

Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN QUINCE

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. RESUMEN NO TECNICO

DECLARACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

GMU MAIRENA DEL
ALJARAFE

ENTRADA

08/05/2024 18:15

1360

MODIFICACIÓN QUINCE. ACTUACION URBANISTICA AUSU-4^a, ASGE-2, Y ASGE-13.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. Declaración Ambiental Estratégica Simplificada

RESUMEN NO TECNICO

MODIFICACION QUINCE.PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE. ACTUACION URBANISTICA, AUSU-4A , ASGE-2 Y ASGE-13. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO RESUMEN NO TECNICO..

Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
RESUMEN NO TECNICO**

INDICE

..... 1

10.1. Consideraciones Preliminares 1

10.2. Descripción de las Determinaciones de Planeamiento..... 2

10.2.1. Ambito de Actuación del Planeamiento, Situación Actual 2

10.2.2. Exposición de los Objetivos del Planeamiento 3

10.3. Caracterización Ambiental. Estudio y análisis ambiental del medio en el ámbito de actuación 4

10.3.1. Descripción del medio 4

10.3.2. Usos del Suelo Actuales y Previstos 4

10.3.3. Análisis de Necesidades y Disponibilidad de Recursos Hídricos 4

10.3.4. Identificación de las Afecciones a Dominios Públicos 4

10.4. Estudio y Análisis de Alternativas 5

10.4.1. Descripción Básica de las Alternativas 5

10.4.2. Justificación de la Alternativa de Ordenación elegida..... 5

10.5. Incidencia Ambiental. Identificación de Impactos y Medidas Correctoras 6

10.5.1. Valoración de Impactos Detectados – Influencia Directa..... 6

10.5.2. Impactos Medio Ambientales derivados del Cambio Climático 8



10. RESUMEN NO TECNICO

Se procede a elaborar apartado específico a modo de compendio de la información contenida en el estudio ambiental estratégico. Su contenido es equivalente al documento de resumen no técnico complementario al texto principal.

En esta síntesis 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

10.1. Consideraciones Preliminares

Normas de Referencia

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-

Objeto de la Actuación. Procedimiento Ambiental de control

El ámbito de estudio se centra en una de las parcelas delimitadas en la **Actuación de Transformación Urbanística AUSU-4A**, delimitada en la documentación del Programa de Actuaciones del PGOU, ubicada en el borde de la Barriada Lepanto, en el frente de la Avda. San Juan Palomares, en las traseras de las calles Teruel y Murcia

Esta parcela queda incluida en la delimitación de la AUSU-4A, junto a otras dos parcelas vacías irregulares de mayores dimensiones, que ocupan el espacio vacío entre las traseras medianeras de la calle Teruel y la Avda. San Juan Palomares, sin embargo la parcela de la calle Teruel Nº 1, reúne las condiciones de solar y tiene consolidados sus derechos urbanísticos, como el resto de parcelas de la alineación de la calle Teruel, que tienen la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.



El fin último de la actuación es excluir la parcela urbana de referencia del ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística, con el doble objeto de reconocer la situación de derecho como Solar y con categoría de Suelo Urbano Consolidado de la parcela, al tiempo que se simplifica la gestión urbanística de la Actuación de reforma interior para formalizar el frente urbano de la barriada Lepanto hacia la Avda. San Juan Palomares, siendo por tanto el objeto de la Innovación del PGOU la modificación de la delimitación de la Actuación Urbanística, excluyendo la parcela con consideración de solar, y suprimiendo el trazado de la nueva calle prolongación de la calle Murcia y Teruel.

Además en la Modificación también se incorporan otras correcciones que afectan a las determinaciones de desarrollo de la **Actuación ASGE-2 "Equipamiento Hacienda Rosales"**, que contemplaba la gestión de suelo de una manzana con destino a equipamientos administrativos públicos, en parte municipales y en parte de rango supramunicipal, incluyendo la construcción de un nuevo edificio para el Ayuntamiento, que después del tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan se decide que el nuevo Ayuntamiento mantenga su posición en el Centro Histórico en la posición actual en la Calle Nueva, con una **nueva Actuación de construcción de equipamiento ASGE-13**.

