

**DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL EL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN SURS-R5 DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (HUELVA)**

Nº Expediente: DAE/HU/002/26
Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resulta de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 36, 38 y 40 se regula la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria 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.

Segundo. En los artículos 36.1 y 40.1 y 2 de la misma Ley 7/2007, de 9 de julio se establecen los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico que serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por el órgano ambiental. El Plan Parcial de Ordenación se somete al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria en aplicación de lo dispuesto en el 40.2c.

Tercero. Los artículos. 38 y 40 de la Ley 7/2007 regulan la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Cuarto. El Documento de Alcance se define como el pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

Quinto. La persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Huelva es la competente por razón del territorio y de conformidad con el artículo 2.3 del Decreto 162/2022 de 9 de agosto, así como la Disposición Adicional Tercera del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificada por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto.

Sexto. De acuerdo con todo lo expuesto, tras las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en virtud los Art. 38.2 y Art. 40.9 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, este órgano ambiental emite el presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial de Ordenación.

Avda. Sanlúcar de Barrameda, 3 21071 HUELVA



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	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFA3BWR877RL7E	PÁG. 1/11	



Séptimo. A los efectos previstos en el Art. 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el Documento de Alcance del EsAE se pondrá a disposición del público en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente .

TRAMITACIÓN

El presente expediente se ha tramitado siguiendo las actuaciones del procedimiento de EAE Ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanísticos regulado en el Art. 38 y los apartados 7,8 y 9 del Art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En fecha 17/02/26 , tuvo entrada en esta Delegación Territorial la solicitud de inicio de EAE Ordinaria el Plan Parcial de Ordenación SURS-R5 de Bollullos Par del Condado, formulada por el Ayuntamiento de la misma localidad. A tal efecto, se aportaron, adjuntos a la solicitud, el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico.

En fecha 27/02/26 esta Delegación Territorial dictó Resolución de Admisión a Trámite de dicha solicitud, la cual fue notificada al Ayuntamiento en la misma fecha.

Consultas Realizadas del presente Documento de Alcance

En cumplimiento de los Art. 38.2 y 40.9 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se sometió el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días, a fin de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico. Las consultas efectuadas y las respuestas recibidas se recogen en la siguiente tabla:

Consultas efectuadas		PETICIÓN	RESPUESTA
D. T. Turismo, Cultura Y Deporte. Sv. De Bienes Culturales		03/03/26	04/05/26
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir		03/03/26	-
EMA. INFOCA. Centro Operativo Provincial Huelva		03/03/26	09/03/26
D. T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	Sv. Urbanismo	03/03/26	20/04/26
	Oficina Ordenación del Territorio	03/03/26	
	Sv. Carreteras	03/03/26	06/03/26
Asociación WWF/ADENA		03/03/26	-
Asociación SEO/BIRDLIFE		04/03/26	-
Asociación Ecologistas en Acción		03/03/26	-

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	PEDRO YORQUEZ SANCHA	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFAD3BWR877RL7E	PÁG. 2/11	



OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

El objetivo fundamental del Plan Parcial de Ordenación, es el desarrollo del Sector SURS-R5 "Arroyo de la Huerta" de Bollullos Par del Condado, de acuerdo con las determinaciones que establece el PGOU vigente, cuya aprobación definitiva tuvo lugar 26/12/2023. El Plan abarca una superficie total de 87.860,20 m² y se plantea *"potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio traseras y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación busca propiciar la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población."*

La propuesta de planeamiento se ha basado en el estudio y valoración de las alternativas técnica y ambientalmente viables. En el Estudio Inicial Estratégico se plantean tres alternativas de ordenación: la alternativa 0 o de no intervención en la zona, y las alternativas 1 y 2 (seleccionada). Se transcriben las características básicas de cada una de ellas:

Alternativa 0 de no actuación:

"Esta alternativa consiste en no desarrollar urbanísticamente el sector, manteniendo los terrenos afectados en su estado actual, sin incorporarlos a la trama urbana de la ciudad. La Alternativa 0 supone no ejecutar el Plan Parcial de Ordenación, cuestionando de este modo el modelo de ciudad establecido por el PGOU."

Alternativa 1:

"Esta alternativa tendría como objeto asumir la ordenación pormenorizada potestativa establecida por el PGOU en este ámbito."

"La Alternativa 1, aunque es viable, supondría la pérdida de la oportunidad de mejorar la ordenación pormenorizada potestativa contemplada por el PGOU, impidiendo entre otros aspectos, la puesta en valor del arroyo de la Cerrada, que quedaría como un espacio residual, en un entorno de elementos territoriales no bien estructurados y que requieren de componentes de articulación territorial para mejorar su funcionamiento y dinámica evolutiva."

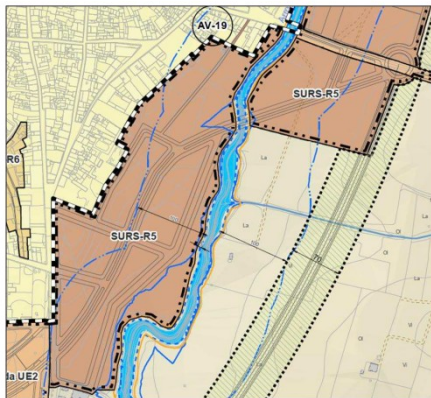


Figura 4. Alternativa 1. Fuente: Plano "D.10. Suelo Urbano y Urbanizable" del PGOU.



Figura 5. Alternativa 2. Fuente: Cartografía del Avance del PPO.

Alternativa 2: seleccionada:

"Esta alternativa plantea un cambio en la ordenación potestativa propuesta por el PGOU en aras a su mejora en cuanto a la ordenación y/o mejor adaptación a la realidad de los terrenos."

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	PEDRO YORQUEZ SANCHA	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFA3BWR877RL7E	PÁG. 3/11	



La Alternativa 2 plantea el ajuste del trazado del viario principal de sector para aproximarlos al arroyo de la Cerrada, sin invadir las zonas inundables del mismo, de manera que entre el arroyo y la citada vía no se permitan edificaciones de uso residencial.

Todas las dotaciones, zonas verdes y usos comerciales previstos se sitúan a lo largo de este eje viario que junto con el citado arroyo conforman una infraestructura viaria, verde y dotacional de alto valor ambiental y paisajístico que atraviesa longitudinalmente el sector y se erige como el verdadero protagonista de la ordenación propuesta.

El arroyo de la Cerrada pasa así de tratarse como una trasera a convertirse en una verdadera fachada urbana que trasciende el propio sector para alcanzar una dimensión urbana a escala global, ya que acompaña el viario principal de conexión de este con el resto de la ciudad.

El trazado viario secundario interno al sector, sobre el que se asientan las manzanas residenciales se delinea, en su mayoría, de forma perpendicular a este importante eje, por lo que las calles gozan como fondo de perspectiva del arroyo y de los espacios verdes asociados lo que mejora la calidad ambiental del espacio urbano de forma notable.

La forma de las manzanas residenciales se procura de geometría regular, propiciando así el loteo racional de las mismas y la implantación de tipologías residenciales previstas con facilidad.

Esta alternativa apuesta por aproximar la densidad de viviendas del sector a la máxima de la horquilla establecida por la ordenación estructural del PGOU, un rango de densidad medio, que se mueve entre 30Viv/ha y 50Viv/ha. De este modo, manteniendo la edificabilidad total establecida en el PGOU, se construirá un mayor número de viviendas de menor superficie. Esto aumentará la flexibilidad de la promoción inmobiliaria y facilitará el acceso a la vivienda a sectores de menor renta, al ofrecer unidades más económicas.”

“La Alternativa 2, propone modificar la ordenación potestativa planteada en el PGOU para el Sector con el objetivo de mejorar la movilidad y el acceso a la vivienda poniendo en valor los recursos ambientales del Sector.”

1. ASPECTOS GENERALES A CONSIDERAR EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

La información ambiental que proceda considerar en el EsAE, incluida la información geográfica y afecciones territoriales y ambientales, físicas o programáticas, puede consultarse en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) alojada en la web de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. El Estudio incorporará la información cartográfica necesaria y, como mínimo, la de localización, afecciones y alternativas planteadas.

Dicha Red tiene como objeto la integración, normalización y difusión de toda la información sobre el medio ambiente andaluz generada por todo tipo de centros productores de información ambiental en la Comunidad Autónoma, siendo una herramienta para la correcta planificación y gestión de las actuaciones ambientales. En la interpretación y manejo de dicha información se tendrán en cuenta los metadatos de cada capa con especial atención a la escala original de creación de la misma.

Se tendrán en cuenta las medidas de protección ambiental establecidas por la legislación sectorial estatal y autonómica actualmente vigentes.

Las actuaciones o proyectos que se pretenden llevar a cabo en ejecución de este instrumento de planeamiento y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley GICA, se deberán someter previamente a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les resulten de aplicación de acuerdo con esta Ley y sus normas de desarrollo.

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	PEDRO YORQUEZ SANCHA	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFA3BWR877RL7E	PÁG. 4/11	



El EsAE incluirá el análisis de la totalidad de los apartados del **Anexo II. B) de la Ley GICA** que se indican a continuación, **en el caso de que alguno no proceda se justificará convenientemente**:

Anexo II.B) Estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El estudio de impacto ambiental contendrá, al menos, la siguiente información:

1. Descripción de las determinaciones del planeamiento. La descripción requerida habrá de comprender:
 - a) Ámbito de actuación del planeamiento.
 - b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
 - c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
 - d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía.Dotaciones de suelo.
 - e) Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.
2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:
 - a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
 - b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
 - c) Descripción de los usos actuales del suelo.
 - d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
 - e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
 - f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
 - g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.
3. Identificación y valoración de impactos:
 - b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.
4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:
 - a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
 - b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
 - c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.
5. Plan de control y seguimiento del planeamiento:
 - a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
 - b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.
6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

 - a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
 - b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental 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	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFD3BWR877RL7E	PÁG. 5/11	



2. CONSIDERACIONES SECTORIALES

A la hora de definir el EsAE y el Borrador del Instrumento de Planeamiento Urbanístico se han de resolver y/o integrar las determinaciones y consideraciones expuestas en los siguientes apartados fruto del resultado de las consultas realizadas y del análisis técnico de este órgano ambiental, de igual forma deberá tener en cuenta el marco establecido en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (Acuerdo de 3 de mayo de 2011 del Consejo de Gobierno).

2.1 Riesgos Naturales

El Estudio Ambiental Estratégico deberá analizar con el suficiente grado de detalle, los riesgos naturales y ambientales derivados del planeamiento, debiendo incluir un mapa de riesgos naturales a escala suficiente en concordancia con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. La citada cartografía además se incorporará a los planos de información del documento urbanístico objeto de aprobación.

2.2 Movilidad Sostenible

Al objeto de favorecer la movilidad en transporte no motorizado, se deberán establecer objetivos referidos a la movilidad, incluyendo la red de aparcamientos existentes y programados, así como propuestas de ordenación urbana referidas a vías peatonales y una red de vías para bicicletas que permita la comunicación por este medio entre los distintos ámbitos del término municipal, de acuerdo a los principios del Plan Andaluz de Medio Ambiente y la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, de construir infraestructuras para el transporte no motorizado, articulando la ciudad de distancias cortas y diseñando redes peatonales y ciclistas.

Especialmente en las zonas residenciales, debe existir continuidad física para estos medios de transporte (aceras continuas, coexistencia ciclista en calzada, pavimentos especiales, restricción de la sección viaria para la circulación motorizada, protección física de la infraestructura ante el estacionamiento ilegal, estrechamiento de carriles, etc.). Por ello, se incluirán medidas concretas sobre movilidad y accesibilidad funcional y las propuestas deberán quedar reflejadas en los planos de movilidad, que se incorporarán entre los planos de ordenación.

