

RESUMEN NO TECNICO

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA "PROMOLIVA"

MAIRENA DEL ALJARAFE [SEVILLA]

MARZO - 2023

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

Promotor:
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO · MAIRENA DEL ALJARAFE
C/I.F. P4100058I

Técnico Redactor:
JOSE JULIO CLEMENTE GUERREIRO
Arquitecto
Colegiado COAS nº 5072

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	1/15



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

INDICE

1. INTRODUCCION 1
 1.1. Iniciativa del Plan de Reforma Interior 1
 1.2. Normativa Principal de Aplicación..... 1
 1.3. Objetivo del Plan de Reforma Interior. Naturaleza del documento urbanístico y ambiental 1
 1.4. Documentación Ambiental. El presente Resumen No Técnico 2
 2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO 3
 2.1. Ámbito de Actuación del Planeamiento, Situación Actual 3
 2.2. Exposición de los Objetivos del Planeamiento 4
 3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL MEDIO EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN..... 6
 3.1. Descripción del medio 6
 3.2. Usos del Suelo Actuales y Previstos 7
 3.3. Análisis de Necesidades y Disponibilidad de Recursos Hídricos 7
 3.4. Identificación de las Alecciones a Dominios Públicos 7
 4. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS 8
 4.1. Descripción Básica de las Alternativas 8
 4.2. Justificación de la Alternativa de Ordenación elegida 9
 5. INCIDENCIA AMBIENTAL. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y MEDIDAS CORRECTORAS 10
 5.1. Valoración de Impactos Derivados – Influencia Directa..... 10
 5.2. Impactos Medio Ambientales derivados del Cambio Climático 12
 6. REDACCION DEL DOCUMENTO 13

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	2/15



1. INTRODUCCION

1.1. Iniciativa del Plan de Reforma Interior

El Plan de Reforma Interior de la Actuación de Transformación Urbanística [ATU] del ámbito "PROMOLIVA" se realiza por iniciativa pública de la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, con CIF P-4100058-I y domicilio a efecto de notificaciones en c/Nueva nº 21 de Mairena del Aljarafe - 41927 [Sevilla].

El texto urbanístico del Plan de Reforma Interior es redactado por el arquitecto Juan Carlos Muñoz Zapatero, colegiado 2.849 perteneciente del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla [COAS] y asesor técnico en materia de planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

La documentación complementaria ambiental es redactada por José Julio Clemente Guerreiro, arquitecto perteneciente al COAS con número de colegiación 5.072.

1.2. Normativa Principal de Aplicación

Las normativas principales de aplicación son:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía [Ley LISTA] -urbanística-
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía [Ley GICA] -ambiental-

1.3. Objeto del Plan de Reforma Interior. Naturaleza del documento urbanístico y ambiental

El ámbito de estudio está constituido por una parcela de grandes dimensiones con uso anterior industrial y actualmente vacía, insertada en la trama urbana consolidada de la zona sur del núcleo urbano de Mairena del Aljarafe dentro en un entorno eminentemente residencial en un área de transición entre la zona histórica del centro y primer ensanche y los nuevos sectores urbanísticos desarrollados al amparo del PGOU [sectores SR-8 y SR-10] que presentan tipologías de bloques residenciales.

Desde el gobierno municipal se considera necesaria y conveniente la sustitución del uso industrial anterior por nuevos usos residenciales [o terciarios de carácter complementario], que permitan una más fácil convivencia y continuidad con los tejidos residenciales próximos. Así, el objetivo planteado es la reforma interior del ámbito mediante la inserción de una nueva propuesta de nueva ordenación de este suelo vacante, con implantación ajustada de usos residenciales acordes con el entorno urbano circundante.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE

ENTRADA

16/03/2023 16:28

733

MARZO 2023

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

1

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	3/15



Esta propuesta corresponde plenamente con la figura de Actuación de Transformación Urbanística [ATU] recogida en la vigente Ley LUSTA, y cuyo desarrollo debe realizarse mediante Plan de Reforma Interior calificado en la citada norma como "Instrumento de ordenación urbanística detallada".

Según la legislación ambiental, la propuesta del Plan de Reforma Interior debe estar sometida a control administrativo por **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

1.4. Documentación Ambiental. El presente Resumen No Técnico

Para una correcta evaluación del Plan de Reforma Interior se ha elaborado documentación técnica en el **estudio ambiental estratégico**, que se constituye como texto base ambiental.

