# DOCUMENTO AMBIEN<del>TAL ESTRATEGI</del>CO

**MODIFICADO** PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SR-14 DE UMBRETE

REGISTRO DE ENTRADA

ENTRADA NÚMERO: 3708

1. INTRODUCCIÓN

El Presente documento tiene como objeto cumplimentar los requerimientos ambientales exigidos al MODIFICADO del plan parcial del sector SR-14 por la Ley 21/2013, transpuesta a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental por el Decreto-Ley 3/2015.

De acuerdo al artículo 40.6 de la Ley 7/2007, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan se acompañará del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.

El borrador de Modificado del plan parcial y este documento ambiental estratégico se redactan a iniciativa de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU, con CIF A-85527604 y domicilio en Madrid, calle de José Ortega y Gasset nº29, que representa a la propiedad mayoritaria de los terrenos del sector.

#### 1.1. Contenido del borrador del plan

De acuerdo al Artículo 39.1. el promotor presentará ante el órgano una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan que deberá contener al menos:

- a) Ámbito de aplicación
- b) Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- c) Objeto del instrumento de planeamiento
- d) Su descripción y justificación
- e) Las alternativas de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de ordenación elegidas.

# **ANTECEDENTES**

Con fecha de 23 de noviembre de 2011 se aprueba inicialmente por Resolución de la Alcaldía el documento de plan parcial presentado por los propietarios

mayoritarios de los terrenos en ese momento, la entidad promotora EUSMA Umbrete I sl., domiciliada en San Sebastián (Guipúzcoa), Avenida de la Libertad, nº 17, 2º y según documento técnico elaborado por la arquitecto Dña Ana Sillero Márquez.

Se publica la resolución de esta aprobación inicial del Plan Parcial del sector SR-14 en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 14 de enero de 2012. Una vez aprobado inicialmente se remiten para su informe por los organismos sectoriales. Estos emiten diversos informes sectoriales relativos a vías pecuarias, carreteras, abastecimiento y saneamiento de aguas y energía eléctrica.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de setiembre de 2020, Conforme al INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO de 22 de mayo de 2018.

El documento que se presenta para su tramitación ambiental como borrador del Modificado del plan asume los requerimientos de dichos informes y mantiene la ordenación aprobada definitivamente.

El borrador del Modificado del plan consiste en el documento para la aprobación inicial y definitiva si procede, redactado por el arquitecto D. Juan Carlos Cordero Magariños, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el nº 3053 y que mantiene la ordenación pormenorizada del sector SR-14, destinado a usos residenciales y terciarios, junto con equipamientos y zonas verdes. Esta ordenación pormenorizada introduce, exclusivamente, la modificación consistente en posibilitar otras tipologías edificatorias alternativas a la edificación unifamiliar en hilera, como son la vivienda adosada y pareada, contiene los requerimientos exigidos al documento de borrador del plan y se adjunta en la solicitud.

# 1.2. Contenido del documento ambiental estratégico

El artículo 39 establece la obligatoriedad de presentar un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental

estratégica simplificada.

- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

# 1.3. La tramitación ambiental del plan parcial

De acuerdo al artículo 40.6., la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de la Ley y de acuerdo con el artículo 39 de la misma, se ajustará a las siguientes actuaciones

- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.
- Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.
- Consulta, por el órgano ambiental, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.
- Formulación, por el órgano ambiental, del informe ambiental estratégico y remisión de la misma al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.
- 1. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión por algunas de las siguientes razones:
- 1.ª Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- 2.ª Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.
- 2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.
- 3. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.



# 2. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El MODIFICADO de Plan Parcial mantiene la Ordenación Pormenorizada del SECTOR del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete (SEVILLA) denominado SR-14", conforme al documento definitivamente aprobado, para la creación del sector residencial SR-14 y a los contenidos establecidos por la legislación urbanística y sectorial de aplicación así como a las determinaciones del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de dichas NNSS de 16 de Abril de 2009 y su documentación complementaria de 1 de Octubre de 2009.

