

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.



La Actuación **ASGE-2** tiene una superficie de 32.990 m², y el uso es de Equipamiento Social y Administrativo, con una superficie edificable máxima, que se reduce de 22.500 m²c a 15.000 m²c, suprimiéndose la ubicación del Nuevo Ayuntamiento, que se materializa y ubica en la Actuación ASGE-13 en Calle Nueva, de superficie 1.562 m², y con una superficie máxima edificable de 3.746 m²c. En estos dos casos la titularidad del suelo es municipal

Ambientalmente la Innovación del PGOU tiene entre sus objetivos:

- Procurar el aprovechamiento racional del recurso suelo, observando las necesidades y demandas reales de la población y disponiendo de actuaciones encaminadas a ello.
- Velar por la implantación de una morfología edificatoria que genere una imagen urbana ordenada.
- Garantizar el ciclo integral del agua:

Abastecimiento del conjunto de la actuación urbanística, tanto para las edificaciones ya existentes como las futuras.

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.

•Respecto 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 a la Avda. San Juan Palomares., eje urbano principal del municipio.

•Respecto a la eficiencia energética, el documento urbanístico pondrá en marcha acciones de eficiencia energética y de estímulo del ahorro y racionalización de la energía.

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

10.3. Caracterización Ambiental. Estudio y análisis ambiental del medio en el ámbito de actuación

10.3.1. 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 hidrología 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.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

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.

10.3.2. 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 zonas terciarias. Dentro de este ámbito característico residencial aparecen usos mixtos (residenciales, industriales y terciarios).

Si bien el conjunto de la manzana residencial donde se inserta el ámbito de actuación está categorizado como zona residencial, con dos tipologías, Ensanche en Manzana con tipología de vivienda colectiva en los solares de la Avda. de San Juan Palomares, Y ensanche Tradicional, con tipología de vivienda unifamiliar, en la parcela interna con fachada a la calle Teruel, en la actualidad ambos suelos están vacíos, sin edificar.

USOS PREVISTOS

El objeto de la propuesta es acondicionar las determinaciones del planeamiento vigente en lo referente a la gestión y clasificación de suelo, manteniendo básicamente las mismas condiciones de uso del suelo, con las mismas tipologías residenciales previstas inicialmente, y con mínimas variaciones cuantitativas en cuanto a edificabilidad y número de viviendas.

10.3.3. Análisis de Necesidades y Disponibilidad de Recursos Hídricos

El PGOU vigente reconoce sobre el ámbito de estudio en el suelo urbano consolidado usos residenciales (con actuación urbanística vinculada), entendiéndose que la demanda existente actual está cubierta en las previsiones del PGOU, pudiéndose esta estimar en función del número de viviendas del área a razón de 2,4 habitantes por viviendas. (Orden de 29 de septiembre de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio):

- Demanda Anterior de recursos Hídricos 77 hab x 0,25 m3/día = 19,25 m3/día

La propuesta de La Innovación para la Actuación de Transformación UrbanísticaAUSU-4A" viene a establecer una capacidad máxima con como máximo 2 nuevas viviendas, que supone un incremento potencial de 5 nuevos habitantes en el municipio, generándose una:

- Nueva demanda de recursos hídricos 82 hab x 0,25 m3/día = 20,50 m3/día.

Puede observarse un incremento en la demanda de recursos hídricos de 1,25 m3/día respecto a la ya cubierta expresamente por el planeamiento en el ámbito de estudio es ,aumento asumible en la dotación global del núcleo urbano de Mairena del Aljarafe.

10.3.4. 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.

10.4. Estudio y Análisis de Alternativas

10.4.1. Descripción Básica de las Alternativas

El objetivo básico de la propuesta está claramente fijado: modificar la delimitación del ámbito de la actuación urbanística, reconociendo el nivel de solar consolidado de la parcela de la calle Teruel, y suprimiendo el viario secundario transversal de enlace con de la calle Huelva con la Avda. de San Juan Palomares, manteniendo en cualquier caso el uso residencial y las condiciones de tipología edificatoria, densidad de viviendas y edificabilidad.

Atendiendo a esta premisa clara, y a la pequeña escala y alcance de la intervención, la Innovación del PGOU de Mairena del Aljarafe 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

GMU MAIRENA DEL ALJARAFE
ENTRADA
08/05/2024 18:15
1360

Código Seguro de Verificación
Normativa
Firmante
Url de verificación

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.



La Alternativa CERO se corresponde con la no formulación del Plan, no redacción de la Innovación del PGOU, mantenimiento las actuales condiciones de desarrollo recogidas en el planeamiento vigente.