El presente **resumen no técnico** se realiza a modo de compendio de la información contenida en el **estudio ambiental estratégico**. Su contenido es equivalente al documento de **síntesis** contenida en el texto principal.

En este **resumen no técnico** se atiende especialmente a los siguientes **parámetros**:

- Descripción de las determinaciones de planeamiento
- Caracterización Ambiental
- Estudio y Análisis de las Alternativas
- Incidencia Ambiental. Identificación de Impactos y Medidas Correctoras

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	4/15



2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

2.1. Ámbito de Actuación del Planeamiento. Situación Actual

ENCUADRE TERRITORIAL

El municipio de Mairena del Aljarafe está situado al oeste de la provincia de Sevilla en la comarca de El Aljarafe, a una distancia de 11 km de la capital provincial y autonómica. Tiene una extensión superficial de 17,74 km² y una altitud de 65 msnm [referida al núcleo urbano].

La **población total** del municipio es de **47.161 habitantes** a 1/enero/2022.

Está constituido por un núcleo urbano principal, con distintas parcelaciones al sur del mismo.

El territorio municipal linda al norte con el municipio de Bormujos; al este con los términos de San Juan de Aznalfarache y Gelves; al sur con el término de Palomares del Río, y al oeste con el término de Bollullos de la Mitación.

El municipio de Mairena del Aljarafe se inserta geográficamente en el **ámbito de la comarca de El Aljarafe**, dentro del **área metropolitana de la Aglomeración Urbana de Sevilla** con otros cuarenta y seis municipios, que, a su vez, se organizan en diferentes entes que gestionan aspectos sectoriales.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y TERRITORIO CIRCUNDANTE

La superficie total de suelo afectado por el **Plan de Reforma Interior** es de **15.662 m²**; estando constituida por una única parcela catastral.

El área de estudio en el borde suroeste del Centro Histórico. Tiene frente de fachada hacia el oeste a la carretera de Mairena a Palomares, limitando por el norte con la calle Guadifato, por el sur con la Avda. de la Sabiduría, contando lindero trasero por el este con medianeras de fincas residenciales y parcela de espacios libres públicos, con fachada a la calle Zorzalejo.

La propiedad de los terrenos es privada.

Durante el último tercio del siglo XX y hasta el año 2007 los terrenos estaban destinados a usos industriales de carácter extensivo, vinculados a la transformación de la aceituna, aprovechando los recursos del medio natural de Aljarafe con significativa presencia de cultivos del olivar. Tras el cese de la actividad se vino en producir el desmantelamiento y demolición de las edificaciones e instalaciones, viniendo en dejar un vacío urbano en plena zona de desarrollo urbanístico.

En la actualidad los terrenos no albergan ningún uso.

Los frentes de fachada de la parcela están urbanizados, con acerados de escasa dimensión. En el frente norte -Carretera de Palomares- el Ayuntamiento desarrolla un proyecto de

733,

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28

MARZO 2023

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

3

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	5/15



reforma y reurbanización, que incorpora un carril bici. Por el frente norte –calle Guadiato- el carril bici va a ocupar casi al 100% la sección actual de acerado, mientras que en el frente sur. Las calles perimetrales disponen de los distintos servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. No obstante los cambios de uso y de edificabilidad propuestos, demandaran la necesidad de redimensionar y reforzar seguramente las redes e instalaciones existentes.

USOS GLOBALES EN EL TERRITORIO

Tradicionalmente, **sobre el territorio la actividad agrícola y las industrias de primera transformación**, vinculadas sobre todo al cultivo del olivar, han venido siendo uno de los principales sectores económicos de los municipios que conforman la comarca del Aljarafe. Sin embargo, el importante desarrollo urbanístico habido en los últimos años en el municipio de Mairena del Aljarafe, con fuerte influencia en el área metropolitana de Sevilla, ha incrementado las actividades y usos productivas características de medios más urbanos.

Sobre este término municipal se dispone un núcleo urbano principal con importantes bolsas de terreno en desarrollo.

Este **sistema urbano**, se caracteriza por tener un **uso predominante residencial** con un desarrollo **complementario también albergan zonas con usos mixtos o zonas industriales**, principalmente situadas en sus periferias.

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

Carreteras

Debido a la ubicación geográfica, el territorio municipal está atravesado por una extensa red de infraestructuras viarias que vienen a intercomunicar los distintos municipios de la comarca del Aljarafe y de estos con el resto del área metropolitana de Sevilla.

