

DOCUMENTO DE SÍNTESIS

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA INCORPORACIÓN DE NUEVO SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL EN POLÍGONO 4 PARCELA 25 MAIRENA DEL ALCOR (SEVILLA)

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR

A INICIALIVA DE:

NUEVA MAIRENA S.L.



Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003</i>		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	1/20



Indice

ANTECEDENTES DE LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL. MARCO JURIDICO	3
PROMOTOR. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....	3
PLANEAMIENTO VIGENTE	4
OBJETIVO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	4
ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	4
EXAMEN DE ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	5
ALTERNATIVA ELEGIDA.....	6
DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. ALTERNATIVA ELEGIDA. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	7
INFRAESTRUCTURAS.....	10
4.2 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.....	12
INTERACCIÓN DEL PLAN CON ZONAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL.....	13
ANÁLISIS DE NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.....	13
DETERMINACION DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD O ESPECIAL PROTECCIÓN.....	14
IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS.....	15
IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES Y VALORACIÓN	15
MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	17

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	2/20



ANTECEDENTES DE LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL. MARCO JURIDICO

Con fecha 9 de noviembre de 2018 se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica según lo indicado en el art. 40 de la Ley 7/2007 de 9 julio, modificada por Decreto 3/2015 de 3 de marzo.

El presente documento se redacta en base al Documento de Innovación de Planeamiento (Modificación del Plan General de Mairena del Alcor para incorporación de un nuevo Sector e Suelo Urbanizable de uso Residencial Polígono 4, Polígono 25) y al DOCUMENTO DE ALCANCE emitido por Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio **tiene como objetivo** continuar con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio modificada por el decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo para su adaptación a la Ley estatal y según lo dispuesto en la Ley 3/2015 de 29 de diciembre.

PROMOTOR. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Es promovido por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor a iniciativa privada por parte de la entidad mercantil NUEVA MAIRENA S.L., propietaria de la finca, con CIF B-90.355.488 y domicilio social en Urbanización San Fernando nº 6, 41.510 Mairena del Alcor (Sevilla) representada por D^a Isabel María Domínguez Peña.

La entidad mercantil NUEVA MAIRENA S.L. tiene interés en que se **clasifique este suelo Como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso residencial** al objeto de promover el desarrollo de 104 viviendas unifamiliares en baja densidad (< 15 viv /Ha)

Para la selección de este suelo se realizó un estudio de Alternativas técnicamente viables, a varios niveles: Ubicación, localización, usos y accesos.

La finca seleccionada para la Modificación de planeamiento está compuesta por una sola parcela (parcela nº 25, polígono nº 4, (41058A004000250000EQ)) y pertenece al municipio de Mairena del Alcor en la provincia de Sevilla.

La actuación de incorporación de un nuevo suelo urbanizable de uso residencial se considera que es de escasa incidencia respecto a la estructura general de Mairena del Alcor y que concluye, de forma natural, la ocupación de unos terrenos actualmente sin uso agrícola y características de marginal, con las mismas condiciones urbanísticas y tipológicas que los ya existentes en su lindero éste: edificaciones tipo ciudad jardín en parcelas de tamaño superior a los 400 m2 y baja edificabilidad.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003</i>		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	3/20



PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente clasifica este suelo como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural viéndose afectado en los extremos por el trazado de las vías pecuarias: la Vereda de San Agustín al norte con una anchura legal de 28,89 m y el Cordel Sevilla Mairena al sur con una anchura legal de 37,61 m. que debe n clasificarse como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

El suelo del sector excluye esta superficie y en un futuro prever la desafectación.

OBJETIVO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Esta Innovación tiene como objetivo la clasificación como suelo urbanizable del sector anteriormente descrito, de manera que se complete el desarrollo del suelo urbano hasta el límite fijado por el trazado de la A-398.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Modificación afecta a un sector de Suelo No Urbanizable que se localiza al oeste del suelo urbano y lindante con el mismo. La parcela se delimita al norte por el Camino de San Agustín, al sur por la Avda de Eva González, al este por las traseras de las parcelas con frente a la calle Araceli y por parcela ocupada por naves de uso agrícola, y al oeste por la carretera intercomarcal A-398.

