

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA FINAL CORRESPONDIENTE A LA “INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES, SECTOR RESIDENCIAL ECOPARQUE ZAUDÍN”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TOMARES.

EXPEDIENTE EAE/SE/1099/2021.

1. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Declaración Ambiental Estratégica se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final de planes y programas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, la “**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES, SECTOR RESIDENCIAL ECOPARQUE ZAUDÍN**” se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica **Ordinaria**.

La tramitación de dicho procedimiento se recoge en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, modificado por el artículo 1, apartado 22 del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Conforme a lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, se formula la presente propuesta de Declaración Ambiental Estratégica final.

Esta propuesta de Declaración Ambiental Estratégica final se realiza con posterioridad a la aprobación provisional tercera del instrumento de planeamiento, según el procedimiento establecido en la sección 4ª de la Ley 7/2007, de 9 de julio y contendrá una exposición de los hechos que resuma, de los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, al mismo tiempo que integrará los aspectos ambientales en el plan, al tiempo que se imponen los condicionantes ambientales que deberían considerarse en la aprobación definitiva del plan, y en su posterior desarrollo y ejecución.

2. TRAMITACIÓN

Con fecha 17 de septiembre de 2021 tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica la “Innovación por Modificación nº 20 del PGOU de Tomares, Sector Residencial Ecoparque Zaudín”, formulada por el Ayuntamiento de Tomares, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, acompañada de documentación:

- Borrador de la Modificación del PGOU.
- Documento Ambiental Estratégico.

Esta Modificación del PGOU de Tomares, de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y 40.2 b) de la Ley 7/2007, se encuentra sometido al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**.

La tramitación de dicho procedimiento se recoge en el artículo 40.5 de la citada Ley, de acuerdo con el artículo 38 de la misma.

El objeto de la presente Modificación es promover un cambio en la calificación que el planeamiento municipal hace de una parte de los terrenos pertenecientes al sector SUO-3 “Parque Empresarial Zaudín”



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 1/28





de suelo urbanizable ordenado de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares. Este cambio de calificación hacia el uso Residencial que se propone reside en la motivación de aprovechar unos terrenos que han quedado obsoletos en cuanto al planteamiento urbanístico inicial por el que fueron concebidos. Actualmente el ámbito posee una calificación de uso global Terciario, proponiéndose para alcanzar los objetivos propuestos, una nueva recalificación al uso Residencial.

Con fecha 2 de febrero de 2022, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada para la “Innovación por Modificación nº 20 del PGOU de Tomares, Sector Residencial Ecoparque Zaudín”, formulada por el Ayuntamiento de Tomares, conforme a lo recogido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39.2 y 40.6.c de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en el curso de este procedimiento fueron consultados aquellos organismos y personas que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

Concluido el plazo de consultas, se procede elaborar el **Documento de Alcance** del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5 d) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, en el ámbito de la provincia de Sevilla, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

Posteriormente, con fecha de 09 de Abril de 2024 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento en Pleno de Tomares aprobó provisionalmente **INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES, SECTOR RESIDENCIAL ECOPARQUE ZAUDÍN** formulada por el Ayuntamiento de Tomares, Sevilla”, remitiéndola a la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Sevilla de conformidad con el artículo 38.5 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se formulara la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

Dicho documento aprobado inicialmente fue sometido al trámite de exposición pública

En cumplimiento a lo dispuesto en la *Disposición adicional 1ª del Decreto 36/2014, de 11 de febrero que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio*, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística se solicitaron los **Informes Sectoriales** preceptivos de competencia autonómica. Igualmente, se solicitaron los informes sectoriales cuya emisión no corresponde a la Administración autonómica.

En consecuencia, en aplicación del artículo 40.5.m de la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y una vez analizada la documentación aportada y los informes recibidos, esta Delegación Territorial establece lo siguiente:

3. CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se exponen en este punto las condiciones ambientales a las que queda sujeta la **innovación POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES, SECTOR RESIDENCIAL ECOPARQUE ZAUDÍN**”, cuyas determinaciones habrán de ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva del documento urbanístico del proyecto.

3.1 Estudio de Alternativas

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 2/28	



En el documento de alcance Tal y como establece el *artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el Estudio Ambiental Estratégico deberá identificar, describir y evaluar detalladamente los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas **alternativas razonables**, técnicas y medioambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de la aplicación del citado plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente derivados de su aplicación. Por ello, se entiende que estas alternativas deben proponer un modelo de crecimiento lógico y sostenible.

En todo caso, de acuerdo al *Anexo II.B de la Ley 7/2007*, el Estudio Ambiental Estratégico **ahondará** en las alternativas consideradas. Así, en la *descripción de los determinaciones del planeamiento*, se recogerá una **descripción pormenorizada** de las distintas alternativas consideradas (entre las que debe ser considerada la **alternativa 0**, entendida como la no realización de dicho planeamiento) que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas.

Dichas alternativas deberán encontrarse adecuadamente identificadas mediante análisis de la fragilidad del medio, valoradas en base a necesidades de crecimientos y criterios de sostenibilidad y análisis de la coherencia de las alternativas con los objetivos del planeamiento propuestos, incluyendo su cartografía.

Así mismo, en el apartado de *identificación y valoración de impactos*, se realizará un **examen y valoración de cada una de las alternativas** estudiadas, justificándose la alternativa elegida y debiéndose incluir en la memoria del documento de planeamiento los **criterios de selección** de la alternativa escogida.

Además, se **identificarán y valorarán los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada**, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelos y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

En el EAE se realiza la descripción de las distintas alternativas seleccionadas y se justifica la alternativa finalmente elegida a través del examen y valoración ambiental para la cual se indica la metodología utilizada.

Según se indica en la EAE *“los resultados obtenidos en la matriz de evaluación se realiza un diagnóstico global de cada alternativa que permite obtener una visión integral de la incidencia ambiental, social y económica de la propuesta. Como se puede observar en el resultado de la matriz, **la alternativa escogida (Alternativa 1)** es la más favorable y cumple con los condicionantes legales, urbanísticos, energéticos, económicos, ambientales y sociales para su elección...”*

3.2. Prevención Ambiental

En el documento de alcance se indicaba: *“La modificación afecta solo a las condiciones urbanísticas de los suelos, sin perjuicio de que el desarrollo de la construcción, en su caso, o puesta en funcionamiento de las actividades que alberguen, estarán reguladas por su propia normativa administrativa, constructiva y ambiental y deberá quedar recogido en el planeamiento que la implantación de infraestructuras en el ámbito de la modificación queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan a dichas actuaciones, de conformidad con los epígrafes del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental”.*

En el EAE también hace mención al condicionado previo de esos procedimientos al indicar que “tanto el órgano sustantivo como el ambiental analizaran el futuro cumplimiento de los expedientes de autorización de obras y actividad, que las futuras edificaciones se ajusten a las características definidas para cada zona y tipo del suelo y el grado de cumplimiento de la normativa de la propia Modificación del Planeamiento y de la legislación sectorial aplicable, en especial las de carácter medioambiental.”

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 3/28





3.3 Calidad del Aire

En el documento de alcance se indicaba: El Estudio Ambiental Estratégico tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire. Según el artículo 26 del citado Decreto, los planes de mejora de la calidad del aire y los planes de acción a corto plazo serán determinantes para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico. Si estos instrumentos contradijeran o no recogieran el contenido de estos planes, tal decisión debería motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

.....

