

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE AL “PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES IRREGULARES “COMODORO DE UTRERA””, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA (SEVILLA).

Expte: EAE/SE/071/2025

0. PREÁMBULO

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la *Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

En el artículo 38 y siguientes se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 170/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, determina que corresponde a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las competencias en materia de cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030.

Por su parte, el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el decreto 300/2022, de 30 de agosto, establece en su Disposición Adicional Duodécima que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente el ejercicio en la provincia de Sevilla de las competencias previstas en el artículo 19 del citado decreto 226/2020, siendo el órgano ambiental competente para la emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del presente instrumento de planeamiento urbanístico, acorde al procedimiento establecido en el artículo 38 de la ley 7/2007, de 9 de julio, donde se dispone que el órgano ambiental debe elaborar y remitir al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

Con fecha **06 de mayo de 2025** tuvo entrada en el Registro de esta Delegación Territorial Oficio del Ayuntamiento de Utrera en el que se solicitaba el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

T: 955 121 144
delegacion.dtse.csma@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 1/49	



Estratégica Ordinaria para el "PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES IRREGULARES "COMODORO DE UTRERA"".

Conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dicha solicitud se acompañaba, entre otros documentos, de la siguiente documentación:

- Borrador del Plan (Documento de Avance)
- Documento Inicial Estratégico (DIE)

Con fecha de **03 julio de 2025**, por Resolución de la persona titular de esta Delegación Territorial, se acordó la admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria del Plan Especial por encontrar idóneo el procedimiento ambiental solicitado y no apreciarse ni manifiesta inviabilidad medioambiental en él, ni insuficiencia técnica relevante en el DIE asociado, de conformidad con los art. 38.1 y 40.6 de la Ley 7/2007.

Con fecha de **01 de septiembre de 2025**, se celebró reunión de coordinación interna en esta Delegación Territorial, con la participación del Servicio de Gestión del Medio Natural, Servicio de Espacios Naturales Protegidos y Departamento de Vías Pecuarias, en la que se analizó y valoró el grado de compatibilidad del instrumento de planeamiento con la normativa ambiental en el ámbito de las competencias de cada Servicio.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados otros organismos que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que enviaran a la 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.

Se recoge a continuación la relación de consultas realizadas a otros organismos públicos y personas interesadas, así como las fechas en las que han emitido informe, los cuales se adjuntan íntegramente en el Anexo del presente Documento de Alcance.

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	11/07/2025	11/09/2025
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	11/07/2025	14/10/2025
Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad y Medio Ambiente	11/07/2025	29/07/2025
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Sevilla	04/07/2025	09/07/2025
Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla	04/07/2025	31/07/2025
Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla	04/07/2025	08/09/2025
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	07/07/2025	-
Ecologistas en Acción	09/07/2025	-

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 2/49	



De acuerdo con los artículos 175 y 176 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y artículos 411 y ss. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el “PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES IRREGULARES “COMODORO DE UTRERA”, formulado por el Ayuntamiento de Utrera, tiene como **objeto** establecer la **delimitación de las edificaciones irregulares existentes en el ámbito de actuación**, con la finalidad de adoptar las medidas pertinentes para **establecer infraestructuras comunes para la prestación de servicios básicos**, garantizando así las **condiciones mínimas de seguridad y salubridad** de la población, mejorando la calidad ambiental e integrando territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

Establece el Documento de Avance del Plan Especial que éste se plantea con tres objetivos básicos:

El primer objetivo es de índole ambiental, sustentado en la creciente demanda social e institucional de dar solución a la progresiva degradación del entorno físico de los ámbitos urbanizados.

El Plan se centra en dar solución a la progresiva degradación del subsuelo y de los acuíferos, así como de los arroyos y escorrentías superficiales que derivan del vertido no controlado o realizado mediante fosas sépticas que se encuentran obsoletas.

El segundo objetivo es la necesidad, cada día más acuciante, de dotar de suministro de agua potable a las viviendas existentes.

