

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA SOBRE LA VIABILIDAD AMBIENTAL DEL
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA "LA
MARMOLEJA" (T.M. LA PUEBLA DEL RÍO, SEVILLA)

Promotor: Dehesa la Marmoleja, S.L.

Fecha: 5 de mayo de 2026

Autora del informe: Asia Haro Beca

1. Objeto del Informe

El presente documento tiene por objeto analizar y justificar la ausencia de impacto ambiental significativo derivado del proyecto de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la finca "La Marmoleja" (Polígono 17, Parcela 6, T.M. de La Puebla del Río).

De forma específica, se analiza la compatibilidad del proyecto con la conservación del hábitat del Lince Ibérico (*Lynx pardinus*), concluyendo que la actuación no solo es inocua, sino que genera un impacto positivo neto en el ecosistema local.

2. Antecedentes y Contexto del Proyecto

I. Estado Previo de la Finca: La finca "La Marmoleja", con una superficie de 85,5 ha, ha permanecido en estado de abandono durante los últimos 40 años, tras el cese de una actividad minera de extracción de grava. Durante este periodo, su único uso ha sido la integración en el coto de la Asociación de Cazadores de la Dehesa de La Puebla del Río, entidad de acreditado respeto por la conservación medioambiental.

II. Compromiso Ambiental del Promotor: Dehesa la Marmoleja, S.L. ha iniciado un plan integral para la revitalización y mejora ecológica de la finca. Como muestra de este compromiso, se destacan las siguientes actuaciones ya en curso:

- **Convenio de Colaboración:** Desde enero de 2026, la propiedad está a la espera de formalizar un Convenio de Colaboración con la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para el desarrollo de programas de conservación del Lince Ibérico y la mejora de su hábitat en la finca.
- **Restauración Hídrica:** Se ha iniciado la redacción de la memoria ambiental solicitada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para obtener un permiso de captación de aguas subterráneas con fines exclusivamente medioambientales, destinado a la restauración y mejora de la funcionalidad de las charcas existentes para la fauna silvestre.

3. Descripción del Proyecto de Vivienda Unifamiliar

El proyecto consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, cuyas características han sido diseñadas para garantizar una integración paisajística y un impacto ambiental mínimo:

- **Ocupación Insignificante:** La superficie ocupada por la edificación es de aproximadamente un **0,060%** de la superficie total de la finca (85,5 ha), preservando íntegramente el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno.
- **Arquitectura Integrada:** La construcción se proyecta con la tipología de **chozo marismeño**, una edificación tradicional ligada a los modos de vida del entorno de Doñana, reconocida por su bajo impacto e integración en el paisaje.

Código Seguro de Verificación	IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Fecha	16/07/2026 08:16:31
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/IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Página	1/4



- **Uso de Baja Intensidad:** El destino de la vivienda es de carácter esporádico y no permanente (algunos fines de semana y periodos vacacionales), lo que garantiza un tránsito humano y rodado muy reducido.
- **Infraestructuras Respetuosas:**
 - No se crearán nuevos caminos, realizándose únicamente el mantenimiento de los existentes, que actúan como cortafuegos.
 - No se instalarán tendidos eléctricos aéreos.
 - Se implementarán sistemas de iluminación exterior de baja intensidad para evitar la contaminación lumínica.
- **Movilidad Sostenible:** La velocidad máxima de circulación en la finca está limitada a 20 km/h, minimizando el riesgo de atropellos. Se fomentará el uso de medios no motorizados como caballos y bicicletas para los desplazamientos internos.

4. Análisis de Afecciones Ambientales y Medidas Preventivas

4.1. Durante la Fase de Construcción

Se adoptará un estricto Programa de Vigilancia Ambiental para asegurar la mínima afección al medio, incluyendo las siguientes medidas:

- **Control y Seguimiento:** Se llevará un libro de registro de todas las acciones de seguimiento ambiental y se garantizará que todo el personal de obra conozca y aplique las normas de protección.
- **Protección de la Fauna:**
 - Se evitarán los trabajos nocturnos para prevenir deslumbramientos y atropellos de fauna.
 - Si las obras coincidieran con el periodo de cría (abril-julio), se realizarán prospecciones previas para detectar la presencia de fauna sensible. En caso de confirmarse la existencia de puntos de cría de lince, las obras se paralizarán y reprogramarán fuera de dicho periodo, garantizando la ausencia de perturbaciones.
- **Restauración Post-Obra:** Una vez finalizadas las obras, se procederá a la limpieza completa del área afectada, retirando todas las instalaciones temporales y gestionando los residuos en vertederos autorizados.