En caso de que se pretenda la implantación de **actividades potencialmente contaminadoras** de la atmósfera, incluidas en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación (BOE núm. 25, de 29 de enero), se deberá obtener, **con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de actividad, autorización de emisiones a la atmósfera previa solicitud en esta Delegación y que se tramitará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.**

Se especificará que las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía y demás normativa de pertinente aplicación.

Aquellas actividades que produzcan **olores susceptibles de ocasionar molestias**, antes de iniciar su actividad, el órgano ambiental competente podrá requerirle un estudio que identifique y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por olores con las medidas correctoras adecuadas conforme al artículo 19 Decreto 239/2011, de 12 de julio.

En la pagina 114 de la EAE se especifican medidas relacionadas con la calidad del aire:

- En caso de que se pretenda la implantación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, incluidas en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación (BOE núm. 25, de 29 de enero), se deberá obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de actividad, autorización de emisiones a la atmósfera previa solicitud en esta Delegación y que se tramitará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
- Se especificará que las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía y demás normativa de pertinente aplicación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 4/28





- Se velará por el Predominio de los recorridos peatonales y el carril bici, integrando como se ha dicho el tráfico rodado solo cuando sea necesario y de forma funcionalmente viable, sin predominio del vehículo, pero que sea suficiente para dar respuesta a los usos que se pretenden implantar.
- Aquellas actividades que produzcan olores susceptibles de ocasionar molestias, antes de iniciar su actividad, el órgano ambiental competente podrá requerirle un estudio que identifique y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por olores con las medidas correctoras adecuadas conforme al artículo 19 Decreto 239/2011, de 12 de julio

Por lo tanto la EAE esta en línea con los requerimientos base indicados previamente en el documento de alcance.

3.4 Contaminación Acústica

En el documento de alcance se indicaba:

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el 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, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de **revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.**

Conforme al artículo 43 del citado Decreto 6/2012, los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del Estudio de Impacto Ambiental (debe leerse Estudio Ambiental Estratégico) un **estudio acústico** para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el citado Reglamento. El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico, es el establecido en la Instrucción Técnica 3, punto 4. Dicho estudio acústico comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo la zonificación acústica y las servidumbre acústicas que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.

Igualmente, este estudio deberá abarcar el territorio afectado por dicho instrumento y los posibles conflictos. Así, se evaluará la **colindancia** o cercanía de usos industriales o comerciales junto a los residenciales propuestos, para ello, el Estudio Acústico debe identificar prioritariamente los impactos que genera la industria o actividad terciaria sobre el suelo residencial o de equipamientos.

Por su parte, todos los **equipos emisores de ruido** estarán diseñados para limitar las emisiones/inmisiones sonoras, y estarán previstos de los medios de insonorización necesarios para garantizar que la emisión sonora en el exterior del ámbito cumpla con los límites establecidos.

En lo que respecta al **“análisis de la situación actual existente”** el estudio acústico se puede realizar mediante una mera descripción del territorio y sus condiciones acústicas, aportando, si existiesen, estudios acústicos de la zona o simplemente mediante una serie de mediciones acústicas “in situ” que permitan evaluar la realidad acústica actual de dicha área. El estudio predictivo será realizado mediante los métodos de cálculo definidos en el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Mediante la comparación de la situación existente y el estudio predictivo, el estudio acústico justificará cuál será el impacto acústico tras la ejecución del plan y las decisiones urbanísticas adoptadas, siempre en coherencia con la zonificación acústica existente, los mapas de ruido y los planes de acción que estuviesen aprobados, en su caso.

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los Objetivos

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 5/28	



de Calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre. En todo caso, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruídos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

El contenido mínimo del estudio acústico en la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) 3 incluye varios aspectos clave que se podrían resumir

1. *Estudio y análisis acústico del territorio afectado por el instrumento de planeamiento, que comprenderá un análisis de la situación existente en el momento de elaboración del Plan y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo en ambos casos la zonificación acústica y las servidumbres acústicas que correspondan, así como un breve resumen del estudio acústico.*
2. *Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica, los mapas de ruido y los planes de acción aprobados.*
3. *Demás contenido previsto en la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.*
4. *Estudios de Zonas Acústicas Especiales. a) Caracterización del Área Acústica en que se encuentra enclavada la Zona Acústica Especial. b) Descripción y caracterización acústica de los focos de ruido y su horario de funcionamiento. c) Evaluación de los niveles sonoros ambientales a través de los índices acústicos L_d , L_e y L_n , mediante un plan de medida «in situ», en los puntos necesarios que permitan identificar con detalle la situación acústica medioambiental en la zona. En uno de los puntos es aconsejable que la medición se realice durante un mínimo de 24 horas en continuo. En la medida de lo posible, los puntos de muestreo elegidos deberían permitir la repetición de las medidas para los estudios de comprobación de la eficacia de los planes de acción. d) Se valorarán los ruidos que por efectos indirectos pueda ocasionar las actividades existentes, con objeto de proponer las medidas correctoras adecuadas en los correspondientes planes de acción, para evitarlos o disminuirlos. e) Análisis de la situación acústica ambiental. f) Se realizará mediante la comparación de la situación acústica ambiental obtenida de las mediciones, con los límites establecidos para el área acústica correspondiente. g) Documentación anexa: 1. Plano de situación de la zona. 2. Plano donde se identifiquen los distintos focos emisores. 3. Representación de las líneas isofónicas de los niveles resultantes.*

El contenido de Estudio Acústico de la Evaluación Ambiental Estratégica se adapta a lo exigido a estos contenidos mínimos indicados en el Decreto 6/2012, de 17 de enero y en concreto en la Instrucción técnica 3, punto 4 “Estudio acústico de los instrumentos de planeamiento urbanístico”.

Por lo tanto la Evaluación Ambiental Estratégica cumple con lo exigido por el Documento de Alcance previo.

3.5 Contaminación Lumínica

En el documento de alcance inicial se indica: “El 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 ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo.

Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 6/28





Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de ambas normas.

Así, el **planeamiento urbanístico** adaptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en estas normas, encargada de establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta”.

Por ello **en el EAE** se vuelve a hacer mención a esta normativa así como medidas para su cumplimiento en línea con lo indicado en el documento de alcance:

- En la construcción de las futuras edificaciones se procurará utilizar técnicas de arquitectura bioclimática, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que sus diseños favorezcan la iluminación natural y la eficiencia desde el punto de vista energético.
- Se promoverá la instalación de sistemas eficientes de iluminación, calefacción y refrigeración en la edificación.
- Como propuestas también tendentes a la mejora de la eficiencia energética, se recomienda que en su momento se estudie la viabilidad económica y técnica de las siguientes medidas: o Implantar paneles fotovoltaicos y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético. o Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control.
- Se dará cumplimiento a la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que establece en su Sección 3. Contaminación lumínica, que corresponde a los municipios establecer las Áreas lumínicas E2, E3, E4 dentro de su término municipal, en atención al uso predominante del suelo.
- Se propone que en alumbrado público se utilicen lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica, y se diseñen siguiendo criterios de ahorro energético. Además de implantarse sistemas automáticos de regulación de la intensidad lumínica
- Realizar estudios de viabilidad de la implantación de farolas de iluminación alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas

3.6 Espacios Naturales Protegidos

Las actuaciones previstas quedan, en todo caso, fuera del ámbito de cualquier figura de espacio protegido previsto en la normativa autonómica, así como fuera de la Red Natura 2000. Dada la naturaleza y localización de la modificación, y teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor, en los términos del artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, no se considera que el plan pueda afectar de forma apreciable a espacios pertenecientes a la Red Natura 2000.