A nivel urbanístico esta alternativa dificulta gravemente el proceso de gestión y ejecución de la actuación prevista en el PGOU, para desarrollar y ordenar el frente urbano de Lepanto inacabado, al incorporar una parcela clave que debe soportar la apertura de un viario, cuando el nivel de consolidación de esa parcela es el del Suelo Urbano Consolidado, diferente del resto de parcelas afectadas. Siendo el objetivo fundamental del planeamiento que se ejecute la actuación de reforma urbana, y el objetivo secundario la apertura del viario secundario.

También dificulta la necesidad actual de construcción del Nuevo Ayuntamiento, que se considera más oportuno en la actualidad, cubriéndola con la construcción de una edificación de menor tamaño, y reutilizando en lo posible los recursos disponibles de suelo y de patrimonio municipal, mediante la reforma la reutilización de la edificación existente, además de considerarse más oportuno actualmente mantener este elemento, en el Centro Histórico, por su carácter simbólico y representativo y como generador de actividad urbana.

Alternativa UNO

La Alternativa UNO plantea la solución prevista en la Innovación, de suprimir el nuevo viario secundario y excluir de la delimitación de la actuación la parcela de la Calle Teruel, que se libera de los procesos de gestión reconociendo su condición de solar, y evitándose una complejidad innecesaria en el proceso de gestión y ejecución de la Actuación por el resto de propietarios, pues se suprime una carga de gestión de suelo imponible, además que se reconoce de forma más coherente con la situación real como solar de esa parcela el derecho de propiedad de sus titulares.

Esta Alternativa, genera una ordenación urbanística muy similar a la inicial, con los mismos contenidos de uso residencial, densidad y edificabilidad y tipologías edificatorias, y completa y resuelve el objetivo fundamental de la ordenación prevista en el PGOU, aunque desaparece el viario local proyectado, que por su carácter de conexión secundaria, no resulta imprescindible para el funcionamiento de la red viaria de Lepanto, que tiene unas conexiones más directas de su viario principal a la Avda. san Juan Palomares.

Respecto a la construcción del nuevo Ayuntamiento, esta Alternativa Uno, se adapta perfectamente a los actuales objetivos municipales, de construcción de una edificación de menor tamaño, y reutilizando en lo posible los recursos disponibles de suelo y de patrimonio municipal, mediante la reforma la reutilización de la edificación existente, además de considerarse más oportuno actualmente mantener este elemento, en el Centro Histórico, por su carácter simbólico y representativo y como generador de actividad urbana. El cambio de ubicación, no supone disfunción, respecto al funcionamiento actual del Ayuntamiento y su incidencia positiva sobre el Centro Histórico.

Alternativa DOS

La Alternativa DOS, planteada también con objeto de adecuar la delimitación de la Actuación, al distinto Régimen de Derechos de suelo, de las distintas parcelas afectadas: las externas no consolidadas ni urbanizadas, y la parcela interior con condición de solar, propone la formulación del PGOU que venga en definir dos actuaciones de transformación urbanística, que reconozcan la diferente posición de las condiciones del suelo entre unas y otras parcelas, y sean gestionadas de forma diferenciada. La primera manteniendo la ordenación prevista del borde externo hacia la Avda. de San Juan Palomares, como actuación por iniciativa privada por compensación, y la segunda que afectaría a la parcela de la Calle Teruel, que se ejecutaría por el sistema de expropiación, para la obtención del suelo afectado por el trazado del nuevo viario local, reconociendo el valor justo de ese suelo, como el del suelo urbano consolidado, y sin mezclar a ese propietario en el proceso de gestión y en el reparto de cargas y aprovechamientos del resto de la actuación.

Esta actuación conlleva la duplicidad del proceso de gestión en dos Unidades de Ejecución, con necesidad de sincronizar ambas en el tiempo, siendo distintas las voluntades de iniciativa de ambos procesos y sobre todo generando un coste económico y de gestión adicional y no previsto para el Ayuntamiento, que tendría que soportar los costes de expropiación, o buscar la fórmula para su traslado a la Actuación vecina.

El objetivo básico de la propuesta está claramente fijado: modificar la calificación urbanística pormenorizada en parcelas de sistema general de equipamiento [conjunto polideportivo municipal] al objeto de permitir la implantación de dotaciones de Servicios de Interés Público y Social –SIPS- para uso sanitario [construcción de futuro Centro de Salud].

Atendiendo a esta premisa clara, y a la pequeña escala y alcance de la intervención, la Innovación del PGOU de Gelves 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.