El acceso viario al municipio de Mairena del Aljarafe se realiza a través de la **red de carreteras**, pudiéndose nombrar entre ellas los tramos no urbanos de:

Red Complementaria Metropolitana –Autonómica-

- o Carretera A-8052, de Coria del Río a Bollullos de la Mitación,
- o Carretera A-8055, de Mairena del Aljarafe a final de la carretera A-8054 [antigua conexión con el municipio de Almensilla].
- o Carretera A-8056, Mairena del Aljarafe-Carmona, a final de la carretera A-474 [Sevilla-Almonte].
- o Carretera A-8057, con origen en la carretera A-8058 [Sevilla-Coria del Río] y final en la vía metropolitana del Aljarafe.

Red Provincial –Diputación de Sevilla-

- o Carretera SE-3303, con origen en la carretera SE-3304 y final en carretera A-8055.
- o Carretera SE-3303, de San Juan de Aznalfarache a Palomares del Río.

En términos generales, el estado de la red viaria de Mairena del Aljarafe es aceptable en cuanto al estado de conservación de la misma.

Viarío Urbano

El PGOU de Mairena del Aljarafe define un sistema general viario de carácter urbano, conformado por la red arterial viaria de comunicación rodada del núcleo urbano y compuesto por los siguientes elementos:

- o Viarío Urbano del Porzuna
- o Avenida de Mairena – Bulevar de Ciudad Expo – Colegio Mayor – Centro Histórico
- o Avenida de Palomares [antigua carretera de Palomares]
- o Avenida de Magdalena Sofía de Barat
- o Avenida de Bormujos
- o Avenida de las Civilizaciones [Ronda Sur de nuevos crecimientos]

Otras Infraestructuras - Metro

Mairena del Aljarafe dispone de dos paradas de la Línea 1 del Metro de Sevilla [Cavaleri y Ciudad Expo], habiendo también reservado terrenos para el desarrollo de tranvía metropolitano de conexión con los municipios vecinos.

No dispone de otras infraestructuras de comunicación de las ya mencionadas.

2.2. Exposición de los Objetivos del Planeamiento

Urbanísticamente los objetivos de ordenación del Plan de Reforma Interior pueden mencionarse expresamente en:

- Cambio de uso característico del ámbito de industrial a uso residencial, una vez desmantelada y demolida la actividad industrial anterior que fue reconocida de forma singular con ese uso en el PGOU.
- Integración de la nueva pieza residencial en el entorno urbano del ensanche sur del centro histórico y la zona de nuevos desarrollos de los sectores urbanizables SR-8 y SR-10 con alta densidad edificatoria [terminados].

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	6/15



- Regeneración y mejora ciudad existente, incorporación de espacios libres y dotaciones para mantener los estándares actuales de SGG de la ciudad y las dotaciones locales de la zona urbana.

Cuantitativamente, y sobre la base de los parámetros urbanísticos del sector SR-10 "Mairena Centro" ya desarrollado, se proponen los siguientes valores

- Superficie total del ámbito 15.660 m²s
- Eficacibilidad global 0,78 m²c/m²s 12.220 m²c
- Densidad de viviendas 75 viv/Ha
- Número máximo de viviendas 116

Ambientalmente el Plan de Reforma Interior tiene entre sus objetivos:

- Velar por la implantación de una morfología edificatoria que genere una **imagen urbana ordenada** y permita la adecuada "transición" entre las distintas partes de la ciudad.
- Respeto al **ciclo integral del agua**:
 - Garantizar el abastecimiento del conjunto de la actuación urbanística, tanto para las edificaciones ya existentes como aquellas que adicionalmente pueda albergar dentro de los parámetros urbanísticos que les sea de aplicación.
 - Proponer la revisión completa, y en su caso la conexión perfitente si fuese necesario, de las redes actuales de abastecimiento como de alcantarillado perimetrales, así como la reparación de las deficiencias que ambas pudiesen existir.
 - Comprobar la conexión de la red de saneamiento del ámbito con la correspondiente infraestructura del ciclo urbano del agua.
 - Fomentar la reutilización de aguas residuales.
 - Potenciar la implantación de especies xerófitas propias del clima mediterráneo preferentemente autóctonas, y no utilizar agua potable para riego de los espacios libres.
- Respeto a la **movilidad y calidad del aire** han de atender a la casuística particular de la actuación: encuadrado en trama urbana consolidada, conectada a malla viaria interna y con acceso directo al distribuidor urbano que conforma la antigua travesía de la carretera de Mairena a Palomares, constituido como uno de los ejes vertebradores rodados, peatonales y ciclistas del municipio
- Respeto a la **eficiencia energética**, el documento urbanístico pondrá en marcha acciones de eficiencia energética y de estímulo del ahorro y racionalización de la energía.