Asimismo, se debe contemplar y asegurar la conectividad y accesibilidad de todos los suelos urbanos y urbanizables al transporte público, al objeto de favorecer el establecimiento de una alternativa al transporte privado por carretera para los trayectos de ámbito municipal.

2.3 Urbanismo y Ordenación del Territorio

Se deberá dar cumplimiento a las observaciones que se indican en el informe que se adjunta en el Anexo de este Informe.

2.4 Patrimonio Cultural

Se deberán dar cumplimiento a las observaciones que se indican en el informe que se adjunta en el Anexo de este Informe.

2.5 Cambio climático

Tal y como establece 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, las actividades de planificación local relativas al urba-

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	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQM5AD3BWR877RL7E	PÁG. 6/11	



nismo y la ordenación del territorio tendrán la consideración de planes con incidencia en materia de cambio climático, por lo que el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación, o por el acuerdo que disponga su formulación, deberá cumplir los requisitos establecidos en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, incluyendo en el mismo:

- 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 dicha ley.
- Las disposiciones necesarias para fomentar la baja de emisiones 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.

Para el análisis y evaluación de los riesgos por los instrumentos de planificación local, se considerará al menos los siguientes impactos:

- a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.
- b) Pérdidas de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos.
- c) Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.
- d) Pérdida de la calidad del aire.
- e) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.
- f) Incremento de la sequía.
- g) Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación.
- h) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas.
- i) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.
- j) Cambios en la demanda y en la oferta turística.
- k) Modificación estacional de la demanda energética.
- l) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.
- m) Migración poblacional debido al cambio climático. Particularmente su incidencia demográfica en el medio rural.
- n) Incidencia en la salud humana.
- o) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.
- p) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.

Por lo tanto, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

Por lo que se deberán proponer MEDIDAS CONCRETAS PARA MITIGAR su incidencia sobre el cambio climático y MEDIDAS PARA PERMITIR SU ADAPTACIÓN al mismo. Para ello, se tomará en consideración lo establecido en el documento de *"Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano. Guía Metodológica"*, editada por la Federación Española de Municipios y Provincias y publicada en el año 2015, la cual ofrece medidas concretas para hacer frente al cambio climático en el del planeamiento urbanístico a la escala municipal.

El estudio ambiental estratégico debe considerar el requisito de establecer arbolado de alineación en las nuevas calles, con el objeto de mejorar la habitabilidad de los núcleos de población. En las fichas de deter-

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	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFD3BWR877RL7E	PÁG. 7/11	



minaciones urbanísticas se requerirá una anchura de las aceras adecuada para el óptimo desarrollo del arbolado y su compatibilidad con el tránsito peatonal.

En el Documento que se someta a Aprobación SE DEBERÁN CONCRETAR LAS MEDIDAS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y/O EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO, identificando los responsables de su implantación y seguimiento.

2.6. Condiciones relativas a la emisión de olores

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, las instalaciones que puedan emitir olores deberán implantar todas aquellas medidas correctoras que resulten necesarias en cada momento a fin de evitar molestias por olores en su entorno. Este requisito deberá recogerse en la Normativa Urbanística propuesta.

El Estudio Ambiental Estratégico evaluará la incidencia, afección e impacto generado por olores en su entorno de las actividades que generen olores molestos, previéndose en su caso las medidas correctoras adecuadas.

2.7 Calidad lumínica

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, el Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

El régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica será de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía establece en su artículo 25, Planes y Programas lo siguiente:

“Artículo 25, Planes y programas.

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.”

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de las normas referidas.

2.8 Calidad acústica

De acuerdo con el artículo 42 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 planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental ordinaria deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio ambiental estratégico un **estudio acústico** para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Reglamento. El contenido mínimo del estudio acústico de los instrumentos de planeamiento viene establecido en la Instrucción Técnica 3.4 de dicho Decreto.

2.9 En materia de Aguas

Se deberá recabar el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

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	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFD3BWR877RL7E	PÁG. 8/11	



2.10. ANEXO: Informes recibidos en el trámite de consultas para su consideración:

- . D. T. de Turismo, Cultura y Deporte en Huelva. Servicio de Bienes Culturales
- . D. T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, informe en materia de carreteras.
- . D. T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, informe en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- . Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa. Agencia de Seguridad y Gestión Integral de Emergencias de Andalucía. Centro Operativo Provincial en Huelva

3. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO

Tras la notificación de este Documento de Alcance al Ayuntamiento, con consideración de promotor de esta actuación en virtud del art. 40.8, y conforme a los arts. 38.3 y 38.4 de la GICA, en sintonía con la Ley de Evaluación Ambiental y con el procedimiento urbanístico (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA, y Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSyRU), se establecen las siguientes fases procedimentales para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica por parte de esta Delegación Territorial, como órgano ambiental:

1) Teniendo en cuenta este Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el **Estudio Ambiental Estratégico (EsAE)**, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del instrumento de ordenación urbanística, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del instrumento de ordenación urbanística, y contendrá como mínimo la información requerida en los epígrafes 1 y 2 del apartado anterior del presente Documento de Alcance.

2) Elaborada la versión preliminar del instrumento de ordenación urbanística, que se considerará como documento de aprobación inicial conforme a la normativa urbanística (art. 78.3 LISTA) y que deberá haber tenido en cuenta el EsAE, se someterá a información pública durante un **plazo mínimo de 45 días**. Esta exposición pública irá acompañada del **EsAE y de un resumen no técnico del mismo**, previo anuncio en el **Boletín Oficial de la Junta de Andalucía** y, en su caso, en la **sede electrónica del Ayuntamiento**.

Además, el Ayuntamiento someterá estos documentos a **consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas** que hubieran sido previamente consultadas y que se encuentran expuestas en el **apartado 2** del presente DocA. Asimismo, en aplicación del art. 78.4 LISTA, *"durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75 "*.

Cabe señalar que el artículo 22.3 del TRLSyRU establece que, en los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización los informes detallados a continuación, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora, serán determinantes para la elaboración de la Declaración Ambiental Estratégica, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada. En consecuencia, estos informes forman parte de los elementos de juicio necesarios para concluir la evaluación ambiental estratégica:

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	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFAAD3BWR877RL7E	PÁG. 9/11	



- a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
- b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
- c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

El plazo máximo para la elaboración del EsAE y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de **15 meses** desde la notificación al Ayuntamiento del Documento de Alcance. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los **medios de comunicación** y, preferentemente, los medios electrónicos. Asimismo, el art. 22.1 de la Ley de Evaluación Ambiental dispone que *"la consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas se realizará por medios electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta"*.

Asimismo, conforme al art. 78.7 LISTA, *"el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan"*.

3) El Ayuntamiento, una vez finalizada la fase de información pública y consultas y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas, modificará de ser preciso el EsAE y elaborará la propuesta final del instrumento de ordenación urbanística.

Ahora bien, cabe recordar que, en aplicación del art. 78.6 LISTA:

"Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido".

4) Tras cumplir estos trámites, el Ayuntamiento remitirá a esta Delegación Territorial el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- La propuesta final de plan.
- Última versión del EsAE, tras las consideraciones oportunas recabadas en información pública, en las consultas y en los informes sectoriales.
- El resultado de la información pública y de las consultas, adjuntando los documentos remitidos (informes, pronunciamientos, alegaciones, etc.) en información pública y en las respuestas de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- Un documento resumen en el que el Ayuntamiento describa la integración en la propuesta final del instrumento de ordenación urbanística de los aspectos ambientales, del EsAE y de su adecuación al Documento de Alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración.

La citada documentación será presentada al menos en soporte digital, se deberá identificar a su autor o autores indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada, así como la fecha de conclusión y firma del autor.

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	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMfAD3BWR877RL7E	PÁG. 10/11	



4. PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO

El presente Documento de Alcance, junto con el Informe Ambiental Estratégico, se pondrán a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del Ayuntamiento

ANEXO: Informes recibidos en el trámite de consultas para su consideración:

- . D. T. de Turismo, Cultura y Deporte en Huelva. Servicio de Bienes Culturales
- . D. T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, informe en materia de carreteras.
- . D. T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, informe en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- . Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa. Agencia de Seguridad y Gestión Integral de Emergencias de Andalucía. Centro Operativo Provincial en Huelva

EL DELEGADO TERRITORIAL

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	PEDRO YORQUEZ SANCHÁ	02/07/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4CM5UG59FQMFAD3BWR877RL7E	PÁG. 11/11	

Fecha: La de la firma electrónica

Ref.: SBBCC/MEIM

Asunto: Consulta Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de
instrumento de planeamiento urbanístico

Ref. Sostenibilidad: SPA/DPCA (Exp. DAE/HU/002/26)

Ref. Cultura: 110/2026 PLAN PARCIAL SUR BOLLULLOS

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE

Delegación Territorial en Huelva

Avda. Sanlúcar de Barrameda, 3
21071 - HUELVA

En respuesta a la solicitud de información sobre aspectos de nuestra competencia en relación al PROYECTO SURS-R5 BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (Huelva), promovido por el Ayuntamiento de dicho municipio, se adjunta informe al respecto emitido por esta Delegación Territorial.

EL JEFE DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES,

Fdo. : Antonio Jesús Portero Moreno

C/ Jesús Nazareno, 21
21001 HUELVA

T: 959004444
dthuelva.ctcd@juntadeandalucia.es



ANTONIO JESUS PORTERO MORENO		04/05/2026	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA9YLNQLNYD6R2RWYJEFTXCVT2N	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Informe técnico sobre el proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector SURS-R5 en Bollullos Par del Condado (Huelva)

A petición de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, se emite el presente informe, desde el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Huelva, en relación con el proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector SURS-R5 en Bollullos Par del Condado (Huelva), para la tramitación de solicitud de la Autorización Ambiental Ordinaria.

Expediente: 110/2026

Este informe se realiza a los solos efectos de afección arqueológica y patrimonial, sin entrar a valorar otros aspectos en relación con el cumplimiento de la normativa urbanística o ambiental que sea de aplicación.

I. MARCO JURÍDICO

El presente informe se emite en los términos del artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía -en adelante LPHA- referente a los procedimientos de Evaluación Ambiental de Planes Urbanísticos que se encuentran sometidos al mismo en virtud de lo establecido en el art. 36.1, a) del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, de por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, y a los efectos dispuestos en el art. 40.1 y 2 de dicho Decreto-Ley, habiéndose de incorporar las determinaciones resultantes del mismo en las resoluciones y pronunciamientos del órgano ambiental adscrito a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

II. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

Con fecha 3 de marzo de 2026 tiene entrada en esta Delegación Territorial la solicitud de información para tramitación del procedimiento de Autorización Ambiental Ordinaria a del proyecto PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-R5 EN BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (HUELVA).



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	ANTONIO JESUS PORTERO MORENO	04/05/2026	
	PABLO SANTIAGO GUISANDE SANTAMARIA		
	MARIA ESTHER INIESTA MORILLAS		
	ROCIO CONTRERAS RAMIREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2imAR5BX74HD8VGCJM2NS8SK4NM1	PÁG. 1/5	



La documentación aportada en relación con el proyecto de referencia para su valoración a efectos de afectación arqueológica y patrimonial son los siguientes:

- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
- DOCUMENTO DE AVANCE

(a) Objetivos generales del proyecto:

En el Documento de Avance, se establece como objetivo potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio trasera y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación propiciará la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población.