Asimismo no genera impactos sobre hábitats de interés comunitario, especies de flora o fauna amenazada y sus ecosistemas.

En el EAE se indican los más cercanos al área que nos ocupa:

- a 15 km el paisaje protegido y ZEC corredor verde del Guadamar
- a 1,8 km el parque periurbano hacienda porzuna
- a 9,7 km zec doñana norte y oeste

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 7/28





- a 2,5 km zec bajo Guadalquivir

3.7 Medio Natural

De acuerdo con el informe de fecha 29 de marzo de 2022 del Servicio de Gestión de Medio Natural de esta Delegación Territorial, no se aprecian afecciones significativas en lo referente a las competencias de este Servicio.

3.8 Cambio Climático

Como se indica en el documento de alcance: *El Estudio Ambiental Estratégico deberá incorporar la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, sobre los factores relacionados con el cambio climático. En particular, deberá realizar una evaluación adecuada de la **huella de carbono**¹ asociada al plan o programa, así como la reducción o compensación de emisiones que supone la actuación.*

Igualmente establecerá las medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático. Entre otras medidas, el planeamiento urbanístico considerará las condiciones de diseño de la trama urbana y la edificación a efectos de aprovechar las condiciones pasivas de ahorro y eficiencia y optimizar las condiciones de insolación.

En la EAE se incluyen medidas para mitigar los posibles efectos sobre el cambio climático. En la página 127 se enumeran:

- Diseño de las futuras edificaciones que incluya técnicas de arquitectura bioclimática que permita el acceso al sol en invierno reduciendo las pérdidas de calor y la ventilación natural en verano.
- Usar dispositivos para dotar de sombra a los huecos acristalados.
- Implantación de huertos urbanos. • Empleo en los cerramientos exteriores de materiales y soluciones constructivas que supongan mayores niveles de resistencia y de inercia térmica.
- Usar soluciones constructivas trans-ventiladas en cerramientos expuestos al sol, que permitan disipar el calor recibido de éste.
- Empleo de cubiertas ajardinadas.
- Empleo de sistemas de captación solar pasiva y activa, integrados en las edificaciones (paneles fotovoltaicos en las cubiertas).
- Empleo de tecnologías de mayor eficiencia energética en la producción y distribución de calor, en la iluminación, ...
- Emplear la vegetación (autóctona y de escasos requerimientos hídricos) empleada en la jardinería para fomentar la creación de un microclima que permita regular la temperatura de forma natural. Abundante vegetación para mitigar el efecto “ola de calor”.
- En el caso de que se originen taludes y terraplenes suavizar las pendientes de los mismos y recubrirlos con la vegetación adecuada (herbácea y arbustiva) para evitar riesgos de erosión por deslizamientos, e integrarlos en el paisaje circundante.
- Evitar que la disposición de las futuras edificaciones suponga una barrera para la evacuación de las aguas.

¹ La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha desarrollado la aplicación “Huella de Carbono de los municipios andaluces”, como herramienta puesta a disposición de los responsables de los municipios, y cuya información se encuentra en la web de esta Consejería.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 8/28	



- Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.
- Limitar la superficie impermeable, maximizando las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas. Garantizar un bajo impacto ambiental en la ejecución material de las futuras obras, evitando el sellado masivo y la impermeabilización del suelo, con objeto de interferir el mínimo posible en el ciclo natural del agua.
- Antes de que comiencen los trabajos en la zona de obras, se revisará y se pondrá a punto toda la maquinaria a emplear en las obras para evitar un exceso de emisión de gases (y ruidos) por el mal reglaje de los equipos contratados para la obra.
- Potenciar en la zona, los modos de transporte no motorizados, el transporte público y los modos motorizados ambientalmente más eficientes como alternativas al uso de vehículos privados.
- El suministro de energía se realizará por medio de tecnologías de combustión más eficientes, con mejores rendimientos energéticos, puede colaboren en la reducción de emisiones de CO2.
- Aplicación de energía solar fotovoltaica para generación de electricidad.
- En el sector del transporte el empleo de combustibles adecuados, es decir, si se utiliza diésel, gas natural o propano en lugar de gasolina, puede favorecer la reducción de las emisiones de CO2, reduciéndose aún más si los combustibles proceden de fuentes renovables.

Se incluyen conjuntamente medidas de mitigación y adaptación aunque no se especifican si son para uno u otro objetivo.

En la EAE igualmente se ha realizado un examen y valoración ambiental de impactos de las alternativas estudiadas tal como se indicaba en el documento de alcance inicial. Además se incluye un anexo III sobre estudio específico de efectos sobre cambio climático donde se evalúa la huella de carbono y su compensación entre emisiones y absorciones. I

3.9 Suelos Contaminados

Como se determina en el Documento de Alcance previo, el Estudio Ambiental Estratégico, en aplicación del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, y de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, debe informar, en su caso, aportando planimetría a escala adecuada, de los suelos afectados en los que se desarrollen o hayan desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo; quedando estos suelos condicionados al establecimiento de un procedimiento previo, a los efectos de determinar en su caso la contaminación de los mismos.

En primer lugar, de acuerdo con el *artículo 91.3 de la Ley 7/2007, y los artículos 58 y 61 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados*, en caso de que se proponga el cese, un cambio de uso ó iniciar una nueva actividad en un **SUELO** en el que se desarrolle o se hubiese desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, sería necesaria la presentación del correspondiente **Informe Histórico de Situación** con el contenido mínimo que se recoge en el *Anexo II del Decreto 18/2015*. El Informe Histórico de Situación deberá formar parte del Estudio Ambiental Estratégico.

Según la EAE la presente modificación propone un cambio del uso global del nuevo sector propuesto, eliminando el uso productivo actual de los suelos y fijando el residencial como factor diferenciador y dinamizador para la creación de ciudad y colmatación de esta zona residual inconexa actualmente con el municipio de Tomares. Esta

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 9/28





propuesta está en concordancia con el modelo urbanístico y territorial, y no entra en conflicto con ninguna protección de recursos o reserva de suelo para la implantación de infraestructuras metropolitana

Por otra parte, si no fuera el caso deberá certificar que en este ámbito no se desarrollan o han desarrollado actividades potencialmente contaminantes según el Real Decreto 9/2005.

En el EAE se indica; *Según el wms correspondiente al Inventario de Suelos contaminados y recuperaciones voluntarias de suelos de Andalucía actualizado a 31 de diciembre de 2020 no se identifica en la zona ni en las inmediaciones zonificación alguna con esta catalogación. Vista la evolución mediante ortofotografías históricas del sector, no se identifica que se haya desarrollado ninguna actividad considerada potencialmente contaminantes de las recogidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.*

Por último, se recoge como medida preventiva en el EAE (pag 116) que todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria durante la fase de construcción que puedan implicar derrame de aceites o gasóleo, se realicen en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto y entregándose por tanto a gestor autorizado de Residuos Peligrosos. Asimismo, se prohibirá el vertido de hormigón sobrante sobre el terreno, y de otros productos químicos auxiliares. Por último, se establecerán las medidas correctoras en caso de producirse algún vertido accidental.