Este aspecto enlaza con el anterior, en el sentido de que la proliferación de pozos, en muchos casos sin regulación administrativa, está causando el menoscabo del volumen disponible en los acuíferos, generando, por consiguiente, no sólo la desecación y falta de agua, sino su propia contaminación.

El tercero, y no menos importante, es regularizar el conjunto de las urbanizaciones, reconociendo la existencia de las mismas, así como la inclusión en el modelo territorial.

En cuanto a las medidas a implementar, en función de los objetivos descritos, el Plan Especial, como instrumento de planeamiento, vendrá a dar cobertura jurídica a las urbanizaciones, posibilitando la ejecución de obras ordinarias, tendentes a resolver aquellas carencias que se han expuesto, minimizando el impacto ambiental de las mismas y, en su caso, mitigando los posibles riesgos asociados al medio físico, como inundaciones, incendios, erosión, etc.

2. CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Estudio Ambiental Estratégico se define como el “*Estudio elaborado por el promotor, que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.*”

El Estudio Ambiental Estratégico dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, con independencia del formato en que se presente la documentación.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 3/49	



Dicha Ley en su artículo 16 establece que los estudios y documentos ambientales deberán identificar a sus autores indicando su titulación y, en su caso profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor. Los autores de los citados documentos serán responsables de su contenido y de la fiabilidad de la información, excepto en lo que se refiere a los datos recibidos de la administración de forma fehaciente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental, ley estatal de carácter básica, establece en su artículo 20, que el contenido del Estudio Ambiental Estratégico, tanto de planes y programas como de los instrumentos de planeamiento urbanístico, contendrá como mínimo la información contenida en su Anexo IV, “Contenido del Estudio Ambiental Estratégico”.

El apartado 3 del artículo 38 de la ley 7/2007, de 9 de julio, establece que el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico teniendo en cuenta el documento de alcance, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa, y contendrá como **mínimo la información contenida en el anexo II** de la citada Ley 7/2007.

Por consiguiente, con objeto de dar adecuado cumplimiento tanto a la normativa estatal de carácter básica, como a la normativa autonómica, el contenido mínimo del Estudio Ambiental Estratégico a elaborar por el promotor, deber ser el establecido en el Anexo II.C) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, incluyendo además lo establecido en el Anexo II.B) de la misma norma.

El Estudio Ambiental Estratégico **debe contener todos y cada uno de los puntos contenidos en ambos Anexos de la Ley**, de modo que el cumplimiento del Anexo II.C) es obligatorio debiendo ser completado con el establecido en el Anexo II.B), **teniendo en cuenta, asimismo, las determinaciones indicadas en este Documento de Alcance** que delimitan la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe alcanzar el Estudio Ambiental Estratégico:

- ANEXO II.B) Estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- ANEXO II.C) Contenido del estudio ambiental estratégico de planes y programas.

ANEXO II.B)

1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- a) *Ámbito de actuación del planeamiento.*
- b) *Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).*
- c) *Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.*
- d) *Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.*
- e) *Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.*

2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- a) *Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el*

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 4/49	



patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.

- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.*
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.*
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.*
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.*
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.*
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.*

3. Identificación y valoración de impactos:

- b) Identificación y valoración de 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, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.*

4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.*
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.*
- c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático*

5. Plan de control y seguimiento del planeamiento:

- a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.*
- b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.*

6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

- a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.*
- b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.*

ANEXO II.C)

- 1. Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas conexos.**
- 2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa.**

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 5/49	



3. *Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.*
4. *Cualquier problema medioambiental existente que sea importante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.*
5. *Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario, estatal y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.*
6. *Los probables efectos significativos en el medio ambiente, considerando aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, los bienes materiales, el patrimonio cultural, incluyendo el patrimonio arquitectónico y arqueológico, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.*
7. *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.*
8. *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.*
9. *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento y control de los efectos significativos de la aplicación de los planes y programas.*
10. *Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los párrafos precedentes.*
11. *Un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa.*

3. ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación con el contenido del Estudio Ambiental Estratégico y a la documentación a aportar, esta Delegación Territorial informa lo siguiente:

3.1 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

El artículo 19 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, define el Estudio Ambiental Estratégico como el estudio elaborado por el promotor, que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 6/49	



posibles **efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables**, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

En los mismos términos indica el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, que en el estudio ambiental estratégico se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa, y contendrá como mínimo la información contenida en el anexo II de la citada Ley 7/2007.