Según la normativa ambiental, la propuesta de la Innovación del POGU de Mairena del Aljarafe debe estar sometida a control administrativo por **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

10.2. Descripción de las Determinaciones de Planeamiento

10.2.1. 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 Localización

La Innovación del Planeamiento General de Mairena del Aljarafe se realiza sobre el ámbito de la Actuación urbanística AUSU-4A, incluida dentro de la manzana pendiente de terminación delimitada por la Avda. de San Juan Palomares, y las calles interiores de la barriada Lepanto, Teruel y Huelva., con clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, y calificación urbanística de Residencial Ensanche en Manzana hacia la fachada de la Avda. San Juan Palomares, y de Residencial Ensanche Tradicional, en la parcela con fachada a la calle Teruel.

El conjunto de esta Actuación una superficie total de 3.104 m² de suelo, conforme a la cartográfica catastral y la cartografía del PGOU. El uso es el residencial, con edificabilidad máxima de 3.104 m² de techo y un máximo de 32 viviendas.

Como resultado de la Modificación del planeamiento, se reduce la superficie de la delimitación de la AUSU-4A, a 2.824 m² de suelo, excluyendo la parcela con fachada hacia la Calle Teruel calificada como Ensanche Tradicional, Calle Teruel Nº 1, que mantiene su superficie catastral actual de 280 m² como Suelo Urbano Consolidado, y se suprime la nueva calle prolongación de la calle Huelva. En la nueva delimitación de la Actuación AUSU-4A, se mantiene el número de viviendas en 32, (a la que hay que añadir una vivienda más que resulta de la parcela excluida), y se reduce la edificabilidad a 2.824 m² de techo (a los que hay que sumar la edificabilidad máxima de la parcela segregada de 400 m² de techo). La variación en cuanto a viviendas y edificabilidades es mínima y sin incidencia en el conjunto de la población.

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.

La propiedad del suelo es titularidad privada.

Además se incluye en la Modificación, el Ámbito de la Actuación ASGE-2, Equipamiento Hacienda Porzuna, en manzana delimitada por la Avda. de Mairena y los viales de conexión desde la Rotonda del PISA, así como una nueva actuación que incluye la parcela donde actualmente se ubica el Ayuntamiento, entre la calle Nueva y la calle Transcorrales.

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.



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 con fuerte influencia en el área metropolitana de Sevilla, ha incrementado, en gran dimensión el desarrollo residencial del territorio, y también las actividades y usos productivos características de medios más urbanos.

Sobre este término municipal se dispone un núcleo urbano principal con 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 perímetros.

Infraestructuras en el Territorio

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

Carretera A-8052, de Coria del Río a Bollullos de la Mitación.

Carretera A-8055, de Mairena del Aljarafe a final de la carretera A-8054 [antigua conexión con el municipio de Almensilla].

Carretera A-8056, Mairena del Aljarafe-Carmona, a final de la carretera A-474 [Sevilla-Almonte].

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

Carretera SE-3303, con origen en la carretera SE-3304 y final en carretera A-8055.

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.

Viario 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:

- Viario Urbano del Porzuna
- Avenida de Mairena – Bulevar de Ciudad Expo – Colegio Mayor – Centro Histórico
- Avenida de Palomares [antigua carretera de Palomares]
- Avenida de Magdalena Sofía de Barat
- Avenida de Bormujos
- 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 travía metropolitana de conexión con los municipios vecinos.

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

10.2.2. Exposición de los Objetivos del Planeamiento

El ámbito de estudio se centra en una de las parcelas delimitadas en la **Actuación de Transformación Urbanística AUSU-4A**, delimitada en la documentación del Programa de Actuaciones del PGOU, ubicada en el borde de la Barriada Lepanto, en el frente de la Avda. San Juan Palomares, en las traseras de las calles Teruel y Murcia

El fin último de la actuación es excluir la parcela urbana de referencia del ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística, con el doble objeto de reconocer la situación de derecho como Solar y con categoría de Suelo Urbano Consolidado de la parcela, al tiempo que se simplifica la gestión urbanística de la Actuación de reforma interior para formalizar el frente urbano de la barriada Lepanto hacia la Avda. San Juan Palomares, siendo por tanto el objeto de la **Innovación del PGOU la modificación de la delimitación de la Actuación Urbanística, excluyendo la parcela con consideración de solar, y suprimiendo el trazado de la nueva calle prolongación de la calle Murcia y Teruel**

Como resultado de la Modificación se mantiene sin cambios las superficies actuales de las parcelas municipales afectadas por las Actuaciones ASGE-2 y la nueva ASGE-13, y tan solo se modifica la disposición de ubicación del nuevo Ayuntamiento, que se propone sobre la

MODIFICACION QUINCE.PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE. ACTUACION URBANISTICA. AUSU-4A, ASGE-2 y ASGE-13. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO RESUMEN NO TECNICO.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. RESUMEN NO TECNICO.

posición actual en la Calle Nueva, , ajustando al efecto el computo de edificabilidades, sin modificar la calificación de las parcelas.