El objeto de la Modificación del Plan Parcial es dar respuesta a las demandas actuales del mercado inmobiliario de la zona, mediante la posibilidad de implantar otras tipologías residenciales unifamiliares, diferentes de la edificación en hilera.

El nuevo borrador de la Modificación del plan parcial mantiene todos los parámetros y condiciones de la ordenación aprobada, no afectándose cesiones, equipamientos, zonas verdes, etc.

No se modifica la edificabilidad ni se aumenta el número de viviendas.

Se mantienen los objetivos de la ordenación objeto del Plan Parcial:

- Obtener suelo necesario para la creación de espacios libres como elemento central en caso de espacios libres y de borde en el caso de SIPS del Sector ordenado.
- Ordenar el desarrollo residencial vinculado y en torno a este espacio libre central.
- Crear un nuevo viario que estructure la trama sur conectándola con el trazado de la SE-3308.

Los criterios que se han tenido en cuenta para la consecución de los objetivos de ordenación no se modifican y han sido los siguientes:

- a) Previsión de una red viaria de circulación que estructure el tejido residencial según la Adaptación parcial del instrumento urbanístico de planeamiento general del municipio de Umbrete a la LOUA, de 16 de Abril de 2009 y la modificación de las normas subsidiarias de planeamiento de Umbrete para la creación del sector residencial SR-14 con aportación de documentación complementaria, de 1 de Octubre de 2009, tratando de adaptarse al medio físico.
- b) Las cesiones de espacios libres y zonas verdes se sitúan en el centro del sector concentrando el núcleo de servicios en su límite noreste y residencial desde el centro hasta el sur del sector.
- c) Localizar la reserva de suelo para dotación en la parte noreste del Sector.

# 3. EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL MODIFICADO DE PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS

El plan propone una ordenación urbanística para la construcción de 256 viviendas, de las que el 30%, es decir 77, son viviendas destinadas a algún tipo de protección pública. Además se prevé la edificación de 22.026m2 de usos terciarios

La superficie edificable total asciende a 52.026,65 m2 que ocupan una superficie de parcelas de 33.389 m², lo que equivale al 41,72% de la superficie del sector.

Además se prevé una superficie de dotaciones públicas mediante cesiones obligatorias y gratuitas exigidas para el desarrollo de este Plan Parcial en una superficie de 20.488m2, lo que supone 39,38m2/100m2 edificables que es prácticamente el valor máximo determinado por la LOUA para sectores de uso residencial. Las superficies y usos son los siguientes:

Espacios libres 9.365 m2 de suelo Equipamiento docente 6.000 m2 de suelo Equipamiento deportivo 1.536 m2 de suelo

Equipamiento social 384 m2 de suelo y 768 m2 edificables Equipamiento comercial 128 m2 de suelo y 256 m2 edificables

Dotación de aparcamiento 260 plazas públicas S.G. Espacios libres 3.075 m2 de suelo

La innovación del planeamiento general establece la obligatoriedad de una reserva de suelo adicional destinado a Áreas de Espacios Libres de carácter general por el incremento poblacional que supone el sector en el municipio. Este aumento responderá a la siguiente cuantía en función del incremento poblacional que suponen las 256 nuevas viviendas, a razón de 2,4 hab/viv

256 viviendas x 2,4 hab/viv = 615 nuevos habitantes, a los que aplicando una proporción de 5m2/hab. (615 habitantes x 5 m² / hab) destinados a sistemas generales de espacios libres resultan  $3.075 \text{ m}^2$  de suelo adicional para Sistema de Espacios Libres.

# **ALTERNATIVAS**

Tomando como punto departida, el documento de Plan Parcial, aprobado definitivamente, las alternativas técnicamente viables que se han analizado son las que siguen:

.