Así se deberá desarrollar una arquitectura respetuosa con el medio ambiente, desde el punto de vista del ahorro energético en toda nueva edificación dotacional y de servicios mediante la utilización de sistemas pasivos como el aislamiento y la incorporación de instalaciones receptoras de energías alternativas.

- Condiciones igualmente aplicables a aquellas construcciones existentes que se pretendan adecuar, reformar o completar dentro de los procedimientos reglados oportunos para su reconocimiento pleno.

La completa reforma urbanística de esta extensión tan pequeña de suelo urbano, previamente consolidado, no supone un deterioro del entorno rural, y está encaminada sobre todo a su recualificación no existiendo en el ámbito especies protegidas que necesiten ser preservadas ni elementos de especial protección significativamente edificadas y urbanizadas.

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	7/15



3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL MEDIO EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.1. Descripción del medio

MEDIO FÍSICO BASE

La **topografía** del término municipal es en general plana con suaves ondulaciones. En el ámbito de estudio, el terreno es sensiblemente plano.

El **clima** de la localidad es el compartido por todo el sector occidental de Andalucía y corresponde al tipo de clima Mediterráneo o templado con veranos secos, caracterizado por una época estival seca y cálida, y por unos inviernos suaves.

AGUAS

En cuanto a la **hidrología superficial** los principales cauces que discurren por el municipio de Mairena del Aljarafe están vinculados a arroyos de la cuenca del Río Pudio, que discurre al oeste del término municipal en dirección norte-sur buscando el río Guadalquivir en Coria del Río. Por el **ámbito objeto de estudio** ni en su ámbito próximo discurre ningún cauce de arroyo reconocido.

En cuanto a la **hidrología subterránea**, aparecen en el término municipal de Mairena del Aljarafe una unidad hidrológica del acuífero del Aljarafe. Este acuífero se nutre de las infiltraciones de lluvia y excedentes de riego.

El **núcleo urbano de Mairena del Aljarafe no tiene reconocido ningún punto de riesgo por inundación** conforme a la relación contenida en el Inventario de Puntos de Riesgo distribuidos por municipios, núcleos, zonas y niveles de riesgo del vigente Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

MEDIO BIÓTICO

La fauna del ámbito específico, como zonas urbana, viene a corresponderse con distintos grupos adaptados al medio urbano, reptiles como lagartija, roedores como ratones y ratas, y aves comunes (vencejos, gorriones, etc.).

UNIDADES AMBIENTALES

La zonificación en unidades ambientales se basa fundamentalmente en las características físicas del territorio y los usos del suelo, pudiéndose entender que el ámbito de estudio se localiza dentro de la trama urbana del núcleo de Mairena del Aljarafe y formando parte del mismo con independencia de las oportunidades de transformación urbanística que puedan concurrir, el cual viene a constituir de por sí una unidad ambiental propia dentro del territorio.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	8/15



PAISAJE

La materialización de las edificaciones, reguladas con sus correspondientes ordenanzas de zona, vendrá a completar dicho vacío, además de generar una nueva fachada urbana al medio rural, generando finalmente un nuevo perfil del paisaje urbano.

VALORACIÓN DE ÁREAS AMBIENTALES RELEVANTES

A tenor de lo expuesto, puede decirse que el ámbito de actuación, área urbana pendiente de transformación urbanística de vacío urbana, **no constituye área ambiental relevante** susceptible de protección específica.

3.2. Usos del Suelo Actuales y Previstos

Usos Actuales

El uso mayoritario en el núcleo urbano de Mairena del Aljarafe es el residencial, contando también con grandes áreas terciarias. Dentro de este ámbito característico residencial aparecen mezcla con otros usos mixtos [residenciales, industriales y terciarios].

Sobre la parcela que conforma el **ámbito de actuación** se ha venido desarrollando **en los últimos cuarenta años usos industriales**, cesando la actividad en 2007 y posteriormente desmantelándose su instalación. **Actualmente no se desarrolla ningún uso.**

Usos Previstos

El objeto de la propuesta es acondicionar el planeamiento vigente mediante para la implementación de los parámetros y determinaciones urbanísticas que permitan la transformación urbanística del vacío urbano que conforma el ámbito mediante la inserción de **edificaciones de uso residencial** y sus complementarias dotaciones y espacios libres.