(b) Localización del proyecto:

De acuerdo con el Documento de Avance, el ámbito de actuación corresponde con el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado SURS-R5 “Arroyo de la Huerta” del Plan General de Ordenación Urbana de Bollullos Par del Condado, que fue aprobado mediante la resolución de 26/11/2023 de la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva y publicado en BOJA n.º 81 del 26 de abril de 2024.

Este sector comprende una superficie de 87.860,20 m², y se divide en dos zonas, una al Este y otra al Oeste del arroyo de La Cerrada. Los terrenos están destinados fundamentalmente a labor o labradío de secano o son suelos improductivos.

Sus referencias catastrales son las siguientes:

- Polígono 26, parcela 7, 21013A026000070000YK
- Polígono 26, parcela 4, 21013A026000040000YF
- Polígono 26, parcela 1, 21013A026000010000UA
- Polígono 26, parcela 6, 21013A026000060000YO
- Polígono 26, parcela 5, 21013A026000050000YM

(c) Descripción de las actuaciones proyectadas:

En el Documento Inicial Estratégico del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-R5 EN BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (HUELVA) se establece que la propuesta elegida es la número 2, que incluye las siguientes actuaciones:

- La configuración de la nueva trama urbana del sector se establece en relación a este eje (cauce del Arroyo de la Cerrada) o “Nuevo Espacio Singular”, desarrollando un lote de manzanas de geometría regular, adaptado a la tipología residencial prevista, y un viario secundario convergente hacia dicho eje que permite una relación

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	ANTONIO JESUS PORTERO MORENO	04/05/2026	
	PABLO SANTIAGO GUISANDE SANTAMARIA		
	MARIA ESTHER INIESTA MORILLAS		
	ROCIO CONTRERAS RAMIREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2imAR5BX74HD8VGC1M2NS8SK4NM1	PÁG. 2/5	



espacial y visual directa con el nuevo espacio urbano tanto del sector como de la trama urbana consolidada con la que queda emplazado.

- La nueva fachada urbana, caracterizada por la presencia en primer plano del arroyo de la Cerrada puesto en valor por el nuevo espacio urbano que incorpora los espacios libres y el eje viario principal, se completa y conforma no solo por las fachadas de las edificaciones del uso residencial característico y de los edificios dotacionales sino sustancialmente, a los efectos del modelo urbano, por el arranque del entramado viario que conectado rítmicamente a este eje lo relaciona con la trama de la ciudad consolidada.

- En el flanco norte y noroeste, que como indica la ficha del PGOU se caracteriza por la presencia de traseras y edificaciones en estado de deterioro y abandono se propone: en el primer tramo, más al norte y noroeste, en función de las dimensiones de las parcelas y geometría del lindero se propone completar las manzanas existentes con el suelo destinado al Uso Residencial Característico con el uso pormenorizado residencial en la tipología REM (residencial entre medianeras). En el segundo tramo, más al suroeste, para dar continuidad a la dimensión alcanzada al completar la manzana existente en el tramo anterior, se prevé la interposición directa de viario considerando la posibilidad del desdoblamiento de las edificaciones en el tramo de la manzana afectada en base a la dimensión de fondo disponible en esta.

- En el tramo oeste, continuación del anterior, la ordenación del sector respeta el virio de la trama urbana consolidada completándolo con la nueva alineación de las manzanas residenciales en el sector.

III. BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

a) En relación con el Patrimonio Histórico protegido por legislación específica:

En el ámbito de actuación no existen bienes protegidos por legislación específica.

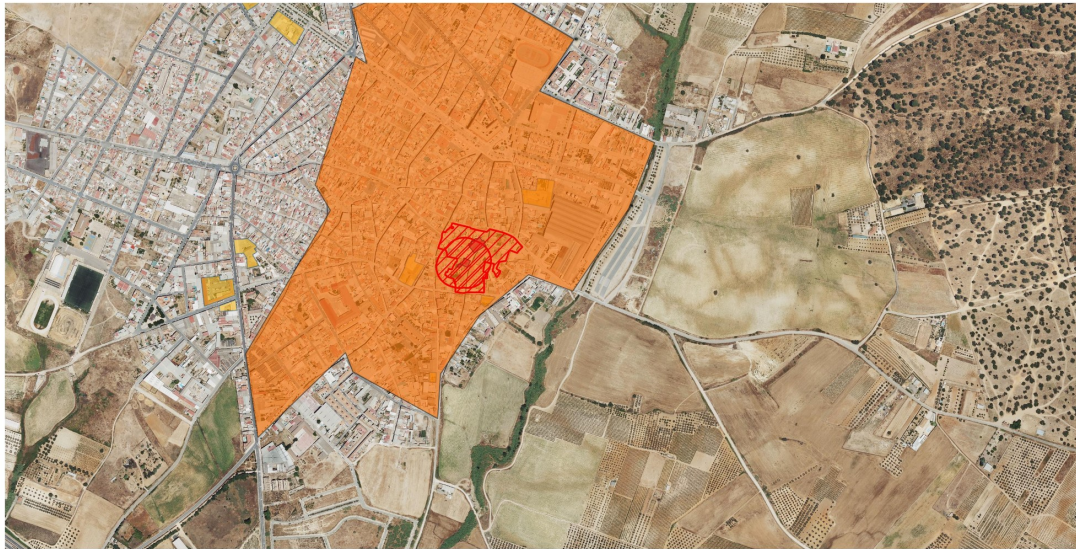
b) Otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

Próximos al ámbito de actuación existen bienes de naturaleza arqueológica:

BIENES DE NATURALEZA ARQUEOLÓGICA
Casco urbano

Fuente: Documentación Técnica obrante en esta Delegación Territorial.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS PORTERO MORENO	04/05/2026	
	PABLO SANTIAGO GUISANDE SANTAMARIA		
	MARIA ESTHER INIESTA MORILLAS		
	ROCIO CONTRERAS RAMIREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2imAR5RX74HD8VGC1M2NS8SK4NM1	PÁG. 3/5	



LOCALIZACIÓN YACIMIENTO "CASCO URBANO" RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-R5 EN BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (HUELVA).

Yacimientos arqueológicos documentados

0 250 500 m



VI. PROPUESTA

Habiendo revisado la documentación presentada, y teniendo en cuenta la legislación de aplicación, se establecen las siguientes consideraciones:

1. Será necesario contemplar la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE).
- Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).
- Decreto 19/1995 de 7 de Febrero, de Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Arqueológicas, en su redacción dada por el Decreto 379/2009, de 1 de diciembre.

2. Las determinaciones de carácter general en relación a la protección del patrimonio arqueológico serán aquellas que se contienen en el documento de planeamiento general que se modifica.

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	ANTONIO JESUS PORTERO MORENO	04/05/2026	
	PABLO SANTIAGO GUISANDE SANTAMARIA		
	MARIA ESTHER INIESTA MORILLAS		
	ROCIO CONTRERAS RAMIREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2imAR5BX74HD8VGC1M2NS8SK4NM1	PÁG. 4/5	



3. Asimismo, contrastada el área de afección del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-R5 EN BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (HUELVA) con los bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CPGHA), así como el resto de la información obrante en esta Delegación Territorial, se ha concretado que la ubicación de las parcelas objeto de la nueva modificación se sitúan limítrofes a la delimitación poligonal del yacimiento arqueológico “Casco urbano” -yacimiento catalogado en el PGOU-, y dado que la transformación de dichas parcelas implica remociones de terreno y afecciones al subsuelo, el citado Plan deberá recoger la siguiente cautela arqueológica:

Cualquier actividad o actuación que conlleve remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al subsuelo en las parcelas objeto de este informe, deberá llevar aparejada una intervención arqueológica previa de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2013 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, intervención que deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos quedará condicionada a los resultados de estas intervenciones arqueológicas previas.

LA ARQUEÓLOGA TÉCNICA

Fdo.: Rocío Contreras Ramírez

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Fdo.: Pablo S. Guisande Santamaría

LA CONSERVADORA DE PATRIMONIO

Fdo.: María Esther Iniesta Morillas

EL JEFE DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.: Antonio Jesús Portero Moreno

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	ANTONIO JESUS PORTERO MORENO	04/05/2026	
	PABLO SANTIAGO GUISANDE SANTAMARIA		
	MARIA ESTHER INIESTA MORILLAS		
	ROCIO CONTRERAS RAMIREZ		
VERIFICACIÓN	Pk2imAR5RX74HD8VGC1M2NS8SK4NM1	PÁG. 5/5	

Nº Exp: HU/2026/00187

N. Ref: SC/IRC/FVS/mjar

S. Ref: SPA/DPCA exp. DAE/HU/002/26

Asunto: Informe Sectorial

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE HUELVA.
CALLE SANLÚCAR DE BARRAMEDA 3
21071 HUELVA
HUELVA

Comunicación:

Adjunto se remite informe del Servicio de Carreteras relativo a la solicitud de **"Consulta evaluación ambiental estratégica ordinaria de instrumento de planeamiento urbanístico del PPO SURS-R5 Bollullos par del Condado DAE/HU/002/26"** solicitado por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el pasado 02/03/2026.

JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo.: ISMAEL RODRÍGUEZ CRUZADO

AV/ de La Ría, Nº 8 Piso: 6
Telf.: 959526400 Correo-e: carreteras.dthu.cfa-
tv@juntadeandalucia.es



Página 1 de 1

ISMAEL RODRIGUEZ CRUZADO			06/03/2026 14:20	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	2CUx9L9W8SRHLYURFHVTTYX2AGSF5B	https://extranet.chie.junta-andalucia.es/verificarFirma		
				

SC/IRC/FVS/mjar

INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE HUELVA SOBRE EXPEDIENTE HU/2026/00187

Nº Exp: HU/2026/00187

Asunto: **"Consulta evaluación ambiental estratégica ordinaria de instrumento de planeamiento urbanístico del PPO SURS-R5 Bollullos par del Condado DAE/HU/002/26"**

Carreteras: No afectan a carreteras dependientes de este Organismo.

1.- ANTECEDENTES.

En fecha 02/03/2026 y n.º de registro INT20260000001525909 tiene entrada el escrito presentado por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, en el que solicita informe sectorial relativo a **"Consulta evaluación ambiental estratégica ordinaria de instrumento de planeamiento urbanístico del PPO SURS-R5 Bollullos par del Condado DAE/HU/002/26"**, situado en la localidad de Bollullos Par del Condado.

En dicho escrito se aporta la documentación presentada por el titular del expediente urbanístico de referencia, la cual consta de una memoria justificativa de las soluciones adoptadas y la comparación de la situación inicial y final de la misma.

Por ello, en base a lo establecido en el Art. 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, en adelante L.C.A., y analizada la documentación presentada, se informa lo siguiente:

2.- OBJETO.

De acuerdo a la documentación presentada, las actuaciones se realizan en las proximidades del Arroyo de La Cerrada, en el término municipal de Bollullos Par del Condado (Huelva), lejos de la zona de afección de cualquiera de las carreteras titularidad de la Junta de Andalucía.

Tampoco existen infraestructuras ferroviarias titularidad de la Junta de Andalucía en las proximidades de las modificación urbanística propuesta.

3.- CONCLUSIONES.

Por lo tanto, a la vista de que no existen carreteras ni infraestructura ferroviarias titularidad de la Junta de Andalucía, ni actual ni prevista, afectada por la actuación urbanística arriba reseñada, se informa favorablemente la actuación solicitada en materia de carreteras y ferrocarriles, puesto que **no se afecta** a bienes titularidad de este Organismo.

JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS

Fdo.: ISMAEL RODRÍGUEZ CRUZADO



ISMAEL RODRIGUEZ CRUZADO		06/03/2026 14:20	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	2CUx92S46X3SBNM8Q4S5FDYNZG9G7B	https://extranet.chie.junta-andalucia.es/verificarFirma	
			

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Fecha: la de la firma digital

S/Ref.: TIP-2026-000239

N/Ref.: U/ACDLS/JFMR

Delegación Territorial en Huelva

C/ Sanlúcar de Barrameda, 3, 21071, Huelva (Huelva)

Asunto: Respuesta en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la consulta del órgano ambiental relativa al Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (Huelva)

Con fecha 03 de marzo de 2026 se recibe solicitud de Informe de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, adjuntando enlace con la documentación presentada, relativa a la admisión a trámite de Evaluación Ambiental Ordinaria a la propuesta **Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (Huelva)**, promovida por el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado (Huelva), para que se proceda a la emisión de respuesta de consulta realizada, todo ello de conformidad con lo establecido en la **Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía**, modificada por la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**.

Atendiendo a lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, modificado por el Decreto del Presidente 5/2025, de 15 de octubre, por el que se modifica el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a esta el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Conforme a lo previsto en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, modificado por el Decreto 167/2024, de 26 de agosto y en la Disposición Adicional Décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Huelva de las competencias en materia de Urbanismo.

Atendiendo a la respuesta a la consulta, emitida por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art.6.2.c) del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en relación con el art. 78.4 de la antes citada Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se procede a **emitir la respuesta a la consulta realizada por el Órgano ambiental**.



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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 1/23	



RESPUESTA EN MATERIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN HUELVA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA A LA CONSULTA DEL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-R5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO (HUELVA)

Municipio: BOLLULLOS PAR DEL CONDADO
Referencia: TIP-2026-000239
Objeto del expediente: Informe en materia de urbanismo y ordenación del territorio en relación al Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (Huelva)
Tipo de instrumento: Instrumento de Ordenación Urbanística Detallada
Fase: Avance

A. INTRODUCCIÓN.....	3
A.1. OBJETO DEL INFORME.....	3
A.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	3
A.3. DOCUMENTACIÓN APORTADA.....	3
B. CONTENIDO SUSTANTIVO DEL DOCUMENTO.....	7
B.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL INSTRUMENTO.....	7
B.1.1. Objeto del instrumento.....	7
B.1.2. Ámbito del instrumento.....	7
B.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE Y DETERMINACIONES AFECTADAS.....	10
B.2.1. Planeamiento Urbanístico Vigente.....	10
B.2.2. Determinaciones de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.....	12
C. VALORACIÓN.....	18
C.1. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	20
C.2. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	21
D. CONCLUSIÓN.....	23

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 2/23	



A. INTRODUCCIÓN

A.1. OBJETO DEL INFORME

Conforme a lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* y su *Reglamento*, se ha admitido a trámite la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para el “Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (Huelva)”, promovida por el Ayuntamiento de la misma localidad.

En virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el artículo 6.2.c) del *Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, en relación con el art. 77 de la antes citada *Ley 7/2021*, se procede a emitir la respuesta a la consulta realizada por el Órgano ambiental.

A.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa territorial y urbanística en vigor es:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante, *la Ley*).
- *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* (en adelante, *el Reglamento*).
- *Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.*
- *Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana y se crea su Comisión de Seguimiento.*

De acuerdo con la Disposición Transitoria 2ª de *la Ley*, el planeamiento urbanístico vigente del municipio conserva su vigencia y ejecutividad. Estos instrumentos podrán innovarse con los límites y requisitos establecidos en dicha disposición. Las modificaciones permitidas deben ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos establecidos en *la Ley* y *el Reglamento*. El artículo 121.2 del *Reglamento*, especifica las reglas particulares de documentación y procedimiento que han de observarse en las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

A.3. DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación aportada junto a la solicitud de informe es la siguiente:

- Oficio de Solicitud de pronunciamiento, de la Delegación Territorial en Huelva de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, de fecha 02/03/2026.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 3/23	



- **Documento Inicial Estratégico.**
- **Documento de Avance para Redacción del Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (Huelva).**

Los artículos 62 de *la Ley* y 85 del *Reglamento* relacionan la documentación que deberán incorporar los instrumentos de ordenación urbanística en función de su alcance.

Se aporta documento técnico con el siguiente contenido:

MEMORIA

1.- MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN

1.1.- INTRODUCCIÓN

1.2.- LISTA. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL SURS-R5

1.3.- REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LISTA - RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL SURS-R5

1.4.- CONCLUSIONES

2.- OBJETO

3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4.- PRINCIPALES AFECCIONES

4.1.- AFECCIONES SECTORIALES

4.2.- AFECCIONES TERRITORIALES

4.3.- AFECCIONES AMBIENTALES

5.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION - LEGISLACION Y PGOU

5.1.- CRITERIOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD

5.2.- CRITERIOS DE ORDENACION ESTABLECIDOS EN EL PGOU PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR SURS R-5

5.3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

5.4.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

5.5.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

6.- CRITERIOS Y PROPUESTA DE ORDENACION – AVANCE

6.1.- DEL "MODELO URBANÍSTICO" – PROPUESTA

6.2.- ADECUACION DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL PGOU

6.3.- ADECUACION DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS DEL PGOU

6.4.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS DEL PGOU

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 4/23	



6.5.- UNIDADES DE EJECUCION PREVISTAS

7.- ALTERNATIVAS

7.1.- ALTERNATIVA 0

7.2.- ALTERNATIVA 1

7.3.- ALTERNATIVA 3

7.4.- OPCIÓN ELEGIDA

PLANOS

1.- SITUACIÓN

2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Observaciones:

Examinada la documentación aportada, se detecta que el documento técnico, no se encuentra firmado por la persona encargada de la Secretaría Municipal (los firma el Sr. Alcalde-Presidente del municipio), sin perjuicio de que corresponde al Órgano Ambiental, como responsable de la tramitación del presente procedimiento, valorar si garantiza la integridad e inmutabilidad del expediente electrónico, según queda reflejado en los Artículos 26, 27 y 70 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por otra parte, la documentación aportada no se considera suficiente conforme a los artículos 62 de la Ley 7/2021 y 85 de su Reglamento, dado que no se aporta Resumen Ejecutivo, documento de vital importancia al definirse como la parte del instrumento que tiene como objeto facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. Sin embargo, en esta fase de tramitación del procedimiento, y para los fines propios de la presente respuesta, no supone grave impedimento para la continuación con el expediente, si así lo estima el órgano ambiental.

Según establece el artículo 77 de la Ley 7/2021, “la Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración (...). La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance (...)”.

No se aporta documento que certifique que se ha realizado este procedimiento establecido como preceptivo en la legislación vigente.

Además, respecto al contenido documental del instrumento, se informa sobre la publicación de la Orden de 18 de febrero de 2026, por la que se aprueban las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía, mediante la cual se normaliza el documento electrónico de los instrumentos de ordenación urbanística, con objeto de unificar la estructura, codificación y nomenclatura a utilizar en los mismos, para garantizar su integración en el sistema de información territorial y urbanística de Andalucía para la difusión, interoperabilidad, reutilización,

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 5/23	



transparencia y fácil comprensión de sus contenidos, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley y en el artículo 97.2, apartado c) 2.º, del Reglamento.

Esta orden entra en vigor en la fecha 24 de abril de 2026 para todos aquellos instrumentos de ordenación urbanística tramitados mediante el procedimiento de la establecido en la Ley 7/2021 que hayan sido aprobados definitivamente con posterioridad a esta fecha.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 6/23	



B. CONTENIDO SUSTANTIVO DEL DOCUMENTO

B.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL INSTRUMENTO

B.1.1. Objeto del instrumento

El objeto del presente documento es la redacción del Avance del Plan Parcial del sector SURS R5 del PGOU de Bollullos, que tendrá la consideración de "Borrador del Plan" a los efectos de iniciar la tramitación ambiental correspondiente. El Avance describe y justifica los aspectos que se exponen en el apartado 1 del artículo 77 de la Ley y del artículo 101 del Reglamento, siendo:

- Objeto
- Ámbito de actuación
- Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- Criterios y propuestas generales para la ordenación
- Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

B.1.2. Ámbito del instrumento.

El ámbito corresponde con el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado SURS-R5 "Arroyo de la Huerta" del Plan General de Ordenación Urbana de Bollullos Par del Condado que fue aprobado mediante la resolución de 26/11/2023 de la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva y publicado en BOJA n.º 81 del 26 de abril 2024.

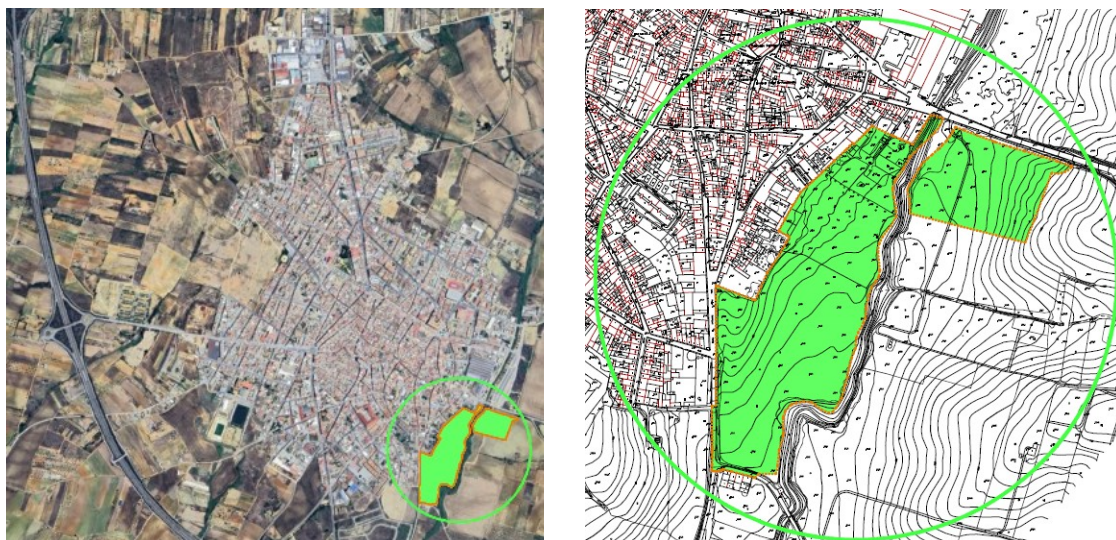


Figura 01: Ámbito SURS-R5

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 7/23	



El documento relata la descripción del ámbito:

El sector se divide en dos zonas al este y al oeste del arroyo de la Cerrada. La zona más al este del arroyo, cuenta con clara pendiente hacia el cauce, más pronunciada en la mitad este, salvando un desnivel total de unos 6 metros desde los terrenos más altos al este a los terrenos próximos al río. En la zona situada al oeste del arroyo los terrenos cuentan igualmente con pendiente hacia el río salvando en la zona más al norte unos 4 metros de desnivel y en la zona más al sur unos 6 metros entre la zona oeste más próxima a la trama urbana y los terrenos más próximos al arroyo.