De acuerdo con el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el **Estudio Ambiental Estratégico ahondará en las alternativas** consideradas. Así, en la descripción de las determinaciones del planeamiento que contenga el Estudio Ambiental Estratégico, se desarrollará convenientemente la **descripción de las distintas alternativas consideradas, y en la identificación y valoración de impactos, el examen y valoración de las alternativas estudiadas, así como la justificación de la alternativa elegida**.

Así mismo, 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 este sentido, deberá incluir de manera esquemática una descripción de las distintas opciones o alternativas tenidas en cuenta, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación.

Se incluirá de manera detallada el apartado de descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a la gestión del agua, de los residuos y la energía. Se tendrá en cuenta las afecciones que pudieran producirse por las infraestructuras, servicios y dotaciones que precisarán las edificaciones.

El borrador del Plan Especial objeto de este Documento de Alcance diseña tres alternativas:

- La alternativa 0: Restituir el estado previo al asentamiento.
- La alternativa 1: Mantener el estado actual.
- La alternativa 2: Plan Especial de Adecuación “Comodoro”

Indica en el Documento Inicial Estratégico que, en todo caso, el estudio de cada una de las alternativas planteadas se realizará con mayor grado de detalle en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial, complementándolas, en su caso, con las determinaciones de las consultas a realizar, propuestas producto de los mecanismos de participación pública o criterios establecidos en el documento de alcance del Plan.

Se transcriben a continuación las alternativas recogidas en el Documento Inicial Estratégico del Plan:

Alternativa 0: Restituir el estado previo al asentamiento

Consistiría en restablecer el estado previo a la existencia de las edificaciones e infraestructuras actuales, volviendo así a tener un uso agrícola principalmente.

Para ello sería necesaria una demolición amplia de edificaciones y elementos no relacionado con lo

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 7/49	



agrícola. Así mismo sería necesaria una limpieza de todo el ámbito y por último la siembra de cultivos coherentes con la morfología de terraza del alcor circundante. Como se puede apreciar en las fotos aéreas, hay que remontarse al vuelo de la Ortofoto Vuelo Interministerial PNOA INTERMINISTERIAL 1973 para ver el estado previo al inicio del asentamiento.

Alternativa 1: Mantener el estado actual

Se considera la opción de mantener el estado actual del asentamiento, lo que supone mantener edificaciones, viario e infraestructuras existentes, así como el resto de los elementos presentes como vegetación y fauna.

Con ello se mantiene la situación de falta de infraestructuras públicas de abastecimiento, contando solamente con una red de riego abastecido por pozos individuales y con suministro eléctrico de la red.

Así mismo no tendrían cabida las obras de mantenimiento y adecuación en edificaciones que, enmarcadas en la legalidad, permitiría la aprobación del Plan Especial.

Igualmente, tampoco tendrían cabida las actuaciones que permitan el reconocimiento de la unidad del paisaje de la zona ni las medidas que impidan el crecimiento o proliferación del asentamiento.

Alternativa 2: Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Agrupaciones de Edificaciones Irregulares “Comodoro”

Se establece con el objetivo de dar respuesta a la NORMALIZACIÓN de las viviendas existentes delimitando el ámbito del Plan, estudiando la edificación existente en cuanto a su año de construcción, afecciones, situación catastral y haciendo posible su acceso a los suministros básicos. Por tanto, incluye el estudio y la adecuación del viario, el abastecimiento de agua, el saneamiento, depuración y drenaje, red eléctrica, iluminación e hidrología.