- **3.1. Alternativa 0.** : Mantener la tipología de vivienda Unifamiliar en hilera
- **3.2. Alternativa 1:** Sustituir la tipología de vivienda unifamiliar en hilera por vivienda aislada y/o pareada.

La primera alternativa consiste en sustituir la tipología prevista por el Plan Parcial (unifamiliar en hilera) por otras tipologías (unifamiliar aislada y/o pareada) que parecen responder de forma más satisfactoria a las actuales demandas del mercado inmobiliario.

Esta alternativa tiene las siguientes características:

- Introduce dos tipologías con déficit de oferta en el municipio
- Descarta la posibilidad de mantener alguna manzana con edificación en hilera.
- **3.3. Alternativa 2:** Permitir la coexistencia de diferentes tipologías de vivienda unifamiliar: en hilera, aislada y pareada.

Esta alternativa tiene las siguientes características:

- Posibilita adaptar la oferta a la demanda de la población
- Evita el desplazamiento de la población a otros municipios limítrofes en busca del tipo de vivienda que se demanda
- Permite mantener la unidad de diseño en el ámbito de cada manzana
- Reduce al número de viviendas al requerir, las nuevas tipologías, mayor espacio de parcela
- Se reduce la densidad de edificación residencial
- Se mantiene el número de viviendas protegidas, con independencia de que se reduzca el número total de viviendas.
- Se da respuesta a una demanda más variada de población

# 4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

Se mantienen todos los planteamientos anteriormente considerados en la tramitación del Plan Parcial y de la EAE:

Los costes de la totalidad de la urbanización interior y exterior al Sector y de los servicios corresponden proporcionalmente a todos los propietarios del suelo afectados [art. 129.2 L.O.U.A. y arts. 58 y 59 R.P.]. También serán a su cuenta la gestión del proceso de ejecución y los costos de redacción y tramitación del Plan Parcial, Proyectos de Urbanización, Reparcelación y otros gastos de Reparcelación [Artº 61 R.G.].

Se define UNA ETAPA de urbanización para la ejecución del sector, pudiéndose sin embargo establecer en el Proyecto de urbanización correspondiente tantas fases como fueran necesarias para la efectiva ejecución de las obras de urbanización siempre que se garantice la correcta funcionalidad de cada etapa. Se podrán establecer además fases en cada etapa de acuerdo al art. 154.7 de la LOUA. El Proyecto de Urbanización establecerá con las compañías de suministro la coordinación de la ejecución de las conexiones exteriores.

Los plazos para la ejecución del planeamiento se plantean a continuación:

- Presentación del Proyecto de Urbanización 36 MESES desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de las obras de urbanización, 60 MESES desde la aprobación del proyecto de urbanización para la primera etapa o fase. Y el mismo para las sucesivas a contar desde la recepción de la anterior.

Se podrán hacer simultáneas las obras de urbanización y de edificación de acuerdo a los Art. 148 y 149 de la LOUA y en las condiciones fijadas por la Ley.

De acuerdo al art. 154. 7 de la LOUA podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público.

Se podrán conceder licencias de primera ocupación y apertura de las edificaciones y actividades cuya ejecución se realice de forma simultánea con la urbanización una vez dispongan de acceso rodado por vía urbana pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista, evacuación de aguas residuales a la red pública y que tengan señaladas alineaciones y rasantes de acuerdo al plan parcial.

# 5. SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN.

El municipio de Umbrete está situado al Oeste de la provincia de Sevilla entre los municipios de Benacazón, Sanlúcar La Mayor y Espartinas, en la zona central del Aljarafe, siendo un municipio cercanos a Sevilla. Esta zona forma una comarca natural constituida por una plataforma de naturaleza margo-limosa situada en la margen derecha del curso bajo del Guadalquivir, relativamente cercana de su desembocadura. Desde el punto de vista paisajístico, socioeconómico y cultural, el Aljarafe también puede considerarse una unidad, funcionalmente integrada en la Aglomeración Urbana de Sevilla, de cuyo núcleo central dista 17 km. De este modo, es uno de los municipios incluidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado por la Junta de Andalucía.