Respecto a la estructura de la propiedad, se señalan las parcelas catastrales que componen el ámbito de la actuación de transformación urbanística:

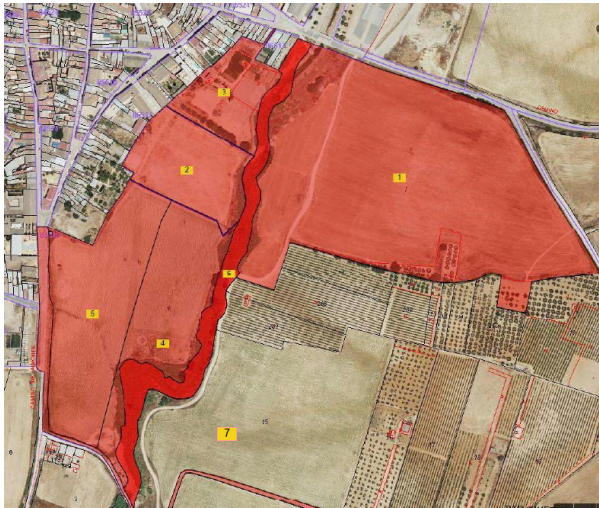


Figura 02: Parcelas catastrales

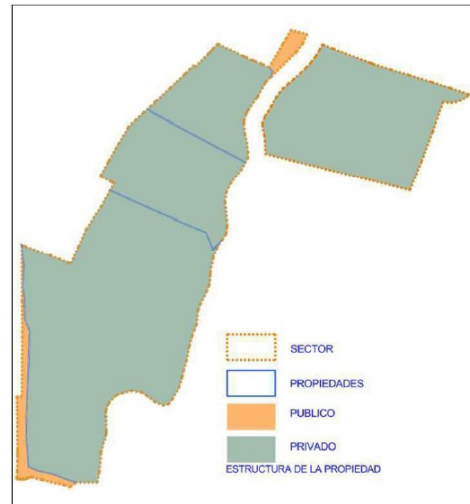


Figura 03: Esquema estructura de la propiedad

- | | |
|---|---|
| 1.- R. CATASTRAL: 21013A026000070000YK | 2.- R. CATASTRAL: 21013A026000040000YF |
| 3.- R. CATASTRAL: 21013A026000010001UA | 3.- R. CATASTRAL: 21013A026000010000YP |
| 4.- R. CATASTRAL: 21013A026000060000YO | 5.- R. CATASTRAL: 21013A026000050000YM |
| 6.- R. CATASTRAL: 21013A026090020000YK (Arroyo) | 7.- R. CATASTRAL: 21013A027091010000YT (Camino) |

Los linderos del sector son los siguientes:

Al este del arroyo de la Cerrada:

- Hacia el norte con el camino de San Sebastián, futuro viario SGV-17, prolongación de las calles Fernández Merchante y San José.
- Hacia el sur, terrenos de cultivo en suelo no urbanizable resto de la finca matriz a la que pertenece.
- Hacia el oeste el Arroyo de la Cerrada.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 8/23	



- Hacia el este con la futura la Ronda SUR-V , SGV-8A, establecida por el PGOU

Al oeste del arroyo de la Cerrada:

- Hacia el norte por las traseras de las edificaciones que dan a calle Fernández Merchante.
- Hacia el sur con el camino de Almonte en suelo no urbanizable.
- Hacia el oeste, de norte a sur, un primer tramo con las traseras de las parcelas que presentan fachada a la calle San Vicente, un segundo segmento delimitado por la calle P. Domínguez García en su trazado por suelo urbano, y un último flanco limítrofe con la misma calle en su tramo colindante con el SURO- APA-CERRADA.
- Hacia el este con el arroyo de la Cerrada.

En relación con este último tiene interés indicar que esta caracterizado por la presencia de frondosos cañaverales de caña común (Arundo donax), especie exótica invasora que ha proliferado de forma descontrolada en las riberas de los arroyos una vez que ha perdido los usos y el aprovechamientos de antaño que mantenía su expansión más o menos controlada.

Observaciones:

El ámbito de la presente Modificación Puntual se circunscribe a la delimitación establecida en el PGOU, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 78 del Reglamento, donde se refleja que “justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma”.

La clasificación del suelo vigente para los terrenos incluidos en el sector SURS-R5 es la de Suelo Rústico Común con el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada, por lo que la ordenación detallada del SURS-R5 corresponde al propio Plan Parcial, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 9/23	



B.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE Y DETERMINACIONES AFECTADAS

B.2.1. Planeamiento Urbanístico Vigente

El municipio de Bollullos Par del Condado cuenta con el siguiente planeamiento urbanístico de aplicación en lo concerniente al instrumento propuesto:

- Plan General de Ordenación Urbana de Bollullos Par del Condado, aprobado mediante la resolución de 26/11/2023 de la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva y publicado en BOJA n.º 81 del 26 de abril 2024.

Según establece el documento:

“En coherencia con el criterio general expresado en el apartado "5. Justificación de los Sectores y Ámbitos propuestos como Suelo Urbanizable" en relación al establecimiento de estos sectores en base a su aptitud y capacidad entre otras de integración en la trama de la ciudad consolidada y de potenciar la coherencia con la estructura general y orgánica del Plan, en el apartado "5.2. Suelo Urbanizable Sectorizado" para el sector "SURS-R5 Arroyo de la Huerta" se establece como el objetivo "(...) potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio trasera y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación propiciará la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población.”

Este objetivo sustantivo se integra en el apartado "Criterios y objetivos para la Ordenación Pormenorizada (OPPR)" de la Ficha Urbanística del sector aportada en el Anexo I del Plan.”

El PGOU recoge las siguientes determinaciones para el ámbito objeto de informe:

	FICHAS SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS			
	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m²)
URBANIZABLE ORDENADO	Residencial	El Majuelo UE-2 SUR	SURO-APA-EM-UE1	40.850,00
	Residencial	El Majuelo UE-1 NORTE	SURO-APA-EM-UE2	37.935,00
	Residencial	El Lirio - Sector Sur	SURO-APA-LS	43.790,78
	Residencial	La Cerrada - UE2	SURO-APA-LC	30.106,69
	Dotacional	Camino de San Sebastián	SURO-CSS	65.405,20
URBANIZABLE SECTORIZADO	Residencial	Carboneras	SURS-R1	46.656,30
	Residencial	Cruz de Montañina	SURS-R2	69.282,74
	Residencial	Huertecillos	SURS-R3	117.316,00
	Residencial	Camino de Villalba	SURS-R4	54.942,00
	Residencial	Arroyo de la Huerta	SURS-R5	87.860,20
	Industrial	Lirio Norte	SURS-I1	194.682,22
	Industrial	Autovía I	SURS-I2	260.298,43
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO				1.049.125,56

Figura 04: Tabla Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados según PGOU

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 10/23	



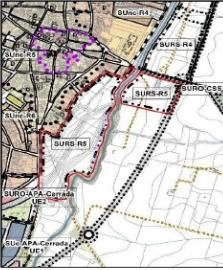
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SURS-R5 Arroyo de la Huerta		Planos: O.3. A6 y A7																																																																																																																								
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR) Los criterios y objetivos de esta actuación son: El objetivo es potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, controlando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio traseras y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación propiciará la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población. La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes.																																																																																																																												
																																																																																																																												
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA) RESERVA DOTACIONES LOCALES Min. cesión espacios Libres (m2) Min. cesión equip. Dot. (m2) Min. cesión S.I.P.S. (m2) Mínimo cesión viarios (m2) a) art. 17 LOUA y RP b) art. 17 LOUA y RP c) art. 17 LOUA y RP d) art. 17 LOUA y RP																																																																																																																												
DETERMINACIONES VINCULANTES Las que resulten de la aplicación del artículo 2.2.7. y 2.2.8. de las NNUL. Para el desarrollo del estudio se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia. En la zona del arroyo de la Cerrada, con el que limita por el Este, se situarán espacios libres estudiándose la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación, en su caso. Actuación de encauzamiento del S.G. Hidráulico que afecte el paso de viario sobre el mismo. Obtención de suelo y urbanización de: Travesía c/ Fernández Merchante AV-19 (sup. afectada 112 m2); c/ San Vicente AV-20 (sup. afectada 261 m2). Urbanización del S.G.V-8 que forma parte del sector. El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.																																																																																																																												
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN Sistema de Actuación: Compensación Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial, Plan Urbanización, Plan Reparcelación Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrimestre Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedarán establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUL.																																																																																																																												
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA) CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE CATEGORÍA DEL SUELO: SECTORIZADO DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SUPERFICIE DEL SECTOR: 87.860,29 m2 USO GLOBAL: Residencial NIVEL DENSIDAD: media EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,569 m2/m2 EDIFICABILIDAD GLOBAL: 49.291,71 m2 EDIFICABILIDAD GLOBAL: 14.317,70 m2 SUP. Sistema General de Inc.: 1.669,80 m2 SUP. Sin S. General: 86.190,40 m2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO ÁREA DE REPARTO AR-1 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,54128 m2/m2 Análisis de aprovechamiento: Aprovechamiento Objetivo (us): 43.622,24 m2 Casos Aprovechamiento (us): 3.998,48 us Aprovechamiento Subjetivo (us): 28.996,30 us Excesos (+) & Defectos (-): Aprox. (us): 13.637,47 us COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef. Homog. SISTEMAS GENERALES Incluidos: Sistema General Viario "Ronda Sur" SGV/c 1.669,80 m2 Adscritos: Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto AR-1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA) Superficie máxima de suelo localizable: A determinar por el P.P. Número máximo de viviendas: 360 viv Densidad de viviendas (viv/ha): 40,87 viv/ha Número mínimo de viviendas protegidas: 130 viv A determinar por el P.P. Ordenanzas de aplicación: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN <table border="1"><thead><tr><th>USO</th><th>TIPOLOGÍA</th><th>m2 edic.</th><th>coef.homog.</th><th>Apropr. (us)</th><th>nº viv.</th><th>Min m2</th><th>Max m2</th><th>Observaciones</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">Residencial</td><td>REM</td><td>33.407,36</td><td>1,00</td><td>33.407,36</td><td>230</td><td>9.900,00</td><td>34.584,61</td><td></td></tr><tr><td>RJA</td><td></td><td>1,20</td><td>0,00</td><td></td><td>0,00</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">INDUSTRIAL</td><td>REM</td><td>14.317,70</td><td>0,60</td><td>8.590,62</td><td>130</td><td>14.317,70</td><td>29.001,11</td><td></td></tr><tr><td>RI</td><td>0,00</td><td>0,65</td><td>0,00</td><td></td><td>0,00</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">TERCIARIO</td><td>RI</td><td>0,00</td><td>0,70</td><td>0,00</td><td></td><td>0,00</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td>TR</td><td>1.476,93</td><td>1,10</td><td>1.623,66</td><td></td><td>300,00</td><td>5.000,00</td><td></td></tr><tr><td></td><td>T1</td><td>0,00</td><td>0,80</td><td>0,00</td><td></td><td>0,00</td><td>0,00</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">TOTALES</td><td>49.201,71</td><td></td><td>43.622,24</td><td>360</td><td>34.617,70</td><td>49.201,71</td><td></td></tr><tr><td colspan="9">COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción) <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Nº Viviendas</th><th>%</th><th>m2 edic.</th><th>%</th><th>nº Min</th><th>nº Max</th><th>Observaciones</th></tr></thead><tbody><tr><td>Viviendas Libres</td><td>230</td><td>63,89%</td><td>33.407,36</td><td>76,00%</td><td>0</td><td>230</td><td>Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización</td></tr><tr><td>Viviendas Protegidas</td><td>130</td><td>36,11%</td><td>14.317,70</td><td>32,00%</td><td>130</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>Total viviendas</td><td>360</td><td>100,00%</td><td>47.725,06</td><td>100,00%</td><td>130</td><td>360</td><td></td></tr></tbody></table> Otras determinaciones Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del RD 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados. El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 105/2005, en sus artículos 14 y 15. Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y, así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afectaciones al dominio público hidráulico.</td></tr></tbody></table>						USO	TIPOLOGÍA	m2 edic.	coef.homog.	Apropr. (us)	nº viv.	Min m2	Max m2	Observaciones	Residencial	REM	33.407,36	1,00	33.407,36	230	9.900,00	34.584,61		RJA		1,20	0,00		0,00	0,00		INDUSTRIAL	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	29.001,11		RI	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00		TERCIARIO	RI	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00		TR	1.476,93	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00			T1	0,00	0,80	0,00		0,00	0,00		TOTALES		49.201,71		43.622,24	360	34.617,70	49.201,71		COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción) <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Nº Viviendas</th><th>%</th><th>m2 edic.</th><th>%</th><th>nº Min</th><th>nº Max</th><th>Observaciones</th></tr></thead><tbody><tr><td>Viviendas Libres</td><td>230</td><td>63,89%</td><td>33.407,36</td><td>76,00%</td><td>0</td><td>230</td><td>Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización</td></tr><tr><td>Viviendas Protegidas</td><td>130</td><td>36,11%</td><td>14.317,70</td><td>32,00%</td><td>130</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>Total viviendas</td><td>360</td><td>100,00%</td><td>47.725,06</td><td>100,00%</td><td>130</td><td>360</td><td></td></tr></tbody></table> Otras determinaciones Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del RD 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados. El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 105/2005, en sus artículos 14 y 15. Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y, así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afectaciones al dominio público hidráulico.										Nº Viviendas	%	m2 edic.	%	nº Min	nº Max	Observaciones	Viviendas Libres	230	63,89%	33.407,36	76,00%	0	230	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización	Viviendas Protegidas	130	36,11%	14.317,70	32,00%	130	360		Total viviendas	360	100,00%	47.725,06	100,00%	130	360	
USO	TIPOLOGÍA	m2 edic.	coef.homog.	Apropr. (us)	nº viv.	Min m2	Max m2	Observaciones																																																																																																																				
Residencial	REM	33.407,36	1,00	33.407,36	230	9.900,00	34.584,61																																																																																																																					
	RJA		1,20	0,00		0,00	0,00																																																																																																																					
INDUSTRIAL	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	29.001,11																																																																																																																					
	RI	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00																																																																																																																					
TERCIARIO	RI	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00																																																																																																																					
	TR	1.476,93	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00																																																																																																																					
	T1	0,00	0,80	0,00		0,00	0,00																																																																																																																					
TOTALES		49.201,71		43.622,24	360	34.617,70	49.201,71																																																																																																																					
COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción) <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Nº Viviendas</th><th>%</th><th>m2 edic.</th><th>%</th><th>nº Min</th><th>nº Max</th><th>Observaciones</th></tr></thead><tbody><tr><td>Viviendas Libres</td><td>230</td><td>63,89%</td><td>33.407,36</td><td>76,00%</td><td>0</td><td>230</td><td>Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización</td></tr><tr><td>Viviendas Protegidas</td><td>130</td><td>36,11%</td><td>14.317,70</td><td>32,00%</td><td>130</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>Total viviendas</td><td>360</td><td>100,00%</td><td>47.725,06</td><td>100,00%</td><td>130</td><td>360</td><td></td></tr></tbody></table> Otras determinaciones Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del RD 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados. El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 105/2005, en sus artículos 14 y 15. Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y, así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afectaciones al dominio público hidráulico.										Nº Viviendas	%	m2 edic.	%	nº Min	nº Max	Observaciones	Viviendas Libres	230	63,89%	33.407,36	76,00%	0	230	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización	Viviendas Protegidas	130	36,11%	14.317,70	32,00%	130	360		Total viviendas	360	100,00%	47.725,06	100,00%	130	360																																																																																					
	Nº Viviendas	%	m2 edic.	%	nº Min	nº Max	Observaciones																																																																																																																					
Viviendas Libres	230	63,89%	33.407,36	76,00%	0	230	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización																																																																																																																					
Viviendas Protegidas	130	36,11%	14.317,70	32,00%	130	360																																																																																																																						
Total viviendas	360	100,00%	47.725,06	100,00%	130	360																																																																																																																						