En cuanto a las edificaciones, se permitirían las obras de mantenimiento recogidas en el marco legal a la aprobación del Plan Especial.

Se aportan medidas para el reconocimiento unitario de la unidad del paisaje de la zona, la conservación de la identidad del mismo (sin llegar al estado de alternativa 0), así como las medidas para contribuir al no crecimiento del ámbito del asentamiento irregular.

El Plan Especial analizará en profundidad la Estructura de la Propiedad, identificando el total de parcelas, así como las que se encuentran edificadas y prescritas, según información catastral.

ALTERNATIVA SELECCIONADA

Para el análisis de la mejor alternativa se establecen unos parámetros con el que conseguir que sea la selección lo más objetiva posible. Así, se han definido los siguientes:

1. Grupo de determinantes sobre el paisaje
 - a. Identidad urbana
 - b. Paisaje
 - c. Calidad de vida
2. Grupo de determinantes sobre la Intervención en el Territorio
 - a. Infraestructuras urbanas

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 8/49	



- b. Saneamiento
- c. Agua potable
- d. Energía
- e. Telecomunicaciones
- f. Movilidad

El análisis se ha cuantificado de forma sintética en un cuadro sumatorio, con valores de 1 a 5, en el que se han ponderado las distintas alternativas previstas, en función de su peso en la toma de decisiones.

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Identidad urbana	1	4	5
Paisaje	2	1	5
Calidad de vida	1	2	5
Infraestructuras urbanas	0	3	5
Saneamiento	0	3	5
Agua potable	0	3	5
Energía	0	3	4
Telecomunicaciones	0	3	3
Movilidad	1	3	4
	5	25	41

Por otra parte, y en función de la **IMPORTANCIA** de los aspectos relacionados con el enfoque global del proyecto, se ha hecho mención a los aspectos relevantes de las diferentes alternativas en relación a la **VIABILIDAD** tanto económica como normativa, así como la valoración sobre las consecuencias sobre el medio ambiente y el cambio climático, atendiendo a los siguientes determinantes de **IMPORTANCIA**:

- A. *Viable económicamente: Que el proyecto resultante y la alternativa seleccionada no suponga un menoscabo en la intervención pública y en la de los propietarios, que deberá valorar el impacto de la inversión a largo plazo y los beneficios obtenidos desde el punto de vista ambiental, de la salud de las personas y de la calidad de vida.*
- B. *Impactos sobre el medio ambiente.*
- C. *Cambio climático: Efectos. Es decir, los valores aproximados que la alternativa deberá tener sobre la política de cambio climático, en aras de minimizar el impacto y, sobre todo, encaminadas a la consecución de los objetivos de la economía baja en carbono.*
- D. *Normativa vigente. Aplicación de la normativa vigente en materia urbanística y medio ambiental.*

El resultado es una matriz de importancia, en la que se sintetizan los valores globales de las alternativas analizadas:

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Viable económicamente	NO	NO	SI
Impactos sobre el MA	SI	SI	NO
Efectos CC	SI	SI	NO
Normativa vigente	NO	SI	SI

Finalmente, y atendiendo al análisis realizado, se considera la **ALTERNATIVA 2** como la alternativa seleccionada.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 9/49	



Gracias a esta alternativa se le podrá dar cobertura a la creciente demanda social e institucional de dar solución a la cada vez mayor degradación del medio físico del ámbito urbanizado. Con ello se solucionan problemáticas como la progresiva degradación del subsuelo por culpa de vertidos descontrolados o fosas sépticas obsoletas

Con esta alternativa se le da igualmente cobertura a las necesidades básicas de suministros para garantizar la seguridad y salubridad tanto de sus usuarios como del medio físico. Se dotarán de las instalaciones necesarias para dotar de agua potable al conjunto de las viviendas, con lo cual igualmente, se evita la proliferación de pozos ilegales y de continuar degradando el medio ambiente.

La alternativa seleccionada igualmente contribuye a la necesidad de dar cobertura legal consiguiendo el reconocimiento de la existencia de la urbanización y la inclusión en el modelo territorial.