Se trata de aproximadamente 8 Has de labor de secano ubicados al sur del núcleo urbano de Umbrete, al borde de la carretera SE-3308 y colindantes con suelos urbanizados del municipio.

# 5.1. Características físicas

La topografía de la zona es alomada, aunque ha sufrido numerosas alteraciones por la implantación de rellenos, desmontes y otros movimientos de tierras. Como se puede apreciar en el Plano de Topografía, en el terreno no existen grandes diferencias de cotas en el sector con una cota altimétrica entre 118.71 m. y 123.15 m., con pendientes descendentes de Oeste a Este y de Sur a Norte.

El sector no presenta ningún cauce o escorrentía natural, ya que como se ha observado tiene pequeño tamaño y es la zona elevada del entorno. Debido a las obras de infraestructura viaria existen desagües y drenajes paralelos a las mismas que no afectan a los terrenos del sector. Los terrenos del Sector, tienen las mismas características hidrológicas que el núcleo Urbano de Umbrete, con una media anual de 500 a 600 milímetros de precipitaciones, incluyendo periodos de sequía y de intensas lluvias. La evacuación de las aguas pluviales se produce en la actualidad de modo natural, por la absorción del terreno.

Según los datos aportados por el Instituto Geológico y Minero de España, el subsuelo procede del Mioceno Superior y presenta una geología muy homogénea, suelo arcilloso, con capas de arenas finas sobre margas azules, de 5 a 10 metros de profundidad. El terreno está formado por un primer manto de arcillas de coloración marrón y rojiza, compactas, a poca profundidad de la superficie, y cuyo espesor oscila entre los 3,00 y 4,00 mts. En cuanto al subsuelo está integrado por un lecho de calizas detríticas, de coloración amarillenta y de un espesor indeterminado.

El subsuelo es el característico de la zona, formado de arcillas y gravas con profundidad variable.

# 5.2. Clima.

En términos generales el clima de la zona es el típico del Valle del Guadalquivir, seco y caluroso en verano y relativamente templado en invierno. La media anual oscila sobre los 18° C. En la Comarca del Aljarafe la máxima ha sido de 45° C. y la mínima de 3° C. en los últimos diez años. El clima de esta zona está subjetivamente suavizado por la acción de los vientos en verano, debido a la altura relativa sobre la Vega del Guadalquivir. La zona se encuentra entre los isoyetos de 800 y 900 mm. anuales, siendo los meses lluviosos, diciembre, febrero y marzo, por término medio. En la estación veraniega se producen muy pocas lluvias. Los vientos del sur y S-0 son los dominantes.

# 5.3. Vegetación.

La mayor parte de la superficie carece de vegetación, y está ocupado fundamentalmente por labor de secano como se puede apreciar en la fotografía aérea. En este sentido, la zona afectada posee una escasa calidad de vegetación, dado su carácter agrícola, totalmente antropizado y muy alejado de la vegetación climácica evolucionada correspondiente a estos lugares.

# 6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Con respecto del medio natural se puede establecer que no existen condiciones de especial sensibilidad con respecto de la topografía para la posible implantación de estas actividades y que si bien la capacidad agrológica de los terrenos es buena, se contempla un descenso importante del rendimiento con base en la sustitución de los usos agrícolas por los urbanísticos.

Tanto la vegetación como la fauna no tienen relevancia como carácter prioritario de la zona y además con muy poca entidad y en un estado de abandono importante principalmente por incompatibilidad con el entorno agrícola.

El paisaje de la zona se ha ido transformando desde hace años por las actuaciones edificatorias y viarias urbanísticas del entorno que se constituye en la actualidad como un paisaje fundamentalmente urbano, donde predominan las infraestructuras y otras edificaciones.



