del presente.

2.- MARCO LEGAL Y CONCEPTUAL

Conforme al artículo 46.4 de la Ley 42/2007, todo proyecto ajeno a la gestión de un espacio Natura 2000, que pueda tener un impacto o efecto apreciable sobre éste, debe ser sometido a una evaluación ambiental adecuada que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

Se entiende por afección apreciable, es decir, significativa y negativa, como aquel efecto que se produce sobre los objetivos de conservación del elemento de interés comunitario que empeora o compromete su estado de conservación a través de la destrucción directa, o por interrupción de las funciones ecológicas que posibilitan su presencia y normal desarrollo¹.

Según el citado artículo 46.4 de la Ley 42/2007, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar, los órganos competentes para aprobar o autorizar los proyectos sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

En este sentido, se entiende por "Integridad del lugar", la "coherencia de la estructura y función ecológica del lugar en toda su superficie, en relación a los hábitats, complejos de hábitats o poblaciones de especies

¹ "Guía interpretativa para la aplicación de medidas compensatorias" (MMA, 2008).

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

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



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		22/06/2026 09:35	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	wIXoX4FQ47MK3W2SXWSDL4T40RXUDK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro de Verificación	IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Fecha	22/06/2026 12:20:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Página	2/7





Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente
Delegación Territorial en Sevilla

que han motivado su declaración". La integridad de un lugar Natura 2000 indica que no carece de ninguna de sus partes, es decir, que el sitio tiene sentido como un todo.

Nuevamente, la decisión sobre si el lugar está o no afectado negativamente a este nivel, debe tomarse en relación a los objetivos de conservación del espacio en cuestión, y limitándose a ellos.

3.- CARACTERIZACIÓN DEL ESPACIO RN2000².

La Zona de Especial Conservación (ZEC) ES6150009 Doñana Norte y Oeste se declara Decreto 142/2016, de 2 de agosto, por el que se amplía el ámbito territorial del Parque Natural de Doñana, se declara la Zona especial de conservación Doñana Norte y Oeste (ES6150009) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Doñana. Su plan de gestión se aprueba por Orden de 10 de octubre de 2016, por la que se aprueba el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Doñana Norte y Oeste (ES6150009).

El plan de gestión agrupa los objetivos de conservación en prioridades, que son:

Prioridad de conservación: *Lynx pardinus* (Lince ibérico).

- Objetivo general 1: Alcanzar un grado de conservación favorable para el lince ibérico.
 - Objetivo operativo 1.1 Adecuar el número de individuos de la especie a la capacidad de acogida del medio.
 - Objetivo operativo 1.2 Mejorar las condiciones del hábitat para la especie.
 - Objetivo operativo 1.3 Mitigar las posibles causas de muerte no natural de la especie.
 - Objetivo operativo 1.4 Mitigar las posibles causas de muerte natural de la especie.

Prioridad de conservación: Ecosistemas dunares.

- Objetivo general 2: Alcanzar y/o mantener un grado de conservación favorable de los ecosistemas dunares.
 - Objetivo operativo 2.1. Alcanzar un conocimiento adecuado de los hábitats de interés comunitario que forman parte de los ecosistemas dunares (HIC 2150*, 2230, 2260, 2270*).
 - Objetivo operativo 2.2 Alcanzar y/o mantener un grado de conservación favorable de los hábitats y especies de interés comunitario que forman parte de los ecosistemas dunares.
 - Objetivo operativo 2.3 Garantizar el mantenimiento de una capa freática adecuada para las comunidades de matorral que constituyen los hábitats de interés comunitario característicos de los ecosistemas dunares.

Prioridad de conservación: Conectividad ecológica.

- Objetivo general 3: Alcanzar un grado de conservación favorable para la función de conectividad ecológica.
 - Objetivo operativo 3.1 Alcanzar un grado de conservación favorable de los hábitats que propician la función de conectividad ecológica.
 - Objetivo operativo 3.2 Mejorar el grado de conservación de los ecosistemas fluviales y de ribera.

² La información analizada en el presente apartado es la recogida en el correspondiente formulario normalizado de datos Natura 2000, en el Decreto 249/2008, de 29 de julio, así como en el repositorio único de ficheros disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM).