La parcela es propiedad en su totalidad de la sociedad NUEVA MAIRENA S.L.

Se trata de una finca rústica actualmente en baldío estando los terrenos ocupados por un erial con algunos ejemplares dispersos de Eucaliptos. La topografía es alomada y el sustrato está constituido por areniscas calcáreas de los alcores, lo que limita su valor agrícola, si bien hace años antes de la construcción de la carretera A-398 que roturó la finca, dificultando las labores culturales, su uso era de cultivo de secano.

Existe una línea eléctrica de Media Tensión que cruza la parcela, con un apoyo en la misma.

Al encontrarse el sector colindante con el suelo urbano consolidado se pueden hacer uso de las infraestructuras existentes considerando además el pequeño alcance de la actuación y del incremento de viviendas previsto.

ABASTECIMIENTO:

Existe un ramal que discurre por la Avenida Eva Gonzalez con Ø 300 y que queda a pie de pacela al sur.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	4/20



SANEAMIENTO:

Por la calle San Agustín discurre un ramal con \varnothing 1000 por el que evacua la urbanización San Fernando, colindante.

Electricidad. Alumbrado público

Se llevaría a cabo un trazado desde la Subestación eléctrica denominada "LOS CANTOSALES" que se localiza al norte de la parcela a una distancia de 525 m.

EXAMEN DE ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Una vez concebida la Innovación y vista la necesidad de llevar a cabo esta Modificación del planeamiento se ha procedido hacer un estudio de alternativas.
Para ello actuamos a distintos niveles:

- Alternativa de Ubicación.
- Alternativas de localización
- Alternativas de uso.

Por último, y sobre la opción urbanística elegida se hace a su vez un estudio de alternativas de acceso.

Alternativas de Ubicación.

Como se ha indicado en el apartado 3.5. Exámen de alternativas, previamente a la adquisición de la finca por la entidad NUEVA MAIRENA S.L., y tras consultas con Ayuntamiento de Mairena del Alcor, se llevó a cabo un estudio de la zona que abarcó el núcleo principal y su entorno planteándose las siguientes opciones:

Alternativa Cero	No hacer nada
Alternativa A	Al Oeste de la A-386
Alternativa B	Arco norte al oeste de la A-386
Alternativa C	Al oeste del núcleo urbano entre el SU y la A-386
Alternativa D	Al Sur del Núcleo urbano.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Página	5/20



Alternativas de Localización

Dentro del ámbito de la alternativa C, en el arco que conforma lternativa 2entre el suelo urbano al oeste del núcleo urbano y la A-386 diferenciamos tres posibles sectores:

Alternativa 1	Al norte del arco
Alternativa 2	Al centro del arco
Alternativa 3	Al sur del arco

Nos decantamos cualitativamente por la Alternativa 1.

Alternativas de Uso

Analizados los posibles usos a implanter en este sector nos encontramos con las siguientes alternativas:

Alternativa Cero:	No hacer nada. Mantener el uso no urbanizable.
Alternativa 1	Uso residencial.
Alternativa 2	Uso terciario-industrial

Alternativas de Acceso

Tenemos dos posibles alternativas de accesos:

Alternativa 1	Acceso a la rotonda
Alternativa 2	Acceos a la Carretera de servicio y posterior salida a la A-398.

Si bien las dos son técnica y ambientalmente viables, la Delegación de carreteras de la Junta de Andalucía es quien decide sobre la opción a ejecutar.

ALTERNATIVA ELEGIDA.

Así pues, se elige la **Alternativa de Ubicación C**, dentro de ámbito de la A-398 al oeste del núcleo urbano, **Alternativa de Localización 1**, localizada sl norte de este ámbito en zona colindante a Suelo residencial y dando un cierre al crecimiento de la ciudad en este ámbito

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Página	6/20



Alternativa de uso 1, es decir residencial de baja densidad con la tipología Ciudad Jardín.

El suelo se clasificaría como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial con la Tipología Ciudad Jardín.

**DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. ALTERNATIVA ELEGIDA.
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

Situación:

Situado el sector al oeste del núcleo urbano, se delimita al norte por el Camino de San Agustín, al sur por la Avda. de Eva González, al este por las traseras de las parcelas con frente a la calle Araceli y por parcela ocupada por naves de uso agrícola, y al oeste por la carretera intercomarcal A-398.