# 7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

El plan parcial aprobado definitivamente respeta las condiciones establecidas en los Informes emitidos por el Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de la Consejería, por los informes sectoriales, ENDESA, ALJARAFESA, Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla, etc. La alternativa seleccionada respeta todos los condicionantes y el contenido del plan parcial aprobado.

# 8. MOTIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Se mantiene la validez de la respuesta a la consulta realizada por el Ayuntamiento de Umbrete a la Consejería de Medio Ambiente el 13 de Febrero de 2017 sobre la necesidad de aplicación del procedimiento ambiental estratégico de planes al Plan Parcial de Ordenación del sector SR-14, la Delegación territorial de la misma emite informe en el que se justifica la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada a dicho plan parcial

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Territorial en Sevilla ATTRICAMENTO DE UNDERFE REGISTRO DE ENTRADA JUNTA DE ANDALUCIA Ayuntamiento de Umbrete AYUNTAMIENTO DE UMBRETE2017 10,24 Plaza de la Constitución, 8 ENTRADA NÚMERO: 3177 201799900171764 - 11/04/2017 REGISTRO DE ENTRADA 41.806 - Umbrete Registry Assister on INSTANCIAN CONT. AMIL. 12 (Sevilla) FCHA 25 -104- 2017

Ref.: SPA/DPA/MIRC Expte.: C/SE/139/2017 Municipio: Umbrete (Sevilla)

Asunto: Contestación a la consulta sobre trámite del Plan Parcial Ordenación Sector SR-14

Con fecha 13 de febrero de 2017, el Ayuntamiento de Umbrete presenta en el registro de entrada esta Delegación Territorial oficio del Alcalde, D. Joaquín Fernández Garro, relativo al "<u>Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-14</u>" aprobado inicialmente mediante acuerdo Plenario el día 23 de noviembre de 2011.

Según comunican en el referido oficio, solicitan recabar informe del área de Medio Ambiente de esta Delegación Territorial, para determinar si efectivamente este expediente que nos ocupa está exento de ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, para lo cual adjunta la siguiente documentación:

- Copia en papel y en un CD del documento técnico del Plan Parcial SR-14, como de su Resumen Ejecutivo.
- Informe del arquitecto municipal D. Luis Alfonso Mir Álvarez, emitido con fecha 23 de noviembre de 2016, respecto al documento técnico que se envía.

Así mismo solicitan que si se estimase que efectivamente procede el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada para este expediente, solicitan que con este escrito se entienda formutada la petición de inicio de la citada evaluación, como prevé el punto 6, del anteriormente citado articulo 40.

A la vista del contenido de la consulta planteada por ese Ayuntamiento, así como antecedentes e informes obrantes en el expédiente, desde el Servicio de Protección Ambiental se le informa lo que sigue:

Primero.- En relación a la argumentación manifestada sobre lo previsto en la Instrucción Conjunta, de 8 de mayo de 2015, de la Dirección de Prevención y Calidad Ambiental y de la Dirección General de Urbanismo al objeto de determinar la aplicación de la disposición transitoria primera del Decreto-Ley 3/2015, en los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de planeamiento, se le informa que esta queda sin efecto al ser sustituida por la Instrucción Conjunta de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Dirección General de Urbanismo al objeto de determinar la aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medias en materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria, y de Sanidad Animal, en los procedimientos de evaluación Ambiental Estratégica

Egifico Administrativo Los formigias - Avda, de Gesta, sin - 4107 (Seuti Selel, VIS. 12 17 44 + Fax. YSS 54 30 57 Cores-e dite macellituriscissedatuda es