Respecto a la construcción del nuevo Ayuntamiento, esta Segunda Alternativa se limitaría a la supresión de la reserva de suelo prevista para construcción de nuevo Ayuntamiento, aunque manteniendo la edificabilidad máxima de la actuación prevista para otras posibles edificaciones dotacionales, no previstas a futuro, y la generación de nueva Actuación ASGE-13 para construcción de nuevo Ayuntamiento, mediante reforma de las edificaciones actuales municipales en la Calle Nueva..

Esta alternativa, también se adapta perfectamente a los actuales objetivos municipales, de reducción del tamaño del nuevo Ayuntamiento, y reutilización de los recursos disponibles de suelo y de patrimonio municipal, además de mantener este elemento, en el Centro Histórico, sin suponer disfunción, respecto al funcionamiento actual del Ayuntamiento y su incidencia positiva sobre el Centro Histórico. Pero mantiene una edificabilidad, quizá innecesaria a futuro, sobre la manzana de la Hacienda Rosales, que puede ser innecesaria o incluso contradictoria, con la posibilidad de facilitar sobre ella otros usos sociales, que requieren espacios más vacíos, o espacios abiertos, para actos públicos, de gran tracción de público, que esta manzana por su tamaño y carácter segregado de las zonas residenciales,





10.4.2. Justificación de la Alternativa de Ordenación elegida

A nivel ambiental se considera significativo que las tres alternativas mantienen el grado de ocupación del suelo [no se actúa sobre suelos nuevos] sin aumentar la antropización.

Puede considerarse primeramente que, a nivel urbanístico, la Alternativa CERO no es viable al mantener la situación existente, que ha generado la dificultad y el retraso en la gestión y ejecución, tanto en el caso de la AUSU-4ª como en la de la ASGE-2.

Comparando con las dos propuestas finalistas puede verse que la Alternativa UNO es la que genera menos costes urbanísticos, tanto económicos como de gestión: En el caso de la AUSU-4A, (sin que la apertura de la calle que se anula tenga incidencia significativa en el conjunto de la movilidad de la barriada Lepanto. Frente a la Alternativa DOS que requiere de unos costes de explotación importantes y de mucha mayor complejidad de gestión). Y en el caso de la ASGE-2 ante la Alternativa UNO, como la DOS son muy similares en cuanto a costes urbanísticos o de gestión, resultando también de muy escasa incidencia as posibles incidencias ambientales).

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.**

10.5. Incidencia Ambiental. Identificación de Impactos y Medidas Correctoras

10.5.1. Valoración de Impactos Detectados – Influencia Directa

Conforme a los aspectos observados en la MATRIZ DE IMPACTOS INDUCIDOS por la **Alternativa UNO** elegida se observa:

RELIEVE

Las formas del relieve no constituyen en sí mismas un elemento ambiental con valor intrínseco, salvo cuando aparecen elementos geomorfológicos de interés ya sea por su génesis, rareza o interés científico, educativo o paisajístico.

Así ha de atenderse a la casuística específica de estudio. Por un lado observando su constitución como parcela vacía en trama urbana consolidada; por otro, su morfología y topografía llana. Es por ello que se considera sobre el relieve un **impacto ambiental compatible.**

ESTRUCTURA DEL SUELO

Con carácter general cualquier tipo de construcción, en este caso edificación, supone

la destrucción de este factor en las zonas ocupadas por los elementos que se incorporan y permanecen en la fase de funcionamiento. Por tanto, se produce una pérdida de la capa edáfica y una compactación del suelo. Dicha pérdida de la capa más fértil del suelo 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.

Así el desarrollo de la actuación supondrá sobre ámbito de actuación interacción en la estructura del suelo, por lo que se considera que habrá un **impacto ambiental moderado.**

CURSOS FLUVIALES Y CALIDAD DEL AGUA Y DEL MEDIO HIDROLÓGICO

Aguas Superficiales

El ámbito se encuentra distanciado más de 200 m de los cauces de arroyos reconocidos en el término de Mairena del Aljarafe por lo que la Innovación del PGOU planteada **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 y redes en servicio, también minimiza estas afecciones, suponiendo un **impacto ambiental compatible sobre las aguas subterráneas.**

Incremento de los Consumos de Agua

La actuación no plantea incremento del consumo de recursos hídricos por lo que debe entenderse que genera un **impacto ambiental favorable.**

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 dotacionales de carácter sanitario, principalmente en horario de mañana y de la tarde..

Calidad del Aire

La calidad del aire queda doblemente condicionada tanto en la fase de ejecución de la 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 demandantes del servicio sanitario [centro de salud]. Es por ello que se entiende que la actuación tendrá un **impacto ambiental moderado**