Clasificación del suelo:

Suelo urbanizable.

Condiciones de desarrollo del sector:

Figura de planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de planeamiento: Privada.
Sistema de actuación: Compensación.
Programación: Primer cuatrienio.

Superficie total del sector:

77.712 m² (Catastro)
80.708 m² (medic. topográfica)

Sistema general de espacios Libres:

Mínimo	Real
2.953 m ²	3.594,38 m ²

Uso global y aprovechamientos:

Uso global asignado: Residencial pareada (ciudad jardín)

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003</i>		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Página	7/20



Densidad de viviendas: 12,885 viv/ha
Aprovechamiento urbanístico: 0,25772m2t/m2s.
Nº máximo de viviendas: 104.
Edificabilidad máxima del sector: 20.800 m2t.
Superficie media por vivienda: 200 m2t (sobre rasante)
Parcela mínima: 400 m2

Reservas de equipamiento:

	<u>Mínimo</u>	<u>Real</u>
Espacios libres (18 m2/viv x 104 viv =1.908m2).....	8.071 m2	9.329,03 m2
Equip. Docente (10 m2/viv x 104 viv).....	1.060 m2	1.105,47 m2
Equip. Comercial-social (2 m2/viv x 104 viv).....	212 m2	449,11m2
Viario y aparcamiento.....		17.930,06m2
Número de plazas de aparcamiento: (1 plaza x100 m edif).		208 plazas (*)
(*) Hay capacidad para 123 plazas al aire libre anejos a la red viaria.		

Aprovechamiento tipo:

El sector se incluye en una única área de reparto que incluye el ámbito del Plan Parcial y el Sistema General de Espacios Libres incluidos en la presente Modificación del PGOU.

Area de Reparto independiente.

Coefficiente de uso: 1,00

Edificabilidad del sector: 20.800 m2t.

Aprovechamiento homogéneo del sector: 20.800 U.A

Superficie total de sectores en el Área de Reparto: 80.708 m2s

Superficie total de Sistemas Generales 3.594,37m2s (inscrito).

Superficie suelo del Área de Reparto: 80.708 m2s

Aprovechamiento tipo del sector: 0,25772 UA/m2s.

Aprovechamiento tipo del Área de Reparto: 0,25772 UA/m2s.

Aprovechamientos lucrativos

Superficie parcelas lucrativas: 48.895,05m2.

Edificabilidad neta: 0,4254 m2t/m2s

Cesiones mínimas 10% s/LOUA: 4.889,51m2

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	8/20



Cesión real (12,3077 %): 6.017,86 m2

Objetivos del planeamiento de desarrollo:

Uso determinado: Residencial abierto

Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar pareada

También se autorizarán viviendas aisladas o adosadas

Usos compatibles: Terciario, administrativo, sanitario, educativo.

El Plan Parcial desarrollará sus normas urbanísticas definiendo para cada tipología residencial, condiciones de tamaño mínimo de parcelas, porcentaje de ocupación, edificabilidad neta, retranqueos, condiciones estéticas, etc., con una altura máxima de dos plantas.

Se situarán las reservas de equipamiento preferentemente en la zona norte de la parcela y los espacios libres en la zona entre la carretera y la zona residencial.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	9/20





	ZONAS VERDES: 9.329,03 m ²
	SISTEMA GENERAL: 3.594,37 m ²
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL-SOCIAL: 449,11 m ²
	EQUIPAMIENTO DOCENTE: 1.105,47 m ²
	SUELO LUCRATIVO (RESIDENCIAL): 48.895,05 m ²
	VIARIO Y APARCAMIENTO: 17.930,06 m ²
	LÍMITE DEL SECTOR
	ZONA DE TRATAMIENTO DE BORDES: 5.114,70 m ²

INFRAESTRUCTURAS

Viaros:

La disposición de los nuevos viarios se recogen en el plano de ordenación propuesta.

La conexión se realiza por un lado hacia la rotonda que une la A-398 al Sur y con la calle San Agustín al Norte.