3.3. Análisis de Necesidades y Disponibilidad de Recursos Hídricos

La PGOU vigente reconocía sobre el **ámbito de estudio** en el suelo urbano consolidado actividad industrial vinculada a la transformación agropecuaria de la aceituna, entendiéndose que la **demanda existente durante el periodo de funcionamiento estaba cubierta**, pudiéndose esta estimar en función de la superficie del área:

- **Demanda Anterior Cubierta** 15.662 m² · 15 m³/Ha-día **23.50 m³/día**

La propuesta del **Plan de Reforma Interior** para la **Actuación de Transformación Urbanística** del ámbito "Promoliva" viene a establecer una capacidad máxima con **116 nuevas viviendas**.

Este incremento de **116 unidades residenciales**, a razón de 2,4 habitantes por viviendas [tabulada por la Orden de 29 de septiembre de 2008, de la Consejería de Vivienda y

Ordenación del Territorio] suponen un potencial aumento de 279 nuevos habitantes en el municipio, generándose una:

- **Nueva demanda de recursos hídricos** 279 hab · 0,25 m³/día **69,75 m³/día.**

Puede observarse un **incremento en la demanda de recursos hídricos de 46,25 m³/día respecto a la ya cubierta expresamente por el planeamiento** en el ámbito de estudio, aumento asumible en la dotación global del núcleo urbano de Mairena del Aljarafe.

3.4. Identificación de las Afecciones a Dominios Públicos

- Carreteras No es de aplicación
- Vías Pecuarias No es de aplicación
- Ley de aguas No es de aplicación
- Dominio Público Marítimo Terrestre No es de aplicación
- Aeropuerto No es de aplicación
- Zonas Forestales y Montes No es de aplicación
- Patrimonio Histórico y Cultural No es de aplicación.

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	9/15



4. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

4.1. Descripción básica de las Alternativas

El **objetivo básico de la propuesta** está claramente fijado: implementar los parámetros y determinaciones urbanísticas en el ámbito que faciliten la **actuación de transformación urbanística de reforma interior**, estableciendo ordenación pormenorizada de detalle que permita la disposición de edificaciones destinadas a usos residenciales y dotaciones de espacios libres y equipamientos complementarios.

Atendiendo a esta premisa clara, y a la pequeña escala y alcance de la intervención, el **Plan de Reforma Interior** propone el estudio y valoración de **tres alternativas** para el fin perseguido, manteniendo en ambas el mismo modelo de ciudad compacta y la clasificación de los terrenos como suelo urbano:

- **Alternativa CERO** No realización del Plan [Plan de Reforma Interior]

Mantenimiento de las actuales condiciones de desarrollo recogidas en el planeamiento general [parcela industrial de carácter extensivo].

- **Alternativa UNO** Formulación de Plan de Reforma Interior con usos residenciales y parámetros de zonas de nuevos desarrollos colindantes con densidad edificatoria alta.

- **Alternativa DOS** Formulación de Plan de Reforma Interior con usos residenciales y parámetros de zonas de ensanche con densidad edificatoria media-baja.

Alternativa CERO

La **Alternativa CERO** se corresponde con la **no formulación del Plan**, no redacción del Plan de Reforma Interior, mantenimiento la parcela las actuales condiciones de desarrollo recogidas en el Plan General.

A nivel urbanístico esta alternativa imposibilita el desarrollo de la actuación de transformación urbanística del ámbito y por extensión de la cohesión con el entorno residencial puesto que el planeamiento vigente solo permite la inserción de usos industriales en tipología extensiva, sin obligatoriedad de disponer espacios libres o dotaciones.

Alternativa UNO

La **Alternativa UNO**, como propuesta en positivo, plantea el desarrollo de la actuación urbanística mediante la **formulación de Plan de Reforma** con **usos residenciales** y parámetros urbanísticos con **densidad edificatoria alta**.

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	10/15



Se plantea:

- Transformar el vacío urbano existente mediante la inserción de usos residenciales, viniendo en mejor la transición entre el tejido histórico y las zonas de nuevo desarrollo.
- Establecer los parámetros urbanísticos por extrapolación de los asignados por el PGOU a los sectores de nuevo desarrollo que son colindantes con el ámbito.

Sobre los valores medios de edificabilidad global de 0,75 m²c/m²s y 60 viv/hectárea de los sectores aledaños se define una edificabilidad de 0,78 m²c/m²s y una densidad 75 viv/hectárea.