Se consigue igualmente uno de los objetivos principales de la actuación con esta alternativa, que no es otro que evitar el crecimiento y proliferación de agrupaciones de edificaciones irregulares. Esto nos lleva a ir perdiendo cada vez más la percepción y la identidad del paisaje rural agrícola típico de la zona el Olivar de Mioceno. Con esta medida conseguida con la alternativa, se posibilita y se da cobertura legal a las obras de mantenimiento y adecuación necesarias para minimizar el impacto medioambiental que está produciendo actualmente la urbanización.

Dado el alto grado de consolidación de la zona y la estructura de parcelas, viarios y edificaciones existentes, el objetivo igualmente de minimizar el impacto en el paisaje, recuperando esa percepción visual del medio natural hasta ahora perdida, se consigue con esta alternativa.

Es por todos estos aspectos por lo que la alternativa de ejecución del Plan Especial resulta la más idónea dada toda la problemática explicada anteriormente.

3.2 PREVENCIÓN AMBIENTAL

Esta ordenación municipal afecta principalmente 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 ordenación municipal queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan a dichas actuaciones, de conformidad con la legislación ambiental de aplicación.

3.3 CALIDAD DEL AIRE

El Estudio Ambiental Estratégico deberá tener 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 cualquier caso, los proyectos que en su aplicación se establezcan en el término municipal de Sevilla,

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 10/49	



deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones generales:

Durante la **fase de ejecución**, la emisión de polvo y partículas producidas durante el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire. Por ello, el Estudio Ambiental Estratégico tendrá en cuenta lo dispuesto en el citado Decreto 239/2011, previendo medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riegos, etc.

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), actualizado por el Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, 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, en el Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, 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, y demás normativa de aplicación.

3.4 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

De acuerdo con el apartado 1 del **artículo 42. Exigencia y contenido mínimo de estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía**, los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria deben incluir entre la documentación comprensiva del 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 ordenación urbanística mencionados en el apartado anterior, será el establecido en el **apartado 4.1 de la instrucción técnica 3**:

a) Estudio y análisis acústico del territorio afectado por el instrumento de ordenación urbanística:

1.º Caracterización de la situación acústica existente en el momento de la elaboración del instrumento de

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 11/49	



ordenación urbanística que se completará con la zonificación acústica de la zona y su compatibilidad con el instrumento urbanístico. Se tendrán en cuenta, además, si existen, mapas de ruido, planes de acción, servidumbres acústicas y zonas acústica especiales, elaborados en el ámbito territorial objeto de estudio. Si fuera necesario, la caracterización se completará con mediciones in situ.

2.º Estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del instrumento de ordenación:

- Descripción de los principales focos emisores acústicos futuros conocidos y una estimación de su potencia sonora.
- Situación acústica futura definida a partir de los resultados determinados mediante métodos de cálculo, definidos en el anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, para aquellos emisores acústicos que puedan ser modelados por los citados métodos.

3.º Análisis del impacto acústico: comparación de la situación existente y el estudio predictivo, evaluando el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de las áreas de sensibilidad de la zona de estudio, pudiéndose modificar la alternativa de ordenación contemplada en el instrumento o exigir medidas correctoras en caso de preverse un incumplimiento.

- b) Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica, los mapas de ruido y los planes de acción aprobados.
- c) Demás contenido previsto en la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística

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.

Por otro lado, durante las posibles **obras de construcción** se producirá un aumento de los niveles de ruido debido al tránsito de maquinaria y a las propias labores de construcción. Es por ello, que el documento debe incorporar una **evaluación del ruido** sobre los núcleos de población afectados por esta actividad.

3.5 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Se deberá tener en cuenta el **Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía**, con el que se da respuesta a la necesidad de hacer compatible el desarrollo de la actividad humana en horario nocturno en condiciones de confort y seguridad, con la oscuridad natural de la noche mediante el diseño y uso sostenibles de las instalaciones de alumbrado exterior.