Espacios libres y equipamientos

Los espacios libres, tanto locales como generales se localizan entre la carretera A-398 y la zona residencial a modo de franja perimetral. De esta forma se posibilita dar un cierre al crecimiento residencial y se establece un colchón entre la carretera y la vivienda.

A lo largo de este espacio verde se proyecta un carril bici y uno peatonal que servirá de

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Página	10/20



conexión entre el carril bici y peatonal proyectado al sur de la calle Eva Gonzalez y que a su vez conectará con la futura pasarela de la A-398 que se contempla en el Avance del nuevo PGOU, y la calle San Agustín.

Los equipamientos se localizarían al norte de la parcela dando acceso desde la calle San Agustín.

Agua:

ABASTECIMIENTO:

Existe un ramal que discurre por la Avenida Eva Gonzalez con diámetro de 300 y que queda a pie de parcela al sur.

Por otro lado se puede prolongar por la calle San Agustín un ramal de diámetro 150 que actualmente da servicio a la vecina Urbanización San Fernando.

SANEAMIENTO:

Por la calle San Agustín se llevaría a cabo una prolongación de un ramal de diámetro 1000 hasta alcanzar la parcela, y por la Avda Eva Gonzalez se establecería un punto de conexión al sur con el ramal de diámetro 1800.

Ver plano nº 11.

Electricidad. Alumbrado público

Se llevaría a cabo un trazado desde la Subestación eléctrica denominada “ LOS CANTOSALES “ que se localiza al norte de la parcela a una distancia de 525 m.

Se llevaría a cabo el soterramiento de la línea de media tensión que atraviesa transversalmente la parcela.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	11/20



4.2 UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO

A nivel territorial podemos definir las siguientes **Unidades territoriales o paisajísticas**

1. Territorio Urbano
2. Infraestructuras viarias
3. Vega
4. Cornisa
5. Cauces fluviales

A fin de obtener una noción práctica y útil de la composición del territorio del entorno de la parcela a la hora de establecer las bases de nuestro análisis ambiental, conviene separar el territorio en unidades ambientales homogéneas (UAH).

Así pues definimos las siguientes **Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)** para los terrenos afectados y su entorno:

1. Nucleo urbano
2. Extrarradio. Urbanizaciones.
3. Urbanizaciones aisladas de baja densidad (Unifamiliares).
4. Infraestructuras viarias.
5. Taludes y barrancos
6. Eriales. Baldíos
7. Cultivos herbáceos
8. Cultivos arbóreos
9. Pinares y eucaliptales.
10. Monte bajo
11. Cauces fluviales.

Características. Definiciones.

Estas unidades representan unos conjuntos estructurales de diversos elementos del territorio que juntos representan una entidad funcional y lo más importante, representan visualmente un valor paisajístico determinado ya que el paisaje es fruto del sistema que establece este conjunto de elementos entre sí y con otras unidades ambientales.

En los distintos apartados del EsAE primero se delimitan las UAH, luego se describen y caracterizan de manera sintética mediante fichas y por último se determina su Capacidad Global de Uso clasificándose las distintas UAH en función

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003</i>		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	12/20



de su Calidad Ambiental y de la Fragilidad del Medio.

INTERACCIÓN DEL PLAN CON ZONAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL.

Según consultas realizadas en el Departamento de Gestión del Medio Natural y en la base de datos REDIAM se puede indicar que en base a la información disponible lo siguiente:

- En cuanto a los hábitats de la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CE y la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y consultada la cartografía de REDIAM "Mapa de distribución de Hábitats de Interés Comunitario a escala 1:10.000 presentes en la masa forestal de Andalucía, proveniente de los estudios de vegetación. Año 1996-2006. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía", **no aparece ninguno.**

No se encuentra dentro del ámbito de ningún espaci catalogado por la Red Natura 2000; LIC, ZEC o ZEPA, ni afectada por ningún Plan de Conservación Recuperación de especies amenazadas aprobados mediante acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

- En cuanto a la **vegetación y fauna, unicamente se detecta la presencia del cernicalo primilla (*Falco naumanni*) como especie amenazada según** el "Decreto 23/2012 de 14 de febrero por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats". Se trata de zona de campeo ya que es un ave muy asociada a entornos urbanos. No se identifica ningún nido en ala parcela.