Se vendría a pasar de 10.180 m²c de uso industrial extensivo [por aplicación de la ordenanza de zona] a un máximo de 12.220 m²c de uso residencial con 116 viviendas, todo con el incremento proporcional de espacios libres y dotaciones.

Alternativa DOS

La **Alternativa DOS**, también planteada en positivo, propone el desarrollo de la actuación urbanística mediante la **formulación de Plan de Reforma** con **usos residenciales** y parámetros urbanísticos con **densidad edificatoria media-baja**, viniendo a:

- Transformar el vacío urbano existente mediante la inserción de usos residenciales, viniendo en mejor la transición entre el tejido histórico y las zonas de nuevo desarrollo.
- Establecer los parámetros urbanísticos por extrapolación de los asignados por el PGOU a la zona urbana consolidada correspondiente con el centro histórico y el primer ensanche.

Sobre los valores medios de edificabilidad global de 0,43 m²c/m²s y 33,3 viv/hectárea del Área Homogénea 01 "Centro" [definida en el documento de Adaptación Parcial] se define una edificabilidad de 0,45 m²c/m²s y una densidad 35 viv/hectárea.

Se vendría a pasar en el ámbito de estudio de 10.180 m²c de uso industrial extensivo [por aplicación de la ordenanza de zona] a un máximo de 7.050 m²c de uso residencial con 57 nuevas viviendas, todo con el incremento proporcional de espacios libres y dotaciones.

4.2. Justificación de la Alternativa de Ordenación elegida

A nivel ambiental se considera significativo que las tres alternativas mantienen el grado de ocupación del suelo [actuación sobre la misma parcela de terreno] sin aumentar la antropización.

Puede considerarse primeramente que, a nivel urbanístico, la **Alternativa CERO no es viable** al mantener la situación existente [uso industrial extensivo de los terrenos] dentro de un ámbito global de uso residencial, con las potenciales afecciones que conlleva (ruidos, olores, tráfico pesado, etc.).

Comparando con las dos propuestas finalistas (alternativas UNO y DOS) puede verse que:

- A nivel ambiental la **Alternativa UNO** vendría a disponer de mayor superficie de espacios libres y zonas verdes [sumideros de CO₂] respecto a la **Alternativa DOS**.
- A nivel urbanístico:
 - Las dos alternativas posibilitarían la transformación urbana del ámbito y la adecuada conectividad con el tejido urbano circundante.
 - La **Alternativa UNO**, sobre los mismos gastos de urbanización y gestión, generaría potencialmente mayores ingresos, garantizando la viabilidad económica la propuesta respecto a la **Alternativa DOS**.

Así pues se considera adecuado **elegir la Alternativa UNO** planteada, al ser la propuesta más viable desde el punto de vista técnico, urbanístico y ambiental.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	11/15



5. INCIDENCIA AMBIENTAL IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS Y MEDIDAS CORRECTORAS

5.1. Valoración de Impactos Detectados - Influencia Directa

Conforme a los aspectos observados en la **MATRIZ DE IMPACTOS INDUCIDOS** por la **Alternativa UNO elegida** [Matriz 1-UNO] se observa:

RELIEVE

El impacto sobre el relieve será provocado por los desmontes y nivelaciones del terreno que sean necesarios previamente a la construcción de los edificios, dotaciones e infraestructuras contempladas, y su importancia estará en función de la topografía de los terrenos, siendo mayor el impacto cuanto mayor es la pendiente de los mismos.

Así ha de atenderse a la **casuística específica de estudio**, con morfología y topografía llana, por lo que se considera sobre el **relieve un impacto ambiental compatible**.

ESTRUCTURA DEL SUELO

Con carácter general cualquier tipo de construcción, tanto edificación como urbanización, supone la destrucción de la capa más fértil del suelo y se producirá durante los movimientos de tierra necesarios para la apertura de zanjas de cimentación, lo que supondrá una transformación significativa de la estructura del suelo preexistente.

Sin embargo ha de verse la modificación habida en el sustrato del **ámbito de actuación** debida al desarrollo de actividad industrial agroalimentaria de la aceituna durante cuarenta años que alteró en su día las distintas capas del sustrato, por lo que las modificaciones que se lleven a cabo por el desarrollo del Plan de Reforma Interior [urbanización y edificación] implicarán nueva interacción sobre la **estructura del suelo**, por lo que se considera que habrá un **impacto ambiental moderado**.