3.10 Dominio Público Pecuario

Con fecha 18 de mayo de 2022 se recibió informe del Departamento de Vías pecuarias de la Delegación de Desarrollo Sostenible en Sevilla, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se extraen las conclusiones de las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del **ANEXO I** del presente evaluación ambiental estratégico:

La delimitación del ámbito de Modificación podría producir afección a la vía pecuaria “Cordel de Villamanrique y la Marisma”, clasificada en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Tomares, aprobado por Orden Ministerial de fecha 7 de marzo de 1959, con una anchura legal de 37,61 metros. Se transcribe lo que indica dicha clasificación:

DESCRIPCIÓN EN EL TERMINO DE TOMARES.- que procede del término municipal de Sevilla y Barrio de Triana junto con el antiguo camino-carretera de Tomares o del Rocío, pasa después el F.C. de Aznalcollar (en la actualidad existe la Barsana y esta vía esta interrumpida en el término de Sevilla), penetrando en el de Tomares por el sitio las Prillas con dirección Oeste, coincide el eje de la vía con la mojonera de San Juan de Aznalfarache y Tomares y así recorre como unos mil quinientos metros por entre fincas de olivar y huerta, existiendo solo sobre el terreno la carretera, después de cruzar la carretera de Camas la atraviesa la línea férrea de Minas de Cala, para seguidamente entrar a discurrir por tierras de Tomares a los dos lados del cordel y algo después por la izquierda se desprende la carretera de San Juan de Aznalfarache, sigue entre olivares y después por la derecha marcha la carretera a Tomares y por la izquierda está la cancela del Carmen, torciendo más al sur por entre olivares del Garraño Grande y por la izquierda Hacienda del Carmen, para pasar por el Pozo Abrevadero de la Mascareta (501) continuando entre edificios del Barrio de este nombre, en cuyo lagar el Ayuntamiento proyecta establecer un pequeño bloque de casas con una superficie de 880 m2. Sigue después buscando el SO. Entre olivares de la finca Cartuja por la izquierda y Hacienda de Santa Ana por la derecha, con una anchura entre 12 y 14 metros, para seguir por el sitio las Cuevas. Luego con igual dirección y anchura y siempre entre olivares de Sandín Alto por la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 10/28





derecha y en la izquierda Capa Alta, tomando por la liseda limite de Mairena a salir después a terrenos del término municipal de Bormujos por la Venta de la Mata.

Con la construcción de la Dársena en término de Sevilla, se anuló la comunicación por esta vía pecuaria que sólo ha venido usando, muy reducida en su anchura, desde la carretera de Osuna y sitio las Erillas con un camino-carretera trazado en ella hasta llegar al sitio Cancela del Carmen, donde por la derecha sigue la carretera en dirección a Tomares y deja al Cordel. Desde este sitio, hasta penetrar en el término municipal de Bormujos, la vía discurre por entre terrenos de olivar y con una anchura de 12 a 14 metros, sirviendo de camino vecinal y para la saca de productos.

La vía pecuaria que queda descrita tiene una anchura legal de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts.) y un recorrido aproximado dentro de este término de unos cuatro mil doscientos metros (4.200 mts.) con una dirección de E. a SO.

Dicha vía pecuaria tiene un deslinde aprobado por RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2001, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cordel de Villamanrique y La Marisma, en su tramo 2.º, en el término municipal de Tomares (Sevilla). (VP 087/01), anulado por caducidad del expediente mediante Sentencia dictada en fecha 26 de abril de 2005.

En el apartado c) **Servidumbres y afecciones:** Legislación de **Vías Pecuarias del Punto 3.1** del documento BORRADOR DEL PLAN INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES se indica: “Al norte y fuera del ámbito, flanqueándolo en todo este lindero se encuentra la vía pecuaria “Cordel de Villamanrique y La Marisma”, que enlaza al finalizar el ámbito en la rotonda que da acceso también a la Urbanización El Zaudín con la vía Pecuaria Cordel de Triana a Villamanrique, tal y como se observa en el “WMS Inventario de Vías Pecuarias, Lugares Asociados y Líneas Base de VVPP deslindadas con anchura necesaria”, de la Junta de Andalucía...No obstante, como ya se ha comentado, esta vía pecuaria y su deslinde se encuentran fuera del ámbito por lo que no existen restricciones ni afecciones a la actuación.”

Respecto a lo anterior, para su comprobación por parte de este Departamento, y poder determinar la posible afección sobre las vías pecuarias, **será necesario aportar las coordenadas (UTM ETRS89)** de la delimitación del ámbito de la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES y del deslinde de la vía pecuaria Cordel de Villamanrique y La Marisma, en los tramos colindantes con dicha delimitación, debiéndose recoger su **ubicación** conforme a la clasificación y deslindes anteriormente citados.

En el apartado a) **Redes de servicios- Red de suministro eléctrico del Punto 3.3** del documento BORRADOR DEL PLAN INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES, se indica: “Según se refleja en la documentación gráfica del PGOU de Tomares, al noreste de los terrenos objeto de la Modificación se encuentra una subcentral eléctrica y una nueva junto a la misma. Asimismo, no discurre ninguna línea de baja ni media tensión por el ámbito, si bien discurre por la vía pecuaria situada junto a este una conducción de alta (66 Kv)..” y en el Plano I07 REDES DE SERVICIOS GENERALES ELECTRICIDAD del citado documento, aparece dicha conducción como Red Prevista.

Respecto a la citada **red de suministro eléctrico, sería necesario especificar las coordenadas (UTM ETRS89)** del trazado de la misma, y de los apoyos de la línea aérea, si los hubiera. Se debe indicar los detalles de las zanjas o canalizaciones subterráneas y en el caso de ir hormigonadas, la anchura de éstas.

El Decreto 155/98, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, regula en su capítulo V las ocupaciones y aprovechamientos en vías pecuarias, estableciendo su carácter temporal siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel. En el caso de que se proceda a ocupar las vías pecuarias anteriormente citadas, por la instalación de las redes de suministro, se entendería que se está produciendo una **ocupación** de las mismas. El procedimiento de ocupación de vías pecuarias se encuentra

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 11/28





regulado en los artículos 46 al 49 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según el artículo 46 del Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles con aquel.

Según el artículo 47 el expediente de ocupación se iniciará mediante solicitud razonada por la entidad pública o particular interesado. En ella se especificará el uso privativo que se pretenda dar a los terrenos a ocupar en la vía pecuaria. En las ocupaciones de interés particular deberá acreditarse, además, la necesidad de realizar las mismas en dichos terrenos.

A las ocupaciones referidas se les aplicará la correspondiente tasa por ocupación en vías pecuarias. Concepto de la tasa: 1. Ocupaciones de terrenos para actividades agrícolas, industriales y de servicios; 0,0384 Euros por m² y año para ocupaciones de hasta 1 hectárea (valor actualizado para el ejercicio 2022) regulada en el artículo 141 de la Ley 10/2021, de 28 de diciembre, de tasas y precios públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el apartado **b) Accesos y vías interiores** del Punto 3.3 del documento BORRADOR DEL PLAN INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN N° 20 DEL PGOU DE TOMARES, se indica: “Los accesos del ámbito se producen por dos rotondas que enlazan con lo que quedaría del Parque Empresarial Zaudín y por una en su extremo más noreste que conecta con la vía Camino de Villamanrique que conduce al resto del municipio de Tomares.”