ANÁLISIS DE NECESIDADES Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

Esta Innovación supone la implantación de:

- 104 vivindas aisladas.
- Una zona verde de
- Equipamiento commercial y docente.

El incremento de consumo previsto y por tanto la estimación de demanda hídrica es: **Lo que supone un incremento de consumo de 263.177 litros/día**, cuantía que es asumible por la empresa gestora y para las que existen dotaciones de agua suficiente en el municipio.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	13/20



DISPONIBILIDAD DE RECURSOS. INFORME DE CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURAS.

Es necesario Informe a emitir por empresa gestora de los servicios municipales de abastecimiento y saneamiento y depuración (**Emasesa**) sobre capacidad de las infraestructuras del ciclo integral del agua para atender las nuevas demandas propuestas.

DETERMINACION DE LAS ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD O ESPECIAL PROTECCIÓN.

En la superficie afectada por la Innovación y su entorno se identifican las siguientes áreas relevantes a tener en especial cconsideración.

1. Entorno residencial.
2. Autovía A-398.
3. Línea eléctrica
4. Vías pecuarias.
5. Acuífero Sevilla-Carmona.
6. Zona de campeo del cernícalo primilla.

No se ve afectada ninguna otra zona relevante des de el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección al no verse afectados bienes patrimoniales, espacios naturales protegidos, cauces fluviales, espacios de uso público, zonas arboladas otros dominios públicos aparte de los mencionados, etc.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	14/20



IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS.

DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS.

La carretera Autónoma A-398, discurre al oeste de la parcela y tiene carácter de carretera de circunvalación.

En nuestro caso, y según Informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía la zona de no edificación se limita a 50 m.

DOMINIO PÚBLICO DE VIAS PECUARIAS.

-Al norte de la parcela discurre una vía pecuaria denominada Vereda de San Agustín con una anchura legal de 20,89 m. Se encuentra clasificada pero no se encuentra deslindada.

-Al sur de la parcela discurre el Cordel Sevilla Mairena, con una anchura legal de 37,61 m . Se encuentra clasificada pero no se encuentra deslindada.

El Sector se define dejando fuera ambas vías pecuarias

IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES Y VALORACIÓN

MEDIO	IMPACTO	VALORACIÓN	APLICACIÓN DE MC
ATMÓSFERA	Aumento de emisiones gaseosas durante las obras	Bajo	Si
	Aumento de emisiones por incremento de circulación de vehículos, cocinas etc.	Bajo	Si
	Aumwnto de emisiones acústicas	Bajo	Si
	Aumento de emisiones lumínicas	Bajo	Si
AGUAS	Derrames accidentales	Bajo	Si
	Modificación Infiltración	Bajo	Si
SUELO	Ocupación y transformación del suelo	Bajo	Si
	Vertidos	Bajo	Si

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	15/20



VEGETACIÓN Y FAUNA	Eliminación y transformación de habitats	Bajo	Si
PAISAJE	Introducción de nuevos elementos	Bajo	Si
	Modificación de la escena	Bajo	Si
SOCIOECONÓMICOS	Consumo de recursos	Bajo	Si
	Consumo energético y materiales	Bajo	Si
	Dotación de servicios y equipamientos	Alto	Posiivo
	Dotación de zonas verdes	Alto	Positivo
ASPECTOS CULTURALES	Posible afección a yacimientos arqueológicos no conocidos	Bajo	Si
CAMBIO CLIMATICO. HUELLA DE CARBONO	Emisiones de CO2	Bajo	Si
	Cosumo enegético	Bajo	
	Consumo de materiales	Bajo	Si
	Ejecución obras	Bajo	Si
SALUD	Emisiones acústicas	Bajo	Si
	Emisiones gaseosas	Bajo	Si
	Contamnación de suelos. Accidentes	Bajo	Si
	Contaminación de aguas. Accidentes.	Bajo	SiSi
	Residuos	Bajo	