CURSOS FLUVIALES Y CALIDAD DEL AGUA Y DEL MEDIO HIDROLOGICO

Aguas Superficiales

El ámbito se encuentra distanciada más de 200 m de los cauces de arroyos reconocidos en el término de Mairena del Aljarafe por lo que la Actuación de Transformación Urbanística **no supone impacto** en las **aguas superficiales**.

Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas también pueden verse afectadas como consecuencia de la actividad desarrolladora del planeamiento, aunque también, el significativo grado de edificación de las tramas urbanas donde se insertan el ámbito, con urbanización completada

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	12/15



y redes en servicio, también minimiza estas afectaciones, suponiendo un **impacto ambiental compatible** sobre las **aguas subterráneas**.

Incremento de los Consumos de Agua

La actuación plantea un incremento del consumo del agua de 46,25 m³/día [en demanda bruta], y aunque asumible en la dotación global del municipio, debe entenderse que genera un **impacto ambiental moderado**.

ATMOSFERA

La calidad atmosférica se va a ver afectada en el periodo de funcionamiento por el potencial incremento de la movilidad asociada a los usos residenciales.

Calidad del Aire

La calidad del aire queda doblemente condicionada tanto en la fase de ejecución de la urbanización y edificación [momento temporal] por emisiones de partículas, como en la fase de funcionamiento [periodo continuado] por aumento de la circulación y tráfico generado por los habitantes de las 116 nuevas viviendas. Es por ello que se entiende que la actuación tendrá un **impacto ambiental moderado**

Ruidos y Vibraciones

Igualmente, los ruidos y vibraciones, tendrán doble afectación durante la ejecución de las obras y el funcionamiento y vida cotidiana de la nueva zona residencial, presentando un **impacto ambiental compatible** sobre el ámbito de actuación y su entorno próximo.

PAISAJE

Puede exponerse que **no se altera el paisaje natural** [actuación de transformación urbanística sin incidencia en el medio rural].

La propuesta viene intervenir sobre un vacío de la trama urbana de Mairena del Aljarafe en la zona de transición entre el centro y ensanche histórico y los nuevos sectores de desarrollo, propiciando la renovación y mejora de la imagen urbana, suponiendo así un **impacto ambiental favorable** en el **paisaje urbano**.

USOS DEL TERRITORIO - MOVILIDAD

Sobre los **usos del territorio** puede exponerse que no se modifica el carácter urbano del ámbito de actuación, ni el uso global residencial del área homogénea donde se encuentra. Únicamente se cambia el uso pormenorizado puntual en las parcelas, sustituyendo el anterior uso industrial extensivo por nuevas destinadas a viviendas, **no generando impacto ambiental** alguno en esta materia.

En relación con la **movilidad**, enfocado en el estudio de la variabilidad del tráfico, puede entenderse que el incremento del número de desplazamientos asociado a la implantación de 116 nuevas viviendas quedaría compensado por la reducción de los desplazamientos de la actividad allí radicada anteriormente (trabajadores, acopio de materias primas, salida de productos elaborados, etc.), teniendo en todo caso y desde una observación "pesimista" un **impacto ambiental moderado**.

ECONOMIA Y EMPLEO

La completa tramitación del Plan de Reforma Interior con la asociada transformación posterior (fase de funcionamiento tras la fase de ejecución) del actual vacío urbano, quedará completada con la consolidación del tejido urbano con usos residenciales (revalorización de las propiedades) a la que sumar el empleo que se cree durante la fase de ejecución de las obras, no solo por los trabajos directos que se puedan necesitar sino por las microeconomías asociadas (hostelería y restauración, proveedores locales de materiales, etc.), suponiendo en su conjunto un **impacto ambiental favorable** en la **economía y empleo**.

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

El desarrollo del ámbito, con sus correspondientes instalaciones y dotaciones interiores, llevará asociado entronque y mejoras en las redes de infraestructuras del entorno urbano donde se inserta, es por ello que se entiende que habrá un **impacto ambiental favorable** sobre las **infraestructuras y servicios**.

VEGETACIÓN Y FAUNA

La ocupación del suelo implica la pérdida de la **vegetación natural**, con la consiguiente pérdida de biodiversidad.

Atendiendo a la naturaleza de la actuación de transformación urbana en un ámbito considerado "vacío urbano", sin presencia vegetal, se entiende que no se generará impacto. Las zonas donde se encuentra la **vegetación natural protegida** o de interés del término municipal no se va a ver afectadas por la actuación urbanística planteada, motivo este por el que **no se producirán impactos**.