Figura 05: Ficha Urbanística Sector SURS-R5 Arroyo de la Huerta

Se puede señalar que, además de las determinaciones inherentes al instrumento que desarrolle el ámbito, el PGOU recoge como incluidas o adscritas al desarrollo del sector las siguientes actuaciones:

- En la zona del arroyo de la Cerrada, con el que limita por el Este, se situarán espacios libres estudiando la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación, en su caso.
- Actuación de encauzamiento del S.G. Hidráulico que afecte el paso de viario sobre el mismo.
- Obtención de suelos urbanizados de: Travesía c/ Fernández Merchante AV-19 (sup. afectada 112m²); c/ Jaén AV-20 (Sup. afectada 261m²).
- Urbanización del SGV-8.c que forma parte del sector (Sup. afectada 1.669,80m²).
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Otras determinaciones contempladas:

- Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipula en el artículo 241.1 del RD 849/1986, de 11 de

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

FIRMADO POR

JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO

20/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD

PÁG. 11/23





abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados.

- El sector se encuentra afecto por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 16.

- Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio Público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el artículo 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio publico hidráulico.

Observaciones:

Según señala la propia documentación aportada, el Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el PGOU de Bollullos Par del Condado vigente en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establecen en el mismo, de conformidad con las Disposiciones Transitorias de la Ley y del Reglamento. Se deberá prestar especial atención a la reserva de vivienda protegida, dado que esta debe cumplir con las determinaciones de la legislación básica vigente en el momento de tramitación del instrumento de ordenación urbanística, conforme a lo establecido en la el apartado 1.d) de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento.

Por su parte, la tramitación del Plan Parcial se realizará conforme a las reglas de ordenación y el régimen de competencias establecidos en la Ley y el Reglamento para las actuaciones de transformación urbanística delimitadas por el planeamiento general. Dicho Plan Parcial seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la legislación vigente.

B.2.2. Determinaciones de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización

Según refleja el documento técnico, los Criterios y Propuestas que incorpora la ordenación del Plan Parcial en desarrollo del modelo urbanístico contenido en el PGOU convergen en la conformación de un "Espacio Urbano Singular" paralelo al cauce del arroyo de la Cerrada, que protagoniza la intervención integrando los elementos estructurales que lo relacionan con la ciudad conformando una nueva fachada al este en base a las siguientes operaciones:

- Integrar en la escena del "Espacio Urbano Singular" las cualidades naturales y paisajísticas características propias del arroyo de la Cerrada en el ámbito del DPH, emplazándolas a lo largo del cauce.
- Integrar las zonas inundables de los márgenes del arroyo al nuevo espacio con el tratamiento de las mismas como espacio libres compatibles.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 12/23	



- Integrar las reservas de espacios libre en el espacio singular, disponiendo la mayor parte a lo largo del arroyo en continuidad con el tratamiento compatible como espacios libres de las zonas inundables y la puesta en valor de las cualidades naturales y paisajísticas propias del arroyo en el ámbito del DPH.

- Ajustar el trazado del viario estructural principal aproximándolo al discurrir del cauce e integrándolo con el diseño de los espacios libres para sumarse a la conformación del nuevo "Espacio Urbano Singular", que de este modo, se convertirá en un eje de relación con la ciudad incorporando el tránsito rodado motorizado y no motorizado con la incorporación del Carril Bici previsto por el PGOU y los recorridos peatonales que se desarrollan acompañando el vial y los espacios libres.

- Integrar de las reservas dotacionales de equipamiento en el nuevo "Espacio Urbano Singular" disponiéndolas a lo largo del eje viario y con acceso desde el mismo.

Asimismo, la configuración de la nueva trama urbana del sector, se establece en relación a este eje, o nuevo "Espacio Urbano Singular", desarrollando un loteo de manzanas de geometría regular, adaptado a la tipología residencial prevista, y un viario secundario convergente hacia dicho eje que permite una relación espacial y visual directa con el nuevo espacio urbano tanto del sector como de la trama urbana consolidada con la que queda enlazado.

Los criterios de la propuesta en relación al objetivo de completar y colmatar la trama urbana de la ciudad consolidada, se resuelven partiendo del mantenimiento del viario principal estructural y de la adecuación del diseño de la nueva trama teniendo en cuenta las condiciones del límite de la trama consolidada en cada tramo característico.

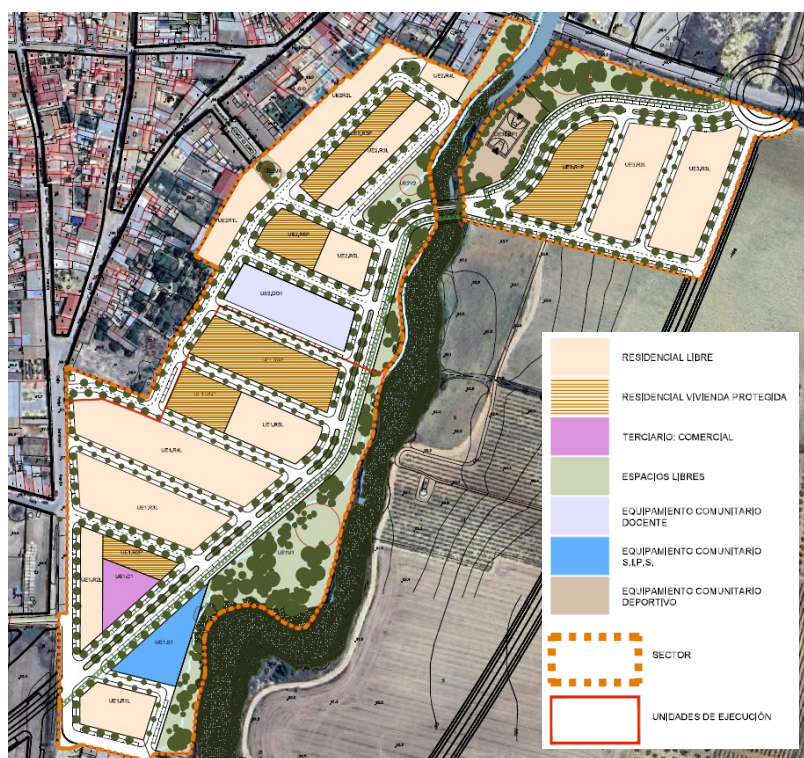


Figura 06: Propuesta de Ordenación

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 13/23	



ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

- Relativo a reserva de Vivienda Protegida

	PGOU	AVANCE	VERIFICACIÓN
Edificabilidad mínima VP (m²t)	14.317,70	14.622,51	CUMPLE
% s/ edif. residencial	30,00	30,05	CUMPLE

- Relativo a Uso y Edificabilidad Globales y Niveles de Densidad

	PGOU	AVANCE	VERIFICACIÓN
Uso global	Residencial	Residencial	CUMPLE
Edificabilidad global	0,560	0,554	CUMPLE
Máxima edificabilidad (m2t)	49.201,71	49.201,71	CUMPLE
Nivel de densidad (viv/Ha)	Medio (30-50)	47,35	CUMPLE

- Sistemas Generales

	PGOU	AVANCE	VERIFICACIÓN
SGV-8.C (m²s)	1.669,80	1.669,80	CUMPLE

- Aprovechamientos

	PGOU	AVANCE	VERIFICACIÓN
Aprovechamiento Objetivo	43.622,24	43.407,09	CUMPLE
Aprovechamiento Medio Sector	-	0,49405	
Aprovechamiento Medio Área de Reparto	0,34128	-	
Exc. Aprov. atribuible a Sector por Área de Reparto	13.637,47	13.637,47	CUMPLE
Cesión de aprovechamiento (10% s/ Aprov. Obj.)	2.996,48	2.976,96	CUMPLE
Aprov. Subjetivo (aprov. Obj. - Exc. - 10% Cesión)	26.986,30	29.792,66	CUMPLE

- Espacios Libres y Equipamiento comunitario (s/ artículo 82 del Reglamento)

Superficie sector	87.860,20	Densidad (viv/Ha)	47,35
m2t Residencial	49.201,71	Hab/viv (DA 1ª Ley)	2,4
n.º Viviendas (máximo)	416	n.º habitantes	998