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

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



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		22/06/2026 09:35	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	wIXoX4FQ47MK3W2SXWSDL4T4QRXUDK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro de Verificación	IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Fecha	22/06/2026 12:20:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Página	3/7



4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Las actuaciones contempladas en el proyecto para la finca La Marmoleja se centran en la implantación de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la actividad agraria y un conjunto de edificaciones complementarias.

A continuación se resumen los aspectos clave de la intervención:

4.1. Objeto de la Actuación.

El proyecto busca obtener la autorización previa a la licencia municipal para cualificar los terrenos y permitir la construcción de una residencia de uso exclusivo para el promotor y su familia. La edificación se plantea con una tipología rural/rústica que busca la "simbiosis con la naturaleza" circundante, inspirándose en los antiguos "chozos marismeños".

4.2. Edificaciones Proyectadas.

La actuación se divide en dos volúmenes principales situados fuera de los límites del escarpe de la finca:

- Vivienda Principal: Desarrollada mayoritariamente en planta baja con forma de "L" y un mirador en la planta primera. Cuenta con salón-comedor, cocina, tres dormitorios con baño, aseo y porche.
- Anexo Complementario: Consiste en un conjunto edificado en torno a un patio que incluye la "casa del guarda", un guadarnés y un almacén.

Cuadro de superficies útiles y construidas

Vivienda:	Superficie útil/m²	Superficie construida/m²
Planta Baja	235,09 m²	291,14 m²
Planta Mirador	32,70 m²	49,00 m²
Porche	64,00 m²	64,00m²
Vivienda total:	331,7 m²	404,14m²
Anexo:		
Porche patio	50,00 m²	57,00 m²
Guadarnés	12,60 m²	17,40 m²
Almacén	12,60 m²	17,40 m²
Vivienda guarda.	49,40 m²	58,90 m²
Porche vivienda	28,50 m²	28,50 m²
Anexo total.	153,40m²	179,20m²
Total	484,89 m²	583,34 m²

4.3. Modelo de Autosuficiencia.

La vivienda está diseñada bajo un concepto de "autosuficiencia total", sin conexión a redes de infraestructuras urbanas para evitar la formación de núcleos de población:

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

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



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		22/06/2026 09:35	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	wIXoX4FQ47MK3W2SXWSDL4T4QRXUDK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro de Verificación	IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Fecha	22/06/2026 12:20:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Página	4/7





Junta de Andalucía

Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente
Delegación Territorial en Sevilla

- Agua: Suministro mediante agua embotellada (consumo), camiones cisterna para agua sanitaria almacenada en depósitos y el uso de pozos históricos existentes en la finca.
- Energía: Instalación de módulos fotovoltaicos para el suministro eléctrico.
- Saneamiento: Instalación de una fosa séptica estanca con contrato de mantenimiento y sistemas de filtración de aguas grises.

4.4. Integración y Viabilidad.

- Incidencia Ambiental: La ocupación de la edificación es apenas el 0,048% de la superficie total de la finca (85,52 hectáreas), lo que permite mantener inalterada la vegetación y topografía del resto del terreno. No se requieren explanaciones ni terraplenados significativos.
- Presupuesto y Plazo: El presupuesto de ejecución material se estima en 348.822,75 €. Una vez obtenida la licencia, se prevé un plazo de ejecución de 18 meses.
- Ubicación: Se sitúa a una cota de unos 25 msnm, fuera de zonas inundables y respetando una distancia superior a 100 metros de cualquier otra vivienda.

5.- VALORACIÓN DE LA AFECCIÓN DEL PROYECTO A LA INTEGRIDAD DE LA ZEC ES6150009 Doñana Norte y Oeste³.

5.1.- Localización de proyecto en la ZEC.

El plan de gestión de la ZEC no establece una zonificación por usos o sensibilidad ambiental del espacio, por lo que cada actuación debe analizarse en relación a sus objetivos de conservación.

5.2.- Afección a los hábitat o las especies por las que se declaró la ZEC .