Así, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, este Reglamento para la protección frente a la contaminación lumínica establece las medidas necesarias para:

- Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno.
- Preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general.
- Promover el uso eficiente del alumbrado, sin perjuicio de la seguridad de las personas usuarias.
- Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales.
- Salvaguardar la calidad del cielo y facilitar la visión del mismo, con carácter general, y, en especial, en el entorno de los observatorios astronómicos.

En concreto en su artículo 25 indica que los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica que sean susceptibles de generar contaminación lumínica han de tener en cuenta e integrar los objetivos y

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 12/49	



preceptos de este Reglamento.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior del sector en cuestión le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en 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 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E2, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

3.6 GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Realizada consulta al Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, con fecha **11 de septiembre de 2025** se recibe informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Informe Ambiental Estratégico, se informa que:

“(…)

SE INFORMA

Primero.- Sobre las generalidades urbanísticas del PEAAT en el contexto normativo.

Que un Plan especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares es un procedimiento administrativo dirigido a identificar y delimitar este tipo de construcciones no acordes a la legalidad urbanística, cuando están agrupadas y construidas tanto en suelo urbano como rústico, con la finalidad de adoptar las medidas pertinentes conducentes al establecimiento de infraestructuras comunes de prestación de servicios básicos. Y ello, como garantía del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad humanas, de mejora de la calidad ambiental y de integración territorial y paisajística de tales agrupaciones urbanísticas, así como para habilitar la incorporación del asentamiento a un futuro instrumento de ordenación urbanística en los casos donde proceda, de acuerdo a los artículos 175 y 176 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y 411 y ss. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Que ya con carácter particular y siempre según la información contenida en el documento de avance del PEAAT, la urbanización El Comodoro responde a la definición de "agrupación" dada por el art. 411.2 del Decreto 550/2022 por cuanto su carácter cohesionado y su evidente nota de homogeneidad, representada por una tipología de vivienda unifamiliar aislada (tipo chalet), con uso de primera o segunda residencia sin reminiscencias agrarias y ordinariamente provista de piscina recreativa y jardín, que respondiendo a estándares de superficie y forma que confieren criterio a la distribución física de la urbanización. En conjunto, el parcelario abarca una superficie de ~15,13 ha con 159 parcelas edificadas entre las que se intercalan sólo cuatro solares, que serán indivisibles, y densidad edificatoria de 10,55 viviendas/ha. Además goza de una adecuada articulación interior a través de viarios bien definidos, coherente con el diseño de urbanización residencial. La situación actual es la culminación de un proceso de urbanización fáctica, fuera del orden legal, iniciado en la década de 1970 en un entorno agrícola en el que aún hoy aparece incardinado, alcanzando plena consolidación estructural a partir de 2010. El Comodoro se clasifica como "suelo urbano no consolidado"

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 13/49	



por el vigente instrumento de planeamiento urbanístico local, la adaptación parcial a la Ley 7/2002 (LOUA) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobada en 2008, de manera que en la actualidad ha de considerarse suelo urbano de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021, en concordancia con su art. 13.

Que en cuanto a la dotación de servicios, El Comodoro carece de infraestructura de abastecimiento domiciliario de agua de consumo humano. Por el contrario, sí consta de red de saneamiento, de distribución eléctrica —con tendidos eléctricos y transformadores de baja tensión—, de telecomunicaciones y de alumbrado viario. En relación a los riesgos naturales, El Comodoro se localiza en un entorno con bajo nivel de riesgo sísmico, geotécnico y por incendios forestales, si bien, sí se ha diagnosticado riesgo de inundación conforme a la lámina de inundabilidad del Arroyo del Puerco en un periodo de retorno de 500 años. Al fin, el avance del PEAAT motiva la delimitación del ámbito de aplicación de conformidad con los criterios establecidos en el art. 411.4 del Decreto 505/2022.