	Mín. s/ artículo 82	AVANCE	VERIFICACIÓN
Espacios Libres	9.984,00	13.080,91	CUMPLE
Equipamiento Comunitario Básico	5.990,40	6.051,29	
TOTAL	15.974,40	19.132,20	
Aparcamientos públicos	253	313	CUMPLE
m2/hab de EE.LL. y EQ. COM. BÁS. Rango 40viv/Ha>Densidad>70viv/Ha		(1)	16,00
TOTAL m² EE.LL. y EQ. COM. BÁS.		(3)	15.974,40
Espacios Libres mín.	10m2/hab	(3.1)	9.984,00
	10% sup. ámbito	(3.2)	8.786,02
TOTAL m² EE.LL.	Mayor de (3.1) y (3.2)		9.984,00
Equipamientos Comunitarios Básicos mín.	2,5m2/hab		2.496,00
	4% sup. ámbito		3.514,41
TOTAL m² EQ. COM. BÁS.	Diferencia (3) - (4)		5.990,40
TOTAL APARCAMIENTO PÚBLICO	50% (5)		253
1 plaza c/100m2t lucrativo no residencial			6
0,5 plazas por habitante			499
TOTAL APARCAMIENTO	(5)		505

- Coeficientes de ponderación en función del uso y tipologías

Calificación de usos pormen. de Residencial Libre	REM-VL	1,00
Calificación de usos pormen. de Vivienda Protegida	REM-VP	0,60
Usos Terciarios, compatibles con el residencial		1,10

- Determinaciones pormenorizadas potestativas

Condiciones de la edificación - Ordenación pormenorizada potestativa PGOU								
USO		TIPOLOGÍA	m²t edif.	COEF. HOM.	APROV. (UA)	N.º VIV.	MÍN. m²t	MÁX. m²t
RESIDENCIAL	VL	REM	33.407,96	1,00	33.407,96	230	9.900,00	34.584,01
	VP	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	39.001,71
TERCIARIO		TR	1.476,05	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00
TOTAL			42.201,71		43.622,24	360	24.517,70	78.585,72

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 15/23	

**Cómputo de viviendas – Ordenación pormenorizada potestativa PGOU**

	N.º VIV.	%	m²t	%	N.º MÍN.	N.º MÁX.
VIVIENDAS LIBRES	230	63,89	33.407,96	70,00	0	230
VIVIENDAS PROTEGIDAS	130	36,11	14.317,70	30,00	130	360
TOTAL VIVIENDAS	360	100,00	47.725,66	100,00	130	590

Condiciones de la edificación – Ordenación pormenorizada potestativa AVANCE

USO		TIPOLOGÍA	m²t edif.	COEF. HOM.	APROV. (UA)	N.º VIV.
RESIDENCIAL	VL	REM	34.035,37	1,00	34.035,37	281
	VP	REM	14.622,51	0,60	8.773,51	135
TERCIARIO		TR	543,82	1,10	598,21	
TOTAL			49.201,71		43.407,09	416

Cómputo de viviendas – Ordenación pormenorizada potestativa AVANCE

	N.º VIV.	%	m²t	%
VIVIENDAS LIBRES	281	67,55	34.035,37	69,95
VIVIENDAS PROTEGIDAS	135	32,45	14.622,51	30,05
TOTAL VIVIENDAS	416	100,00	48.657,89	100,00

UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS**Diferencias entre Aprovechamientos Unitarios de cada UE**

	Aprov. Unitario AU/m2s	Diferencias		
UE-1	0,502	Con UE-2	5,18% < 15%	CUMPLE
		Con UE-3	0,39% < 15%	CUMPLE
UE-2	0,477	Con UE-1	4,77% < 15%	CUMPLE
		Con UE-3	4,77% < 15%	CUMPLE
UE-3	0,500	Con UE-1	0,39% < 15%	CUMPLE
		Con UE-2	4,77% < 15%	CUMPLE

	TOTAL CARGAS		APROVECHAMIENTO		DIFERENCIA	
	€	%	UA	%		
UE-1	2.552.853,66	47,64	20.625,55	47,52	0,13 < 15%	CUMPLE
UE-2	1.519.846,52	28,37	12.299,56	28,34	0,03 < 15%	CUMPLE
UE-3	1.285.379,34	23,99	10.481,99	24,15	0,16 < 15%	CUMPLE
TOTAL	5.358.079,51	100,00	43.407,09	100,00		

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 16/23	



	ESPACIOS LIBRES			EQUIPAMIENTOS COM. BÁS.		EE.LL. y EQ. COM. BÁS.	
	SUP. (m ²)	(m ²)	% s/ sup.	(m ²)	% s/ sup.	(m ²)	% s/ sup.
UE-1	41.106,24	7.487,50	18,21	1.636,70	3,98	9.124,20	22,20
UE-2	25.782,63	3.209,85	12,45	2.354,07	9,13	5.563,92	21,58
UE-3	20.971,33	2.383,56	11,37	2.060,52	9,83	19.132,20	21,19
TOTAL	87.860,20	13.080,91		6.051,29		33.820,32	21,78

Observaciones:

A priori, y a falta de un análisis en el cálculo de las reservas establecidas (dado que no corresponde en esta fase de tramitación), la ordenación propuesta parece ser viable según lo expuesto.

Sin embargo, debe corregirse la reserva de vivienda protegida, en aplicación de la normativa actualmente vigente, contenida en los artículos 61.5 de la Ley y 83.1 del Reglamento, en consonancia con la ley básica estatal (artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, modificado por la Disposición Final 4ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda).

Así, el apartado 1.d) de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento establece, con carácter general, la aplicación directa de la reserva de vivienda protegida contenida en los artículos 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento. Como excepción se señalan aquellos ámbitos en los que el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por este. La Ley y el Reglamento derivan la reserva mínima de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida a lo que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo.

Según queda establecido en el artículo 19 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de vivienda de Andalucía, los planes municipales de vivienda y suelo incluirán, entre otros contenidos, propuesta, en su caso, de reducción de la reserva para vivienda protegida establecida por la normativa vigente, en los supuestos de regresión demográfica y/o que el precio de la vivienda libre sea igual o inferior al de la vivienda protegida. Para determinar las necesidades municipales de vivienda se tendrán en cuenta los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, los datos arrojados por el diagnóstico de los planes municipales de vivienda y suelo, la planificación urbanística y territorial, así como informes técnicos de organismos como universidades, colegios profesionales, mediante procesos de normalización y sistemática de tratamiento de los datos a utilizar.

Asimismo, se deberá corregir la errata en la cifra sobre número máximo de viviendas de viviendas (590, no es correcto).

Por otro lado, se recomienda reflejar gráficamente de forma más clara la división del ámbito en las diferentes unidades de ejecución.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 17/23	



C. VALORACIÓN

La Ley y el Reglamento recogen una serie de determinaciones de carácter general que deben ser tenidas en cuenta en el instrumento urbanístico, debiendo ajustarse en todo caso al principio de **desarrollo sostenible** así como al resto de los **principios generales de ordenación** de la actividad territorial y urbanística, justificados en el cumplimiento del **artículo 4 de la Ley**.

La ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá fundamentarse en la **mejora del bienestar de la población** así como en el mejor cumplimiento de los principios y de los **finés de la actividad urbanística** señalados en el párrafo anterior y en el **artículo 3 de la Ley**.

El presente instrumento desarrolla la previsión de crecimiento del suelo urbano contenido en el Plan General de Ordenación Urbanística, dentro del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-R5.

Según el propio documento técnico, únicamente “se enumeran los criterios de sostenibilidad establecidos en los artículos 79 a 81 del Reglamento en todo aquello que no se contradiga con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del PGOU de Bollullos Par del Condado”, dado que “no procede en esta fase de Avance más que hacer referencia a los criterios de la ordenación en sus elementos más significativos, por lo que no se justificarán los criterios de sostenibilidad citados anteriormente de una manera pormenorizada en este documento”.

Por otro lado, la Ley establece en su artículo 77 que la Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo, siendo esta necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos. Esto es desarrollado en el Reglamento en los artículos 100 y 101.

En el caso que nos ocupa, el Avance se configura como una fase preceptiva del procedimiento, al estar este instrumento sometido a Evaluación Ambiental Estratégica en virtud del artículo 40.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Por tanto, la consulta pública resulta igualmente preceptiva.

Observaciones:

El documento definitivo que se someta a aprobación inicial deberá contener el cumplimiento y justificación, en todo caso, de los principios generales de ordenación de la actividad territorial y urbanística, así como de los criterios establecidos en el Título IV tanto de la Ley como del Reglamento, respecto de las determinaciones urbanísticas tanto de carácter general como detallada en el ámbito.

Según el principio de jerarquía normativa, el instrumento que se tramite deberá cumplir los mínimos impuestos por la legislación de rango superior vigente, con las puntuales excepciones contenidas en el régimen transitorio de la Ley 7/2021 y su Reglamento. No es por tanto correcta la afirmación sobre “se enumeran los criterios de sostenibilidad establecidos en los artículos 79 a 81 del Reglamento en todo

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 18/23	



aquello que no se contradiga con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del PGOU de Bollullos Par del Condado”.

El documento técnico analiza las tres alternativas que considera viables, basándose una de ellas en no desarrollar urbanísticamente el sector, otra en asumir la ordenación pormenorizada potestativa establecida en el PGOU, y finalmente, la opción elegida como alternativa que modifica la ordenación potestativa en aras a su mejora.

Respecto a la tramitación de la consulta pública, preceptiva en este caso, no se aporta documentación acreditativa de los resultados de esta consulta pública, ni siquiera de su efectiva realización.

No obstante, será el órgano ambiental quien decida pronunciarse sobre esta posible falta en el procedimiento, al ser el órgano competente en el trámite de Evaluación Ambiental.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 19/23	



C.1. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

La ordenación del territorio tiene la finalidad de velar por que las actividades humanas con repercusión directa sobre los usos del suelo se implanten y desarrollen en el territorio de forma coordinada, equilibrada y compatible entre sí, de modo que a largo plazo se consolide un modelo de desarrollo territorial sostenible, apoyado en la utilización racional del territorio.

Es decir, una utilización en la que se cumplan tanto los objetivos de la sostenibilidad y cohesión como el objetivo de la mejora de la competitividad, identificando y movilizand o a tal efecto los recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en cada momento en las diferentes partes de un territorio.

El municipio de Bollullos Par del Condado se encuentra en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana, por lo que se deberá atender a las determinaciones contenidas en este en materia de protección del medio ambiente, recursos paisajísticos y culturales, desarrollo urbano y económico, y mejor utilización de los recursos naturales, incluido el uso del suelo, entre otros que pudieran ser de aplicación en función de la actuación de transformación urbanística propuesta. Toma especial importancia en este caso el objetivo especificado sobre potenciar el valor territorial y ambiental de los cauces y riberas de los ríos y arroyos del ámbito.

De acuerdo con el artículo 37 de *la Ley*, donde se recogen las determinaciones para la protección del paisaje, los instrumentos de ordenación deberán integrar el paisaje, entendido este como cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y ser tenido en cuenta para la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

Para ello, los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, con el contenido mínimo que se recoge en el apartado 4 de dicho artículo.

Igualmente, establece el apartado 5 del mismo artículo que *los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción*. Estas determinaciones integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del paisaje, definiendo adecuadamente la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan. Asimismo, mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.