Respecto a lo anterior, se debía aclarar los caminos por los que se accede al ámbito de Modificación, y si existe recorrido por vías pecuarias.

Con fecha 09 de julio de 2024 y como parte del trámite de consultas en el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Innovación por Modificación n° 20 del PGOU de Tomares, Sector Residencial Ecoparque Zaudín. el Departamento de Vías Pecuarias emitió informe solicitando la subsanación de la documentación aportada por el Ayuntamiento de dicho municipio. Con fecha 05 de agosto de 2024 el Ayuntamiento de Tomares ha remitido la documentación solicitada.

En respuesta a la solicitud de informe del Servicio de Protección Ambiental-Departamento de Prevención Ambiental, respecto a la Consulta en trámite de Estudio Ambiental Estratégico del EXPEDIENTE EAE/SE/1099/2021, “Innovación por Modificación n°20 del PGOU de Tomares, Sector Residencial Ecoparque Zau - dín”, y tras recibir la documentación aportada por el Ayuntamiento de Tomares el pasado 5 de agosto de 2024, cabe indicar lo siguiente: Queda **subsanado el requerimiento realizado en el informe de 9 de julio de 2024** efectuado por este Departamento de Vías Pecuarias, comprobándose que, efectivamente, como manifiestan en la nueva documentación aportada, **no hay afección a la superficie necesaria de la vía pecuaria** reflejada en la REDIAM del Cordel de Villamanrique y La Marisma, tramo 2, desde el límite de suelo urbanizable de Tomares hasta la línea de término con Bormujos, expediente VP/774/2021, cuya Resolución está publicada en el BOJA n°41 de 2 de marzo de 2023, por parte de la delimitación del ámbito de la Innovación por la Modificación del PGOU de To - mares, sector residencial ecoparque Zaudín. En lo referente a la ocupación temporal sobre la vía pecuaria del cruce de la línea de media tensión existente señalado en el plano 107 aportado, indicar que consultado al Departamento de Patrimonio, la misma está actualmente vigente hasta 2028 (expediente VP/1360/2008), aunque pendiente del pago del canon de los tres últimos años.

Por último, indicar que se considera necesario informe por parte del Departamento de Patrimonio en lo relativo al punto 3 del informe de 9 de julio de 2024 efectuado por este Departamento de Vías Pecuarias. Y más concretamente sobre el hecho que las coordenadas aportadas del límite norte del ámbito, aunque indican que se verifica que el área de la Modificación no ocupa la vía pecuaria, si bien ésta constituye su lindero norte, en

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 12/28





realidad sí que algunas de dichas coordenadas aportadas quedan dentro del deslinde efectuado, en la superficie legal del mismo, en concreto las coordenadas de los puntos L (unos 0,27 m), K (unos 0,27 m), J (unos 0,1 m), F (unos 0,064 m) y E (0,021 m).

Deberán cumplirse en todo caso las condiciones establecidas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, por la que se establece la normativa básica aplicable a las vías pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Dicho informe se recoge íntegramente en el Anexo III de esta Declaración.

3.11 Protección del Patrimonio Histórico

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir las determinaciones resultantes de **una actividad arqueológica** que identifique y valore la afección al patrimonio histórico o, en su caso, **certificación acreditativa de la innecesidad de tal actividad**, expedida por la Consejería con competencias en materia de patrimonio histórico.

Según se define en el EAE consultada la cartografía del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (IAPH) que es la entidad científica de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía dedicada al patrimonio cultural, en la zona no se detectan ninguna de estas figuras:

- - Rutas culturales
- - Patrimonio mueble urbano
- - Patrimonio Inmaterial
- - Paisajes de Interés cultural

El localizador cartográfico de los bienes de interés cultural de Andalucía, nos señala a la Hacienda Santo Cristo de la Mata (a unos 700 m en línea recta) y la Hacienda de la Cartuja (a algo más de 1 km) como los enclaves más cercano

En el Anexo IV se adjunta Informe Arqueológico realizado por el arqueólogo D. Álvaro Jiménez Sancho. En dicho documento como conclusiones se expone lo siguiente:

“A la vista de los resultados de los trabajos arqueológicos realizados específicamente en la zona que estamos tratando, sobre todo las prospecciones de 2003 y 2005, realizadas por equipos solventes de experiencia contrastada, **podemos afirmar que en los terrenos que nos ocupan no se han encontrado restos arqueológicos**. En este sentido, el hecho de haberse realizado estas investigaciones con anterioridad a la urbanización de la zona implica que la Delegación Territorial de Cultura dio el visto bueno al proyecto de urbanización según las prospecciones mencionadas. Sea como fuere, a día de hoy, el sector PEZ presenta un grado de urbanización que ha incidido en el 100% de la superficie, y por tanto, no cabe considerar la existencia de restos arqueológicos que no hubiesen sido detectados por las prospecciones señaladas. Girada visita a la zona, el día 8 de septiembre de 2022, hemos confirmado estas apreciaciones in situ”. Por tanto, y aunque a priori no se identifican afecciones potenciales de la modificación puntual propuesta sobre el patrimonio cultural, de acuerdo con el análisis ambiental realizado para este factor, se contemplará en la valoración matricial cierta afección, para realizar de cierta forma un estudio conservador, por si durante las obras apareciera de forma imprevista algún hallazgo de interés para el patrimonio histórico

Si durante el transcurso de cualquier actividad relacionada con la Modificación que nos ocupa, se produjera un

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 13/28





hallazgo arqueológico casual, se comunicará a la Delegación de Turismo, Comercio y Deporte, en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el art. 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento Histórico de Andalucía, y en los términos establecidos en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.12 Residuos

La normativa urbanística deberá recoger las referencias a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Una vez evaluada la documentación desde el Departamento Residuos y Calidad del Aire, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla mediante informe emitido con fecha 03/12/2020, añade las siguientes consideraciones en relación a las medidas de gestión de residuos y a la calidad del suelo:

- La gestión de los residuos se realizará en las condiciones determinadas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; la Ley 22/2011, de 28 de julio de residuos y suelos contaminados; el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; y demás normativa de pertinente aplicación.
- Los residuos procedentes de la construcción deberán gestionarse según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Se prohíbe expresamente el depósito en vertedero para residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previa.
- Todo el material inerte sobrante procedente de las obras de excavado y movimientos de tierra, así como los materiales de préstamo que resulten excedentarios, les será de aplicación el orden de preferencia regulado en el art. 104.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo en último caso, evacuados a vertederos autorizados. La valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados procedentes de obras de construcción o de demolición, que se generan como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y que se destinan a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquéllas en las que se generaron, seguirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.
- Para todo almacenamiento de materias primas o auxiliares susceptible de provocar contaminación del suelo por rotura de envases, depósitos o contenedores, deberán de adoptarse las mismas condiciones que para los almacenamientos de residuos peligrosos (pavimento impermeable, sistemas de contención y recogida de derrames y protección de la intemperie).

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo o del medio hídrico, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial correspondiente con competencias en medio ambiente, en orden a evaluar la posible afección medioambiental.

- En caso de desarrollarse una Actividad Potencialmente Contaminante del Suelo se actuará conforme a lo establecido en el Real Decreto 9/2005 y en el Decreto 18/2015, en relación con la presentación del informe de situación y el resto de obligaciones establecidas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 14/28





La redacción del EAE incluye en su memoria y anexos los aspectos exigidos por el documento de alcance previo.