Urbanísticamente, la nueva propuesta que recoge la Innovación del PGOU:

- Conserva la clasificación de suelo urbano vigente.

Se mantiene la calificación del suelo de las parcelas vacantes, con uso residencial en las dos tipologías previstas: ensanche en Manzana y Ensanche Tradicional. Salvo ajustes de pequeña incidencia se mantiene la edificabilidad y el número de viviendas previsto en la ordenación inicial.

- Se limita la Modificación, a la exclusión de la delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, y por tanto del ámbito de la Unidad de Ejecución, de la parcela consolidada como solar en la calle Teruel Nº 1.

Se suprime la calle transversal de enlace de las calles Teruel y Huelva, con la Avda de San Juan Palomares, de carácter secundario, a fin de simplificar la gestión de la Actuación, y reconocer los derechos de propiedad consolidados de la parcela de la Calle Teruel Nº 1.

Se modifica la ubicación del futuro edificio del Ayuntamiento de la Hacienda Rosales a la posición actual de la calle Nueva, reduciendo la edificabilidad asignada a la manzana de la ASGE-2.

El conjunto de la Modificación por su contenido, afecta exclusivamente a parámetros de carácter pormenorizado del planeamiento vigente, ordenación detallada conforme a la Ley LISTA.

A nivel cuantitativo se proponen los siguientes valores superficiales:

El conjunto de la Actuación AUSU-4A, antes de la **Modificación del PGOU, tiene una superficie total de 3.104 m2** de suelo, conforme a la cartografía catastral y la cartografía del PGOU. El uso es el residencial, con edificabilidad máxima de 3.104 m2 de techo y un máximo de 32 viviendas.

Como resultado de la Modificación del planeamiento, **se reduce la superficie de la delimitación de la AUSU-4A, a 2.824 m2 de suelo**, excluyendo la parcela con fachada hacia la Calle Teruel calificada como Ensanche Tradicional. Calle Teruel Nº 1, que mantiene su superficie catastral actual de 280 m2 ,como Suelo Urbano Consolidado, y se suprime la nueva calle prolongación de la calle Huelva .

En la nueva delimitación de la Actuación AUSU-4A, se mantiene el número de viviendas en 32, (a la que hay que añadir una vivienda más que resulta de la parcela excluida), y se reduce la edificabilidad a 2.824 m2 de techo (a los que hay que sumar la edificabilidad máxima de la parcela segregada de 400 m2 de techo). La variación en cuanto a viviendas y edificabilidades es mínima y sin incidencia en el conjunto de la población.

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:

necesidades y demandas reales de la población y disponiendo de actuaciones encaminadas a ello.

- Procurar el aprovechamiento racional del recurso suelo, observando las

- 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.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. RESUMEN NO TECNICO.

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 hidrologica 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 constituirse por sí una unidad ambiental propia dentro del territorio.

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 Urbanística AUSU-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

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 mas 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 importante, además que se reconoce de forma mas 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 mas 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 mas 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 distorsión , respecto al funcionamiento actual del Ayuntamiento y su incidencia positiva sobre el Centro Histórico.

Alternativa DOS

MODIFICACION QUINCE.PGOU MAIRENA DEL ALJARAFE. ACTUACION URBANISTICA. AUSU-4A , ASGE-2 y ASGE-13. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO RESUMEN NO TECNICO.



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 de Innovación 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 mas 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-4^a 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 expropiación 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 afectaciones, 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**

Ruidos y Vibraciones

Igualmente, los ruidos y vibraciones, tendrán doble afección durante la ejecución de las obras y el funcionamiento y vida cotidiana del equipamiento dotacional, 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 sin incidencia en el medio rural].

La propuesta viene intervenir sobre un parcela vacía de la trama urbana consolidada de Mairena 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 de viario, no generando impacto ambiental alguno en esta materia.

En relación con la movilidad, enfocado en el estudio de la variabilidad del tráfico, puede entenderse, con independencia de la centralidad de la localización de la actuación en el núcleo urbano, que el incremento del número de desplazamientos asociado a la implantación de una nueva vivienda, y la no apertura del viario local, tendrá en todo caso y desde una observación "pesimista" un **impacto ambiental moderado**.

ECONOMÍA Y EMPLEO

La completa tramitación de la Innovación del PGOU 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 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.