# JUNTA DE ANDALUCIA

Delegación Territorial en Sevilla

de los instrumentos de planeamiento,

201799382JH788: EiP1671Hea de sustentar el argumento sobre la necesidad de sometimiento a trámite, se le PROPRIEMA ALMONTO QUE LA INSTRUCCIÓN CONJUNTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PREVENCIÓN Y CALIDA AMBIENTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO AL OBJETO DE DETERMINAR LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA LEY 3/2015, DE 29 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS EN MATERIA DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL, DE AGUAS, TRIBUTARIA Y SANIDAD ANIMAL, EN LOS PROCEDIMIENTOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE FECHA 08/03/2016, establecen en el apartado 2. Reglas de aplicación, concretamente en el apartado 2.1 para los Instrumentos de planeamiento urbanístico, aprobados inicialmente con anterioridad al 12 de diciembre de 2014, y no sometidos a Evaluación Ambiental, en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, que aún así se encuentre incluidos en los supuestos contemplados en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, como planes sometidos a evaluación ambiental estratégica, le será de aplicación la Disposición transitoria primera del Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, al recoger expresamente "respecto a los instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación, estos sujetarán la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica a lo previsto en el presente Decreto-Ley" . No será por tanto de aplicación el principio general de irretroactividad de las normas legales, puesto que hay una disposición expresa en contrario. Estos instrumentos deberán someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Entendemos por tanto, que el "Plan Parcial de Ordenación de Sector SR-14", deberá someterse al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, transpuesto a la Ley 7/2007, de 9 de julio, mediante el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Tercero.- La tramitación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada se establece en el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de acuerdo con el artículo 39 de la mísma. En este sentido, el procedimiento debe iniciarse con "a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico".

# 9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

**9.1.** Alternativa **0.** : Mantener la tipología de vivienda Unifamiliar en hilera

# **DESECHADA**

Se limita la oferta inmobiliaria sin ajustarse a la demanda mayoritaria de la población.

**9.2. Alternativa 1:** Sustituir la tipología de vivienda unifamiliar en hilera por vivienda aislada y/o pareada.

# **DESECHADA**

Se elimina la posibilidad de ofrecer una oferta inmobiliaria ajustada a las diferentes necesidades y posibilidades económicas de la población

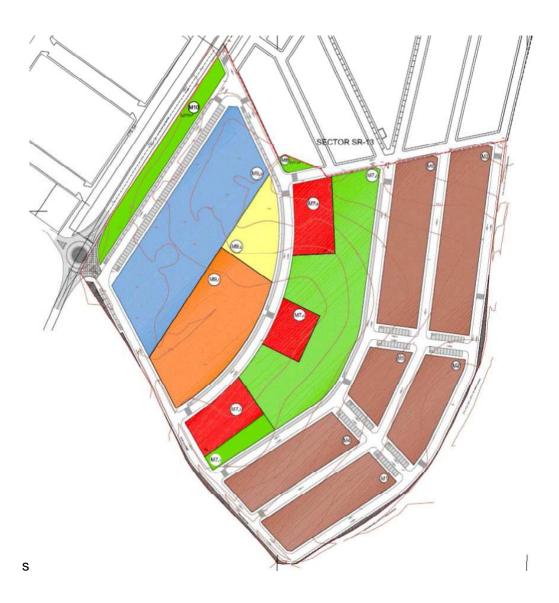
**9.3. Alternativa 2:** Permitir la coexistencia de diferentes tipologías de vivienda unifamiliar, dentro del sector considerando la manzana como unidad mínima compositiva con implantación de una sola de las tipologías alternativas

# **SELECCIONADA**

Posibilita una mayor adaptación a las demandas de vivienda de la población, ajustándose, por su mayor diversidad, a las diferentes capacidades y preferencias de los futuros compradores.