3.13. Salud.

De acuerdo con la normativa en vigor, Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el presente Instrumento de Planeamiento podría estar sometido a **Evaluación de Impacto en Salud**, por lo que deberán dirigirse a la Consejería competente en materia de salud, a los efectos de obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que deba realizarse la **Valoración del Impacto en la Salud**, si fuera el caso.

Entre la documentación aportada junto al EAE se incluye el anexo V VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

Como conclusión en el mencionado ANEXO V- *En definitiva, en base a la información expuesta y los argumentos aducidos mediante el procedimiento recogido en el Decreto 169/2014 por el que se establece el Procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía y estructuradas mediante las indicaciones del Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos Planeamiento Urbanístico de Andalucía, que el impacto en la salud de esta Modificación del PGOU de Tomares es significativo y positivo y que la descripción cuantitativa realizada se considera suficiente.*

Igualmente, se incluye en el anexo V una Adenda al presente Documento de Valoración de Impacto en la Salud, redactado por D. Juan De Gorostidi Colás, Ingeniero de Montes (colegiado 4.377), de la empresa Agroforestal Acebo, encargada del Estudio Ambiental Estratégico, donde se realiza un análisis más profundo de las instalaciones del Crematorio y del polígono PISA como apoyo a lo expuesto en el presente apartado. Dicha adenda se realizó en cumplimiento del requerimiento de la Delegación Territorial en Sevilla de la CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO

3.14 Ordenación del Territorio

Según se desprende del informe de fecha 4 de marzo de 2022 de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la valoración de la incidencia de las determinaciones del documento de referencia en el territorio y su coherencia con las previsiones de los planes territoriales se realiza, en base a la Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA, a través del Informe de incidencia territorial previsto en la Disposición adicional segunda de la ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial. Este informe se emite sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales o parciales y las modificaciones que afecten a la ordenación estructural y estén relacionadas con el objeto del informe.

En el documento de alcance se indicó que sería aconsejable que los documentos (Plan y Estudio Ambiental Estratégico) contuvieran una síntesis de las determinaciones que guarden coherencia con aquellas de carácter ambiental que contienen el POTA y el POT AUS. En la página 18 del EAE se desarrolla en un capítulo en relación a los objetivos de este PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POT AUS) y en concreto define uno de los objetivos del POT AUS "Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de poblamiento y dimensionándolos en proporción a las necesidades previstas de crecimiento metropolitano. Al respecto; la Modificación del PGOU de Tomares que se plantea contribuye de forma directa con este Objetivo del POT AUS".

Igualmente también se hace mención a El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) (pag 16):

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 15/28	



“es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. El POTA mantiene como objetivo básico la consecución de un modelo territorial equilibrado y sostenible, preservando los recursos naturales, reconociendo que el actual modelo urbanístico y territorial de Andalucía es insostenible y propugnando un nuevo modelo para Andalucía que se fundamenta en dos consideraciones. Por un lado, contiene el conjunto de referencias territoriales básicas que deben ser tenidas en cuenta por las políticas de ordenación territorial y por las actividades con incidencia sobre el territorio.

Finalmente, la consideración, aplicación y validación de las distintas determinaciones ambientales referenciadas por la planificación territorial que deban contener los instrumentos de planeamiento general y el estudio ambiental estratégico corresponderá a las distintas Administraciones públicas cuyas competencias se vean afectadas. En este sentido, no corresponderá a este órgano la verificación del contenido de dichas determinaciones ambientales en las siguientes fases del procedimiento ambiental que se tramita.

Se cumple con los contenidos inicialmente requeridos en el documento de alcance aprobado previamente.

3.15. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

Con fecha 26 de mayo de 2022 se recibió informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se extraen las conclusiones de las determinaciones de dicho informe, debiéndose atender a su contenido completo, el cual se adjunta como parte del **ANEXO I** del presente informe ambiental estratégico:

“Consultando la capa de capa de Red Hidrográfica de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación del Guadalquivir (IDE-Guadalquivir - <https://idechg.chguadalquivir.es/>) y la cartografía 1:10.000 de la Junta de Andalucía, en el entorno o dentro del ámbito territorial objeto de este informe se observan los siguientes cauces, según lo definido en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, donde viene contemplada la definición de dominio público hidráulico del Estado, así como a las zonas de protección asociadas de servidumbre y policía, contempladas en el art. 6 de la citada ley:

- Arroyo Innominado que atraviesa el nuevo parque del Zaudín, situado a unos 500 m al Oeste del sector”.

En relación a la afección a las aguas subterráneas, se informa que: La zona se encuentra sobre la masa de agua subterránea “Aljarafe Norte” (código ES050MSBT000055001). Se encuentra en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global Malo.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 16/28





Red Hidrográfica (IDE-Guadalquivir - <https://idechg.chguadalquivir.es/>) y Red 10:000 Junta Andalucía.

Dada la lejanía de los cauces al sector se puede decir que el riesgo de inundación es muy bajo, según la definición de zonas inundables y de zona de flujo preferente de artículos 9 y ss y 14 y ss del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En relación a los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales deban aprobar en el ejercicio de sus competencias (entre las que se destaca en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo) y siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terreno de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, el artículo 25.4 del TRLA establece que “Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno”. En relación a los recursos hídricos, se establece expresamente que “Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas”. Finalmente se especifica que “El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto”.

Tal y como establece el artículo 9.4 y el 78.1 del RDPH **“la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará de la autorización administrativa previa del organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.”**. Continúa de forma específica el artículo 78.1 del RDPH, en relación a cualquier tipo de construcción “en todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis”.

En relación al Abastecimiento **se recuerda que se tendrán que cumplir con las previsiones contempladas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir (PHDG) y en su momento se solicitará informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la suficiencia de recursos hídricos y sobre la adecuación a**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 17/28	



las citadas previsiones del PHDG.

Cabe recordar que en el artículo 245. del RDPH referente a “Autorización de vertido” se indica: “Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. **Dicha autorización corresponde a la Administración hidráulica competente**, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente”.

Por su lado, el artículo 259 ter, del mismo Reglamento, relativo a “**Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia**” define en su apartado 1 condiciones para zonas urbanas y en su apartado segundo condiciones para zonas industriales, que deberán de tenerse en cuenta en el diseño de la red de Saneamiento.”

Dicho informe se recoge íntegramente en el Anexo III de esta Declaración.

En el EAE (pagina 92) se indica:

Cabe mencionar, que en caso de ejecutar la modificación que se propone, y para que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, se tendrá en cuenta el Artículo 126 ter del RDPH, referente a “criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso”, concretamente su apartado 7, en el cual se establece que “las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en generar, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables”.

Asimismo se tendrán en cuenta las consideraciones del **artículo 259 del PDPH, concretamente los criterios que en su apartado 1 se determinan, en relación a las autorizaciones de vertido en sistemas de saneamiento en zonas urbanas.**

Por lo tanto en términos generales cumple con los contenidos inicialmente requeridos en el documento de alcance aprobado previamente.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 18/28





En consecuencia, analizada la documentación aportada por el Ayuntamiento y los informes recibidos, **el Servicio de Protección Ambiental la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, y Medio Ambiente** en el ejercicio de sus atribuciones, en aplicación del *artículo 40.5 l)* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, formula la siguiente:

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

PRIMERO.- A los solos efectos ambientales, informar **FAVORABLEMENTE** el **“INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES, SECTOR RESIDENCIAL ECOPARQUE ZAUDÍN”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TOMARES. .**

SEGUNDO.- Se considera que la actuación será ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de esta propuesta de Declaración Ambiental Estratégica.