Los efectos del planeamiento sobre la **fauna** responderán sobre todo a la modificación de sus hábitats. No se encuentran en las zonas objeto de estudio hábitats o vegetación de interés, **no se prevén pues afectaciones sobre las zonas de interés para la fauna** en ninguna de las alternativas planteadas.

PATRIMONIO Y CULTURA

En el ámbito de actuación ni en su entorno próximo **no se localizan elementos patrimoniales**.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

MARZO 2023

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

11

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	13/15



VALORACIÓN DE FACTORES RELACIONADOS CON EL CAMBIO CLIMÁTICO

El desarrollo del **Plan de Reforma Interior** puede afectar al clima de forma directa:

- Incidiendo sobre la presencia de vegetación, debido al efecto regulador que la "masa verde" tiene sobre el mismo como sumideros de CO₂ [ordenación urbanística del ámbito con generación de espacios libres para zonas verdes].
- Implementando la regulación urbanística de forma que permita mecanismos efectivos para reducir la demanda energética en la edificación con su consumo asociado.

Por un lado, la actuación urbanística no supone alteración de vegetación alguna, puesto que actualmente el ámbito es un "vacio urbano" fruto del desmantelamiento de la actividad industrial anterior. Por otro lado, el levantamiento de nuevas edificaciones residencial traerá consigo instalaciones propias encaminadas a reducir al mínimo su teórica demanda energética. Es por todo ello que la intervención de transformación urbana vendrá a suponer, aunque leve por su limitado tamaño, un **impacto ambiental favorable**.

5.2. Impactos Medio Ambientales derivados del Cambio Climático

Una de los aspectos ambientales básicos que pueden influir en las condiciones de vida de los habitantes es el **calentamiento global** asociado al **cambio climático**, referidos al aumento observado en los últimos siglos de la temperatura media del clima de la Tierra y sus efectos.

El cambio climático futuro y los impactos asociados serán distintos en una región a otra alrededor del globo. Los efectos anticipados incluyen un aumento en las temperaturas globales, una subida en el nivel del mar, un cambio en los patrones de las precipitaciones y una expansión de los desiertos subtropicales. Otros efectos probables incluyen fenómenos meteorológicos extremos más frecuentes, tales como olas de calor, sequías, lluvias torrenciales y fuertes nevadas, acidificación del océano y extinción de especies debido a regímenes de temperatura cambiantes. Entre sus impactos humanos significativos se incluye la amenaza a la seguridad alimentaria por la disminución del rendimiento de las cosechas y la pérdida de hábitat por inundación.

Las posibles respuestas al calentamiento global, incluyen la mitigación mediante la reducción de las emisiones, la adaptación a sus efectos, la construcción de sistemas resilientes a sus impactos y una posible ingeniería climática futura.

Entre las principales consecuencias globales derivados del cambio climático sobre los núcleos urbanos, como soporte principal de la actividad humana, estarían:

- Aumento y la frecuencia de inundaciones y lluvias intensas
- Aumento de los periodos de sequía y estrés hídrico
- Deslizamientos y movimientos de tierras
- Aumento de las olas de calor y de temperaturas más cálidas

Estas repercusiones "globales" derivadas del cambio climático se concretan a su vez en afectaciones directas sobre factores locales determinados en las que influyen las determinaciones del planeamiento.

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	14/15



6. REDACCION DEL DOCUMENTO

El presente **RESUMEN NO TECNICO** del **Documento Ambiental Estratégico [DAE]** vinculado al **Plan de Reforma Interior de la Actuación de Transformación Urbanística [ATU] del ámbito "PROMOLIVA"** en el municipio de Mairena del Aljarafe, ha sido redactado por **JOSE JULIO CLEMENTE GUERREIRO**, arquitecto, colegiado 5072 perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Mairena del Aljarafe, Marzo de 2023

CLEMENTE GUERREIRO Firmado digitalmente por CLEMENTE
JOSE JULIO - [Redacted]
GUERREIRO JOSE JULIO [Redacted]
Razón: Soy el autor de este documento
Fecha: 2023-03-16 16:18:21

Fdo: JOSE JULIO CLEMENTE GUERREIRO

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
16/03/2023 16:28
733

Código Seguro de Verificación	IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Fecha	16/03/2023 16:28:06
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	SELLO DE INPRO-DIPUTACION DE SEVILLA		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BFUDOHAOD6WX7SL7VMHYADY	Página	15/15