4.2. Durante la Fase de Uso

El uso residencial proyectado tendrá un impacto residual o nulo, gracias a las siguientes características:

- **Conectividad Ecológica:** Se mantiene el vallado perimetral permeable existente, asegurando el libre tránsito de la fauna y la no interrupción de los corredores ecológicos.
- **Contaminación Acústica y Lumínica:** El uso residencial no genera un incremento relevante del nivel sonoro. Los sistemas de iluminación de baja intensidad garantizan una contaminación lumínica inexistente.

Código Seguro de Verificación	IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Fecha	16/07/2026 08:16:31
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/IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Página	2/4



- **Riesgos para la Fauna:** La baja intensidad de uso y circulación, la limitación de velocidad a 20 km/h y la ausencia de tendidos aéreos neutralizan los riesgos de mortalidad directa por atropello o electrocución.

5. Actuaciones de Mejora Ambiental y Generación de Impacto Positivo Neto

El proyecto de vivienda es el catalizador de un plan de restauración integral que mejorará significativamente la funcionalidad ecológica de la finca tras décadas de abandono. Estas actuaciones generan un claro impacto positivo neto:

A. Plan de Saneamiento de la Arboleda: Se ejecutará un plan de silvicultura sostenible sobre el acebuchal envejecido y denso, con los siguientes objetivos y beneficios:

- **Actuaciones:** Poda sanitaria, eliminación de madera muerta y clareo selectivo para reducir la competencia y el riesgo extremo de incendios.
- **Beneficios Ambientales:** Mejora de la salud y longevidad del arbolado, reducción drástica del riesgo de incendios forestales, fomento de la biodiversidad (aves, quirópteros), mejora de la estructura del suelo y aumento de la resiliencia frente al cambio climático.

B. Plan de Regeneración Medioambiental de las Charcas: Se restaurarán las tres charcas de origen minero para convertirlas en puntos de agua funcionales para la fauna.

- **Actuaciones:** Mejora de la hidrodinámica mediante un sistema de bombeo para oxigenar el agua y solicitud de aportes hídricos a la CHG para periodos secos.
- **Beneficios Ambientales:** Creación de un recurso hídrico vital para la fauna, incluyendo especies presa del linco, mejorando la capacidad de acogida del territorio.

C. Plan de Retirada de Escombros y Saneamiento: Coincidiendo con las obras, se retirarán todos los escombros y restos de las antiguas construcciones mineras en estado ruinoso.

- **Beneficios Ambientales:** Eliminación de un foco de impacto paisajístico y riesgo ambiental, restaurando el estado natural del terreno.

D. Sistema de Vigilancia Activa: La presencia de los propietarios en la finca establecerá un sistema de vigilancia permanente.

- **Beneficios Ambientales:** Prevención activa frente a amenazas de alto impacto como el furtivismo, los incendios forestales o los accesos incontrolados.

6. Conclusiones

En virtud de lo expuesto, se concluye que el proyecto de vivienda unifamiliar aislada, analizado en conjunto con las medidas de mejora ambiental comprometidas, no solo es compatible con la conservación del medio ambiente y el hábitat del Lince Ibérico, sino que **genera un impacto positivo neto** sobre el ecosistema de la finca "La Marmoleja".

- **NO produce fragmentación del hábitat**, debido a su insignificante huella de ocupación (0,060%).
- **NO interrumpe la conectividad ecológica**, gracias al mantenimiento del vallado permeable.

Código Seguro de Verificación	IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Fecha	16/07/2026 08:16:31
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/IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Página	3/4



- **MINIMIZA las molestias a la fauna** mediante un diseño de bajo impacto y protocolos estrictos.
- **NEUTRALIZA los riesgos de mortalidad directa** (atropellos, electrocución, caza furtiva).
- **GENERA UN IMPACTO POSITIVO NETO** al incorporar medidas de mejora sustancial del hábitat (regeneración de charcas, saneamiento de la arboleda). Recuperación de la cubierta vegetal de los suelos degradados por la antigua actividad minera. Fortalecer la sinergia entre propietarios, cazadores y Medio Ambiente, y establecer un sistema de vigilancia activa que reduce amenazas externas (furtivismo, incendios).

7. Solicitud

Por todo ello, se solicita a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (Delegación Territorial de Sevilla, Servicio de Espacios Naturales Protegidos) que, a la vista de las justificaciones técnicas y los compromisos adquiridos en este documento, **emita informe favorable** sobre la viabilidad ambiental del proyecto, por su plena compatibilidad con la conservación del medio ambiente y, en especial, por la ausencia de afección al hábitat del Lince Ibérico.

Firmado: Asia Haro Beca

Arquitecta.



Código Seguro de Verificación	IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Fecha	16/07/2026 08:16:31
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/IV764UCPBXZPVHJMZR7A6D76EU	Página	4/4