Las condiciones ambientales establecidas en esta propuesta de Declaración Ambiental Estratégica tendrán carácter vinculante con respecto al **“INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN Nº 20 DEL PGOU DE TOMARES, SECTOR RESIDENCIAL ECOPARQUE ZAUDÍN”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TOMARES. ,** así como para las figuras de planeamiento de desarrollo y ejecución, y a la Normativa Urbanística.

Del mismo modo, las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental se consideran vinculantes para el documento urbanístico que se apruebe definitivamente.

Todas estas medidas incluidas en la propuesta de Declaración Ambiental Estratégica así como las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental, deberán integrarse en el documento urbanístico que se apruebe definitivamente.

TERCERO.- En su caso, se deberá adecuar el instrumento de planeamiento a esta Declaración Ambiental Estratégica, de acuerdo con el *artículo 40.5 l)*.

CUARTO.- En lo que respecta a la vigencia y modificación de la Declaración Ambiental Estratégica se estará a lo dispuesto en los *artículos 38.8 y 38.9* respectivamente de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*.

Esta propuesta de Declaración Ambiental Estratégica no exime de las autorizaciones a las que hubiera lugar.

Esta propuesta de Declaración Ambiental Estratégica consta de veinticinco páginas debidamente numeradas y firmadas.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo: Concepción Gallardo Pinto

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 19/28





Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 20/28





Anexo I

Breve descripción

Se pretende innovar, mediante la figura de la Modificación, el PGOU del referido municipio para promover un cambio en la calificación que el planeamiento hace de una parte de los terrenos pertenecientes al sector SUO-3 "Parque Empresarial Zaudín" (PEZ) de suelo urbanizable ordenado de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares. En relación a la modificación en el uso del suelo, se produce una permuta de suelo terciario por suelo residencial



Los terrenos a los que atañe la presente Modificación de planeamiento general tienen una extensión de 101.890,03 metros cuadrados, es decir, unas 10,2 Ha y se sitúan al sur del término municipal de Tomares, siendo limítrofes con los terrenos del Polígono PISA de Mairena del Aljarafe al este y al sur con suelos pertenecientes al campo de golf Zaudín en término de Bormujos. El ámbito delimitado que crea un nuevo sector forma parte actualmente del denominado Parque Empresarial Zaudín (PEZ) catalogado por el PGOU como el sector de suelo urbanizable ordenado SUO-3.

La Modificación del PGOU de Tomares promueve un cambio en la calificación que el planeamiento municipal hace de unos terrenos situados a sur del municipio, que pasarían de Suelo Urbano Consolidado, puesto que con los sucesivos instrumentos de desarrollo y compensación el suelo adquirió tal clasificación, a tener la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, incluyendo la totalidad de los suelos en un único sector de planeamiento y en una única área de reparto que permita la equidistribución entre los suelos lucrativos y los de uso público que se mantienen y se crean con la nueva ordenación de estos. Dicho cambio permitiría a los terrenos ser legalmente aptos para acoger un uso de carácter residencial, consistente en un conjunto de viviendas de diferente tipología y sus correspondientes dotaciones, servicios e instalaciones complementarias que se generarían con el cambio de uso.

La Modificación establece además la ordenación pormenorizada de dicho sector, posibilitando la actividad de ejecución sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo, potestad de los Planes Generales de Ordenación Urbanística expresada en el artículo 10.2.B) de la LOUA. Se determina un cambio en su calificación y categoría de suelo urbano, que pasa a ser la de Suelo Urbano Consolidado con uso característico residencial y un nivel de Densidad Media (más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea, según el Art. 10.1.A.d).4, concretamente 39,26 viv/Ha., puesto que el número máximo de viviendas es de 400) y una

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CONCEPCION GALLARDO PINTO

07/02/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5

PÁG. 21/28



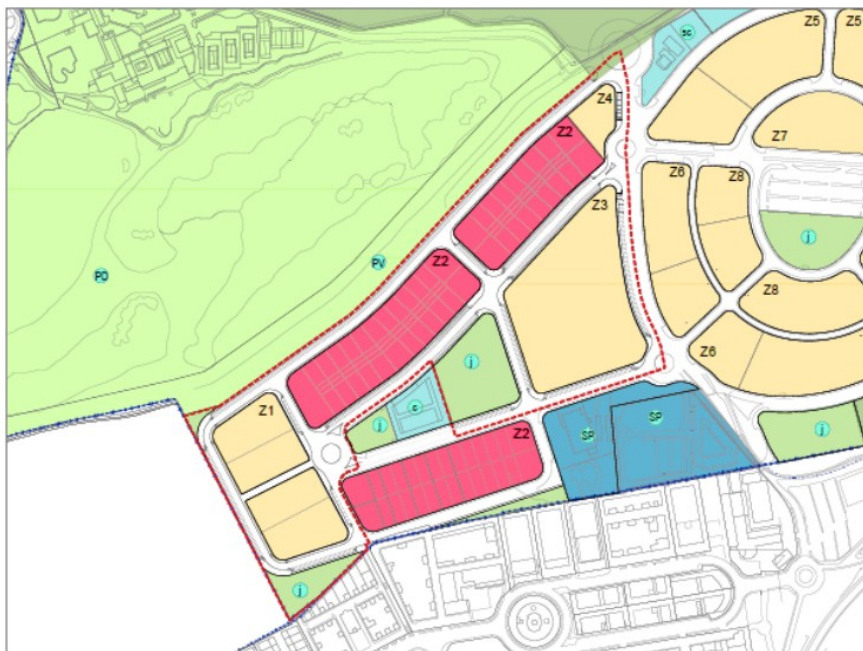


edificabilidad de 0,69 m2 de techo por m2 de suelo, contando con ordenación pormenorizada desde el propio planeamiento general sin necesidad de un instrumento de desarrollo posterior. Igualmente se incluye en el sector un Sistema General de Espacios Libres que garantiza el cumplimiento de la reserva de 5 m2 por habitante, derivada del incremento poblacional del municipio por la presente Modificación y con una ratio de 2,4 hab/viv según lo estipulado en la Orden de 29 de septiembre de 2008.

La propuesta de modificación del PGOU nace de la necesidad de atajar la situación creada en una superficie muy concreta, el Parque Empresarial Zaudín, cuyo desarrollo no se ha realizado conforme a lo previsto. En este contexto, no procede analizar las alternativas de ubicación, puesto que se trata de una modificación del PGOU que pretenda dar respuesta a una necesidad genérica del municipio que pueda ser resuelta en distintas ubicaciones, como sería el caso de un insuficiente suelo industrial, falta de zonas verdes, etc. Por tanto, estamos ante una situación que debe analizarse y resolverse en una ubicación definida. Ante estas especiales circunstancias, se han analizado dos alternativas de planeamiento, además de la Alternativa 0 correspondiente a la continuidad de la situación administrativa vigente.