Por último, según el apartado 6, las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. *El Reglamento*, en su artículo 60, amplía lo reflejado en *la Ley*, estableciendo que las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, así como las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. A estos efectos, se tendrán en consideración los elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación y en los Catálogos del paisaje que pudiesen haberse desarrollado, conformen el carácter del paisaje del ámbito de la actuación.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 20/23	



Observaciones:

La Memoria Descriptiva, de Información y de Diagnóstico deberá analizar las determinaciones de la planificación territorial que pudieran afectar al ámbito, según queda establecido en los artículos 62.1.a.1º de la Ley y 85.1.a.1º del Reglamento. Podría concluirse que no existen determinaciones territoriales que puedan influir en la presente modificación, así como que la presente actuación de transformación urbanística no tiene alcance o incidencia supralocal, aunque será el propio documento quien analice y justifique esta cuestión.

El instrumento deberá tener en cuenta las determinaciones del POTA, entre otras la directriz de su artículo 60.3, por lo que deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno.

Deberá incorporarse al documento un diagnóstico del paisaje de su ámbito urbano de referencia, con el contenido mínimo establecido en el artículo 37.4 de la Ley, así como las determinaciones necesarias, en función de su naturaleza y alcance, para la preservación y mejora de la calidad y percepción del paisaje urbano, conforme a los criterios señalados en el artículo 37.5 de la Ley. Asimismo, deberá tenerse en cuenta, entre otros y en la medida que sea aplicable, la Estrategia Andaluza del Paisaje.

Por otro lado, se estima que el contenido de la presente actuación podría suponer una futura incidencia en el paisaje del municipio, al tratarse esta de una operación en los bordes urbanos que alterarían la percepción de la ciudad desde el exterior de esta, y la consecuente alteración de la visión global del paisaje del término municipal. Deberá analizarse, en comunión con lo anterior, las posibles incidencias y alternativas, y su mejor integración tanto con el paisaje urbano como con el rústico.

C.2. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La Ley define, en su artículo 31, que podrán ser objeto de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Estas deberán atender a los principios de sostenibilidad y racionalidad, de modo que la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana, con las excepciones establecidas. Entre ellas, se encuentra que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

Según se establece en el artículo 67 de la Ley, los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico. Estos contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal (puede hacerse extensivo a instrumentos de ordenación urbanística general).

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 21/23	



Por su parte, el artículo 90 *del Reglamento* desarrolla lo señalado en *la Ley*, dictando el contenido tanto sustantivo como documental que debe constar en el instrumento de ordenación.

Conforme a lo establecido en el artículo 74 *del Reglamento*, la ordenación urbanística general tiene como objeto establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación, en los términos de los siguientes artículos del propio *Reglamento*.

Por otro lado, según el artículo 78 *del Reglamento*, la ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones, concretándose esta a través de las determinaciones contenidas en los términos de los siguientes apartados del propio artículo.

Según queda contenido en el artículo 61.5.a) de *la Ley*, y en su reflejo en el artículo 83.1 *del Reglamento*, los instrumentos de ordenación urbanística o territorial establecerán una reserva de vivienda protegida. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo, ***sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo***. A tal respecto, la actual legislación básica estatal establece, en el artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se debe destinar suelo adecuado y suficiente para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, de modo que esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y ***comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización***.

Observaciones:

El Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (Huelva) desarrolla, como ha sido mencionado anteriormente, la previsión de crecimiento del suelo urbano contenido en el Plan General de Ordenación Urbanística, dentro del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-R5.

El instrumento cumple con las características propias de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en función de la naturaleza de la intervención y su objeto, por lo que se estima adecuado a la naturaleza del mismo y los fines perseguidos. El ámbito se encuentra dividido por el paso del Arroyo de la Cerrada, siendo esta una de las excepciones contempladas en cuanto a la continuidad de la malla urbana.

Como se ha adelantado anteriormente, se deberá corregir la reserva de vivienda protegida en cumplimiento de la legislación vigente de rango superior, según se señala en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento, el artículo 61 de la Ley y su desarrollo en el artículo 83 del Reglamento.

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 22/23	



D. CONCLUSIÓN.

Visto lo anterior, se informa la consulta del Órgano Ambiental sobre el “Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-R5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos Par del Condado (Huelva)” con la consideración de **VIABLE** en cuanto a la idoneidad del instrumento urbanístico en tramitación en función a sus fines y objetivos, no siendo contrario a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

No obstante se recomienda atender indicaciones señaladas a lo largo de este informe, con carácter de **observaciones, en color azul**, para el correcto cumplimiento de la legalidad urbanística y territorial en la redacción de la versión final del instrumento de ordenación urbanística.

Asimismo, se deberá atender al contenido documental del instrumento de ordenación urbanística en base a las determinaciones de presentación normativa y gráfica establecidas en la Orden de 18 de febrero de 2026, por la que se aprueban las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía.

Huelva, a fecha de firma electrónica

El Delegado Territorial

23 de 23

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	JAIME ALBERTO PEREZ GUERRERO	20/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEFAGT2GW4Z5398SYU4B6ULDWD	PÁG. 23/23	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: 0018/26

Asunto: Informe COP a Consulta Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de instrumento de planeamiento urbanístico, SPA/DPCA (Exp. DAE/HU/002/26)

Remitente: DIRECTOR C.O.P. – HUELVA

Destinatario: Servicio de Protección Ambiental

En relación a su C.I. de 3 de marzo de 2026, en el que solicita informe, en el ámbito de nuestras competencias, sobre Consulta Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de instrumento de planeamiento urbanístico, SPA/DPCA (Exp. DAE/HU/002/26), le comunico que, de conformidad con la documentación aportada por el solicitante y según la cartografía obrante en este centro operativo de incendios forestales con levantamiento topográfico del área incendiada, no constan incendios forestales en los terrenos objeto de modificación puntual desde la fecha de entrada en vigor (22 de febrero de 2004) de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes hasta la presente.

No obstante, para su conocimiento, le comunico que el **PLEIF de Bollullos Par del Condado se encuentra NO VIGENTE desde el año 2018**, por lo que urge su actualización dado que dicho término municipal se encuentra en zona de peligro, lo que supone una limitación en la planificación ante los incendios forestales, especialmente en las épocas de alto riesgo pudiendo afectar a la población y los bienes existentes.

A continuación, se relacionan los aspectos que la normativa vigente en materia de incendios forestales, reseña en materia urbanística y de ordenación del territorio.

PRIMERO. La Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, establece en su artículo 50 *Calificación Jurídica de los terrenos*, que: ***La pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendios forestal no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como***

Calle Emires, 2 A
21002. Huelva
Tlf.: 600 161 559 / 600 145 670
Fax: 959 038 114
cop.dthu.csma@juntadeandalucia.es



ALEJANDRO JESUS LOPEZ QUINTANA		09/03/2026	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	BndJAW9TBN2JKw24WRJ8YFJQDX48QY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



terreno forestal . En el mismo Título V, artículos 51 y 52, además , se incluye la obligación de restaurar y establecer las correspondientes limitaciones de uso y aprovechamiento sobre las mismas que serán objeto de nota marginal en el registro de la propiedad.

Así mismo, hay que tener en cuenta lo preceptuado en el artículo 50.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes Ley 43/2003 de Montes (entrada en vigor 22 de febrero de 2004) y modificado por la Ley 21/2015 que hace referencia al Mantenimiento y Restauración Forestal de los terrenos incendiados y determina:

Artículo 50.1: *Las comunidades Autónomas deberán garantizar las condiciones para la restauración de los terrenos forestales incendiados, y queda prohibido:*

- a) ***El cambio de Uso Forestal al menos durante 30 años.***
- b) ***Toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.***

Con carácter singular, las comunidades autónomas podrán acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal , el cambio de uso estuviera previsto en:

- a) ***Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.***
- b) ***Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya se hubiera sometido al trámite de información pública.***
- c) ***Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados en estado de abandono.***

Asimismo, con carácter excepcional las comunidades autónomas podrán acordar el cambio de uso forestal cuando concurran razones imperiosas de interés público de primer orden que deberán ser apreciadas mediante ley, siempre que se adopten las medidas compensatorias necesarias que permitan recuperar una superficie forestal equivalente a la quemada. Tales medidas compensatorias deberán identificarse con anterioridad al cambio de uso en la propia ley junto con la procedencia del cambio de uso.

ALEJANDRO JESUS LOPEZ QUINTANA		09/03/2026	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	BndJAW9TBN2JKW24WRJ8YFJQDX48QY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



SEGUNDO.- La referida Ley 5/1999 recoge, en su Título III, una atención específica a la prevención de Incendios Forestales, determinando los instrumentos de su planificación, contenidos, gestión y actuaciones preventivas de los terrenos forestales, otras acciones y las actuaciones subsidiarias.

Por ello el art. 22 de dicha norma obliga a los propietarios y titulares de derechos reales o personales de uso y disfrute de terrenos o explotaciones forestales, tanto públicos como privados, a realizar aquellas actuaciones y trabajos preventivos que reglamentariamente o en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales se determinen, pudiendo incluir, entre otros, los trabajos selvícolas y la apertura y el mantenimiento de cortafuegos. En este mismo sentido, el art. 24 establece que en defecto de un Proyecto de Ordenación o Plan Técnico, la obligación de realizar un Plan de Prevención de Incendios Forestales (en adelante PPIF).

El desarrollo reglamentario de dicha Ley 5/1999, proporcionó, entre otros, la estructura y composición de los documentos necesarios para la planificación de actuaciones de prevención (artículo 9 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Lucha contra los Incendios Forestales). Por su parte, la Consejería de Medio Ambiente, mediante Orden de 11 de septiembre de 2002, aprobó los modelos de determinadas actuaciones de prevención y lucha contra incendios forestales que, en aplicación de la normativa actual, deben presentarse. A este respecto se distingue, en función de la cabida de la finca, entre Planes de Prevención para terrenos forestales con superficie igual o inferior a 400 hectáreas (elaborados obligatoriamente conforme al modelo formulario del Anexo 1 de la referida Orden), o para superficies forestales superiores a las 400 hectáreas, en los que debe contemplarse, como mínimo, lo establecido en el artículo 9.3 del mencionado Reglamento. Unido a lo anterior, se regula también el seguimiento de las actuaciones.

La competencia para la Resolución del procedimiento de aprobación de los Planes de Prevención de Incendios Forestales por parte del titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, su contenido, plazo de resolución y vigencia de los mismos, se fijan en el artículo 9 del mencionado Decreto 247/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Lucha contra los Incendios Forestales.

TERCERO.- La Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales de Andalucía, centra su Título IV en la lucha contra los incendios forestales, señalando entre otros instrumentos para su planificación, a **los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales (en adelante PLEIF)**.

ALEJANDRO JESUS LOPEZ QUINTANA		09/03/2026	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	BndJAW9TBN2JKW24WRJ8YFJQDX48QY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El objeto y fin de dichos Planes, de carácter obligatorio en todos los municipios cuyos términos municipales se hallen incluidos total o parcialmente en Zonas de Peligro, como es el caso del T.M. de Bollullos Par del Condado, es el de establecer la organización, el procedimiento de actuación y la movilización de los recursos propios o asignados al Plan, para luchar contra los incendios forestales y hacer frente a las emergencias de ellos derivada. Su ámbito territorial se limita de la Entidad Local correspondiente, y su contenido mínimo se recoge en el artículo 40 de la citada Ley 5/99.

Finalmente, recordar que la constitución de nuevas empresas, urbanizaciones, camping, instalaciones o actividades, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal, deberán elaborar **Plan de autoprotección** en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, correspondiéndole al Municipio su aprobación e integración en el Plan Local de Emergencia por incendio forestal. (Art. 33.2 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales).

En Huelva, a la fecha de la firma digital

EL DIRECTOR DEL COP

Fdo.: Alejandro López Quintana

ALEJANDRO JESUS LOPEZ QUINTANA		09/03/2026	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	BndJAW9TBN2JKw24WRJ8YFJQDX48QY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	