Según el informe del Servicio de Geodiversidad y Biodiversidad (Dirección General de Política Forestal y Biodiversidad), no se produce una afección apreciable sobre el hábitat del lince ibérico (*Lynx pardinus*) en tanto que la actuación no provoca una fragmentación apreciable en el territorio ni a los hábitats presentes.

5.3.- Afección a las zonas de reproducción de las especies por la que se declaró ZEC.

Aunque el citado informe del Servicio de Geodiversidad y Biodiversidad no hace mención expresa sobre zonas de reproducción, se deduce que las referencias sobre la ausencia de afección apreciable al hábitat van en correlación con las zonas óptimas para la reproducción de la especie considerada.

5.4.- Zonas de reproducción y cría de las especies del Anexo II de la Directiva 92/43/CEE en el entorno del proyecto.

En la zona afectada no hay constancia de que constituye una zona de relevancia para la reproducción de especies contenidas en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE.

³ Valoración de las afecciones conforme a la metodología propuesta en la "Guía interpretativa para la aplicación de medidas compensatorias (MMA, 2008)", mediante la cual se va a identificar de manera cualitativa el carácter de una afección a la Red Natura 2000, completando la información sobre los parámetros que se incluyen en las tablas modelo.

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

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



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		22/06/2026 09:35	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	wIXoX4FQ47MK3W2SXWSDL4T4QRXUDK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro de Verificación	IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Fecha	22/06/2026 12:20:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Página	5/7





Junta de Andalucía

Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente
Delegación Territorial en Sevilla

5.5.- Especies endémicas, raras, incluidas en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y/o en el correspondiente Catálogo Regional en el entorno del proyecto.

En la finca se constata la presencia de especies catalogadas.

5.6.- Afección a la habitabilidad de la zona (ruido, ocupación total, aumento de la presencia antrópica, cambio de uso de suelo, etc.) para las especies en migración.

Durante la fase de construcción se considera que se reducirá la habitabilidad de la zona afectada a consecuencia de la presencia de maquinaria de obras y operarios. Estos efectos se consideran temporales, puntuales, reversibles y de escasa intensidad, por lo que el impacto puede ser considerado como compatible.

Durante la fase de funcionamiento de las instalaciones, su uso reducido hace que sus efectos en la habitabilidad del entorno sea insignificante.

5.7.- Contribución al aislamiento de los individuos presentes respecto a otras poblaciones con las que hay intercambio.

Tal como se indica en el citado informe de Servicio de Geodiversidad y Biodiversidad, no se aprecian efectos aparentes sobre la fragmentación del territorio.

5.8.- Afección directa por destrucción de especies soporte.

No parece probable que la actuación provoque la destrucción de especies soporte.

5.9.- Afección de otros proyectos que afecten al mismo sitio de la RN2000. Efectos acumulativos y/o sinérgicos.

No se han considerado la presencia de efectos sinérgicos ni acumulativos.

5.10.- Hábitats de interés comunitario.

El proyecto no afecta de forma aparente a los hábitats de interés comunitario (HIC) presentes en la zona de actuaciones.

6.- CONCLUSIONES.

Considerando lo establecido en la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres, y la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

Consultada la bibliografía existente al respecto, el repositorio único de ficheros disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) y la información analizada en función de las valoraciones efectuadas en virtud del artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, es posible concluir que el proyecto no presenta afección apreciable al lugar Natura 2000, definida en términos de mantenimiento de la coherencia y función ecológica en toda su superficie y en relación a los hábitats o poblaciones de especies que motivan su declaración.

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

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



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		22/06/2026 09:35	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	wIXoX4FQ47MK3W2SXWSDL4T4QRXUDK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro de Verificación	IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Fecha	22/06/2026 12:20:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Página	6/7



El presente informe se emite en el contexto del artículo 46 (apartados 2, 4) de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

EL JEFE DEL SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES
PROTEGIDOS
Fdo.: Francisco Javier Herrera Gil.

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

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



FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL		22/06/2026 09:35	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	wIXoX4FQ47MK3W2SXWSDL4T4QRXUDK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

Código Seguro de Verificación	IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Fecha	22/06/2026 12:20:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76QWS7HX4KJD4PSJYXN3YHGM	Página	7/7