Alternativa 0

La ALTERNATIVA 0 propone que la superficie siga manteniendo el uso y la clasificación en el PGOU vigente (uso terciario y comercial e industrial)

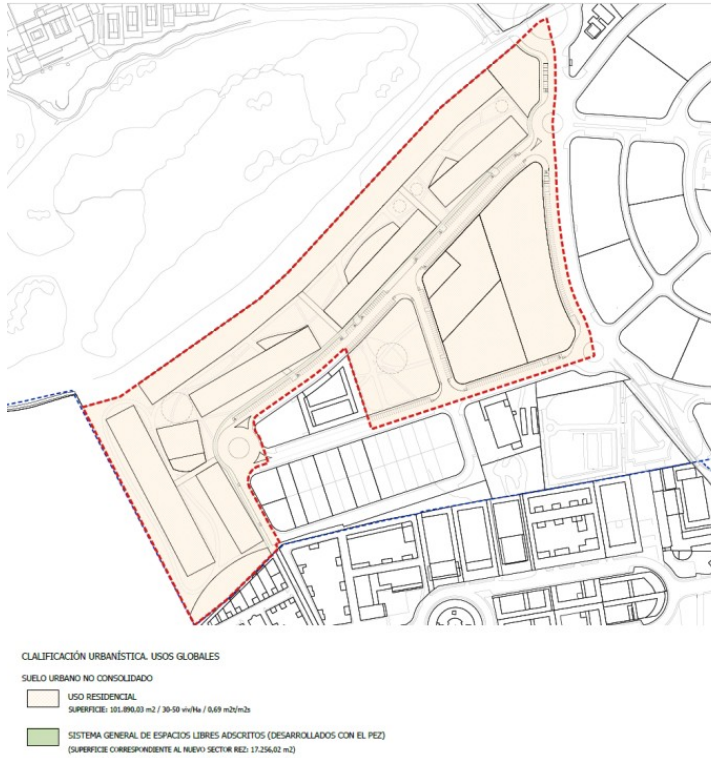


Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 22/28	



Alternativa 1

La Alternativa 1, partiendo de que el sector tiene establecido un uso terciario e industrial, pretende reclasificar y recalificar en el ámbito objeto de la Modificación el suelo como Suelo Urbano No Consolidado con Uso Global Residencial (Sector Residencial Ecoparque Zaudín).



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

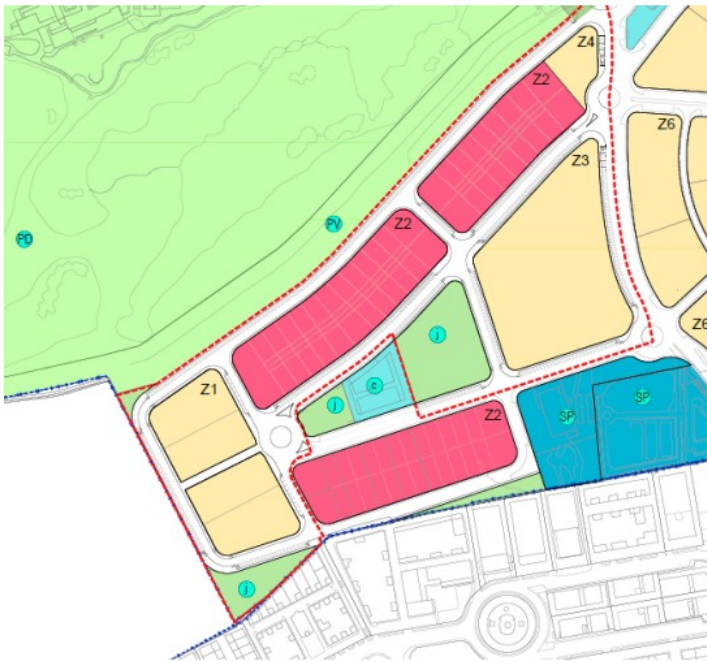
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 23/28





Alternativa 2

Esta alternativa, consiste en, manteniendo la disposición de viales de forma similar a la Alternativa 1, clasificar como uso terciario (oficinas, comercio, etc) las zonas marcadas en el plano (de la ordenación urbanística actual) como Z2 (que según el planeamiento actual tienen un uso industrial) y como residencial las señaladas como Z1, Z3 y Z4 (que según planeamiento actual tienen un uso terciario-comercial).



Alternativa 2.

Valoración de las Alternativas

Se realiza a continuación una evaluación de las alternativas planteadas, incluyendo la Alternativa 0 o no actuación. Para ello, se han seleccionado una serie de descriptores o aspectos ambientales específicos que pueden verse afectados por llevar a cabo tales alternativas de propuestas para el ámbito objeto del presente documento:

B: Afección a la biodiversidad.

P: Afección a la calidad paisajística.

H: Afección al medio hídrico considerando aspectos relativos a la calidad del agua y a la inundabilidad.

S. Afecciones sociales, así como de la población afectada en comparación con la de la propuesta y el resto de la ciudad. E: Afecciones económicas relativas a la generación e incentivación del empleo, así como a la viabilidad económica de la propuesta.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN


FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 24/28





T: Integración territorial relativa a cuestiones de planteamiento y su inserción en la malla urbana del ámbito y del municipio

Con los resultados obtenidos en la matriz de evaluación se realiza un diagnóstico global de cada alternativa que permite obtener una visión integral de la incidencia ambiental, social y económica de la propuesta. Según el resultado de la matriz, la alternativa escogida (Alternativa 1) es la más favorable y cumple con los condicionantes legales, urbanísticos, energéticos, económicos, ambientales y sociales para su elección.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 25/28	



Anexo II

Análisis del Estudio Ambiental Estratégico.

El contenido del Estudio Ambiental Estratégico recoge los contenidos expuestos en el *Anexo II apartado B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, abarcando los campos temáticos del citado anexo.

El Estudio Ambiental Estratégico incluye los siguientes documentos:

- El Estudio Acústico.
- El Estudio arqueológico
- valoración impacto de la salud

No se incluye estudio paisajístico,

Se valoran positivamente el conjunto de medidas de protección y corrección propuestas, considerando que su efectiva adopción en el desarrollo del plan, junto a las consideraciones expuestas en esta Declaración Ambiental Estratégica, garantizarán una adecuada integración ambiental de la actuación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 26/28





Anexo III
Relación de Informes recibidos.

En la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y en la documentación a presentar, se tendrán en cuenta los contenidos de las respuestas recibidas de organismos e instituciones durante la fase de consultas. Estos informes se adjuntan en su totalidad al objeto de que sus indicaciones sean tenidas en cuenta en el documento que se apruebe inicialmente. Los informes recibidos son los siguientes:

ORGANISMO CONSULTADO	RESPUESTA
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	26/05/2022
Oficina de Ordenación del Territorio. Delegación Territorial en Sevilla. Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico	04/03/2022
Servicio de Espacios naturales Protegidos. Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	16/02/2022
Secretaría General. Departamento de Vías Pecuarias. Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	18/05/2022
Servicio de Gestión del Medio Natural. Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	29/03/2022
Secretaría General. Departamento de Vías Pecuarias. Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	22/07/2024
Secretaría General. Departamento de Vías Pecuarias. Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	13/08/2024
Secretaría General. Departamento de Vías Pecuarias. Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.	13/09/2024

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 27/28





Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	CONCEPCION GALLARDO PINTO	07/02/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmQR45MA77J76HTVPX6A6ZRGXL5	PÁG. 28/28