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	16/20



MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

MEDIO	MEDIDA PROTECTORA O CORRECTORA
ATMÓSFERA	Control de emisiones gaseosas
	Realización de estudio acústico y aplicación de medidas que de él se deriven
	Control de niveles de emisión en obras
	Limitar velocidad de circulación de vehículos
	Elección adecuada del tipo de alumbrado ajustado a Norma
AGUAS	Evitar vertidos a suelos o cauces
	Plan de emergencia para vertidos accidentales en obras
	Suficiencia de red de desagüe
	Aguas residuales con destino a EDAR
	Si es posible red separativa pluviales/residuales
SUELO	Evitar vertidos
	RCD con destino a vertedero controlado
	Prohibición fossa sépticas
VEGETACIÓN Y FAUNA	Medidas contra incendios en zonas verdes
	Control de especies a introducir
	Control de actividades y ruidos en EL
	Prospección previa para verificar la no existencia de nidos de especies protegidas, en especial el cernícalo primilla
	Si hay presencia evitar obras en periodo de cría
	En caso de encontrarse algún nido de especie protegida se paralizarán las obras y se notificará el hallazgo a la delegación territorial de la Consejería de Medio Ambiente.
PAISAJE	Adecuada disposición de elementos arquitectónicos
	Medidas de tratamiento de taludes
SOCIOECONÓMICOS RECURSOS Y MOVILIDAD	Optimizar la eficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento
	Favorecer infiltración natural
	Empleo diferenciado del agua en función de calidad y uso
	Medidas para el ahorro de consumo de agua
	Ajardinamiento con especies con poca necesidad de agua y optimización del riego
	Minimizar movimientos de tierras
	Limitar velocidad de circulación de vehículos
	Materiales y mano de obra local
	Medidas para aumentar la eficiencia energética de los edificios
	Recogida selectiva de RSU
Eliminar barreras arquitectónicas	
CAMBIO CLIMÁTICO	Medidas del apartado anterior para consumo de recursos, eficiencia energética y movilidad funcional
	Aumento de zonas verdes
	Cubiertas y materiales de alto albedo

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Página	17/20



	Reducir impermeabilización de superficie vial y EL
	Plantar árboles de sombra
	Especies vegetales a ser posible autóctonas y con baja necesidad de riego
HUELLA DE CARBONO	Medidas para mitigación de emisiones de CO2: Aislamiento de edificios Fomento de placas solares en edificios públicos y privados Limitar velocidad de circulación de vehículos en interior del sector
	Medidas de Compensación: Superficie de espacios libres l por encima del mínimo obligatorio. Se incrementa esta superficie en 3.243 m2 por encima del obligatorio.

PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL

Se debe hacer un buen **seguimiento y control** principalmente sobre los siguientes puntos:

- Cumplimiento de las normativas urbanísticas y condiciones de edificabilidad.
- Cumplimiento del planeamiento y limitaciones impuestas en las zonas de protección.
- Cumplimiento de la normativa referente a fachadas, rótulos y condiciones estéticas en general.
- Ordenación de los usos en zonas públicas y zonas verdes
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Mantenimiento de jardines y zonas verdes. Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.
- Control de ruidos y nivel sonoro.
- Control de polvo.
- Control de las emisiones de gases y partículas. Control de vertidos de residuos sólidos de diversas actividades.
- Control de efluentes líquidos, sobre todo durante la fase de obras.
- Control de los vertidos de aguas residuales, mantenimiento y dimensionado adecuado de la red de alcantarillado y control del funcionamiento de las estaciones depuradoras.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, atoramientos, derrames, fugas y cualquier otra deficiencia.
- Control sanitario y de uso de las aguas de pozo.
- Control de recogida y gestión de R.S.U. de carácter selectivo: residuos domésticos (asimilables a urbanos), de construcción y demolición (R.C.D.), restos de

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAE0FBSOA	Página	18/20



obras, vidrio, papel y cartón.

- Correcta señalización de accesos.
- Control de la circulación de vehículo y acceso a zonas de aparcamiento.
- Cumplimiento en general de las medidas protectoras y correctoras, así como lo determinado en el Informe Ambiental Estratégico.

Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	19/20



Código Seguro de Verificación	IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Fecha	23/06/2020 12:33:51
Normativa	<i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/</i> [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	SELLO ELECTRONICO DEL REGISTRO ELECTRONICO DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALCOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/IV67RWHJHUN7V3FD2AAEOFBSOA	Página	20/20