Al requerir una menor densidad, las nuevas tipologías propuestas, permiten:

- una mayor disposición de espacios libres ajardinados,
- se reducen las pantallas lineales construidas, favoreciendo la ventilación
- se reduce la densidad de población, con la consiguiente reducción de consumos y vertidos



# 10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Se mantiene la normativa de protección ambiental en el plan parcial que contempla las siguientes cuestiones, ya que la modificación planteada no conlleva ningún efecto negativo, sobre el planteamiento anterior, sino, por el contrario, reduce cualquier efecto adverso que se pudiera producir:

# 10.1. Medidas protectoras y correctoras

- El diseño y utilización de elementos vegetales del sistema de Espacios Libres se adaptará a las características climáticas locales y edáficas resultantes.
- Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán para evitar una sobresaturación de las redes y problemas por modificaciones en las escorrentías. Además el Proyecto habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.
- La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la base de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
- En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:
- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno. De esta manera la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.
- La red de saneamiento será separativa, posibilitando el transporte de caudales externos de forma que impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración.
- Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.
- Durante la fase ejecución del proyecto, se tornarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

# 10.2. Medidas protectoras y correctoras durante la fase de ejecución

- 1. Durante la fase de obras de urbanización se adoptarán las siguientes medidas:
  - El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios. Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población.
  - Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
  - Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
  - Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
  - Las materiales de préstamo para las labores de urbanización habrán de proceder de explotaciones y actividades debidamente legalizadas.
- 2. Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:
  - Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
  - Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
  - Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos. Complementariamente, para los residuos de fibrocemento, se seguirán los procedimientos administrativos y de seguridad laboral establecidos por la normativa vigente sobre trabajos con riesgo de amianto.
  - Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el sector.
- 3. Por otra parte, se deberá garantizar la inexistencia de afecciones producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en

las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE nº 57, de 8 de marzo). Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

- 4. Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones deberán ser autóctonas y estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.
- 5. Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

# 10.3. Medidas relativas a la conservación de suelos y vegetación.

Se jalonará la zona de ocupación estricta del trazado, así como los caminos de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares. Retirar, almacenar y conservar parte de la zona de suelo afectada por la obra, para utilizarla después en la restauración. El proyecto constructivo definirá las zonas donde se utilizará la tierra vegetal. Las instalaciones auxiliares de obra (Parque de maquinaria, etc) deben evitar superficies arboladas y vegetación de ribera.

# 10.4. Medidas para la protección del aire.

Se preverán medidas de control, en coordinación con las medidas de seguridad e higiene, sobre las fuentes generadoras del polvo: transporte de materiales, excavaciones, etc. Las medidas a aplicar como puede ser el riego con agua, deberán realizarse con una frecuencia alta ya que existen núcleos habitados cercanos. Se debe cumplir el Reglamento de Protección contra la Contaminación de Andalucía (RPCAA), aprobado por e Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, y en vigor desde el año 2004. Igualmente se cumplirá lo especificado en el Decreto 06/2012 de modificación del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

### 10.5. Medidas relativas a la contaminación acústica

- 1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 06/2012, de 7 de enero. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo I del citado Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.
- 2. Antes de la puesta en marcha o funcionamiento de las actividades e instalaciones, se deberá presentar una certificación de cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústica, que será expedida por una ECA, de conformidad con el art. 38.1 de este Reglamento y entregada en la Delegación Provincial.

# 10.6. Recogida de residuos

Se incluirá en el Proyecto de Urbanización una Red de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos que como parte integrante de la infraestructura básica de urbanización, y estará formada por contenedores siempre subterráneos. Se proyectará según las indicaciones de la Mancomunidad del Guadalquivir, Entidad encargada de la recogida de los residuos sólidos urbanos.

# 11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Dado el carácter normativo de las regulaciones anteriores, éstas deben contemplarse durante todo el proceso de implantación de obras y actividades y seguirse por el Ayuntamiento de Umbrete, así como recogerse en el documento ambiental del proyecto de urbanización, que estará sometido a calificación ambiental.

En el documento ambiental del proyecto de urbanización se deberán recoger expresamente las determinaciones sobre las medidas de protección establecidas en el plan parcial del sector SR-14 y someterse a informe técnico preceptivo para la obtención de dicha calificación ambiental.

En Umbrete, a 03 de mayo de 2021

El arquitecto redactor

Juan Carlos Cordero Magariños Arquitecto col. 3053 del COAS