Que resulta trascendente que la aprobación del PEAAT, sin prejuzgar la legalidad de las edificaciones ni modificar la clasificación del suelo y sólo previo reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de cada edificación singular a instancias de sus titulares, posibilita el acceso a los servicios básicos, así como la realización de obras de conservación, reforma y adecuación, pero no de ampliación, de acuerdo con el art. 410 y 404 del Decreto 550/2021.

Segundo.- Sobre la vertiente ambiental del PEAAT y la selección de alternativas.

Que desde el punto de vista medioambiental, el PEAAT se orienta fundamentalmente a dar solución a la progresiva degradación del subsuelo, al agua subterránea y a las aguas superficiales, como consecuencia de la captación de agua y de la ocurrencia de posibles vertidos incontrolados, para satisfacción de la actividad residencial cotidiana.

Que queda claro que, desde un punto de vista medioambiental, la Alternativa 0 de restitución a la situación original no supondrá un beneficio añadido directo y rápido a la recuperación y conservación del medio natural, por cuanto el medio agrícola original ya quedó gravemente alterado por una actividad urbanística iniciada hace más de cuarenta años, y que por otro lado tampoco parece haber provocado una ruptura significativa de la conectividad ecológica, dada su posición en un paisaje todavía hoy provisto de una actividad agrícola codominante. Siendo esto así, tampoco redundaría positivamente en el medio ambiente la elección de la Alternativa 1, de mantenimiento de la situación actual; más bien al contrario, en razón de la inexistencia de límites legales bien definidos al potencial incremento de la extensión del asentamiento, a la continuidad en la explotación de recursos hídricos subterráneos para el abastecimiento domiciliario de agua de consumo humano, cuya regulación se antoja deficiente o inexistente, y a la carencia de una adecuada red de saneamiento que pone en riesgo de contaminación a los acuíferos.

Tercero.- Sobre la compatibilidad medioambiental del PEAAT.

Que el PEAAT, no siendo en puridad un instrumento de estricta vocación planificadora, es más bien la manifestación jurídica de una solución ad hoc consistente en la integración o normalización de una situación de hecho preexistente dentro del orden que debe gobernar las pautas del crecimiento urbano. Por tanto, que no incorpora innovaciones materiales, operacionales o ejecutivas que, en principio, pudieran devenir en afecciones al medio natural.

En este sentido, **no consta a este Servicio que la mera existencia del núcleo residencial y su actividad cotidiana asociada, sea origen de perturbaciones concretas y significativas a elementos y lugares de interés geológico o a especies silvestres, comunidades biológicas y hábitats naturales**, en especial las que

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 14/49	



estén expresamente relacionadas en la normativa comunitaria, nacional y andaluza aplicables en materia de protección de la naturaleza.

Ello, sin perjuicio de que las propias actuaciones de mantenimiento e intervenciones de reforma para las edificaciones que en su caso se declaren AFO no pueden en ningún caso ser constitutivas de riesgo para especies de apetencias sinantrópicas, como el vencejo común (*Apus apus*), el avión común (*Delichon urbicon*), el estornino negro (*Sturnus unicolor*) o ciertos murciélagos (e.g.: *Pipistrellus pipistrellus*), sin ánimo exhaustivo, que puedan hacer uso de elementos de las viviendas durante la época de reproducción y cría, situaciones de riesgo que, sin venir impulsadas por el PEEAT, sí que debieran constituir una determinación específica del mismo.

Cuarto.- Sobre la red de saneamientos.

Generalidades. Que la red de saneamiento, aunque existente y en servicio, es unitaria, con deficiencias en varios tramos y provista de un punto de vertido final sin autorización administrativa en un tanque de homogeneización, consistente en fosa séptica provista de varios compartimentos a la salida de la urbanización, sujeta a mantenimiento y limpieza periódica. Asimismo, existen imbornales para pluviales en las vías asfaltadas y pozos de saneamiento para descarga de las aguas residuales domiciliarias. En todo caso, no existe un sistema depurativo asociado.

Sistema de depuración de las aguas residuales. Al respecto, el PEAAT ofrece tres alternativas posibles sin selección definitiva de ninguna de ellas (p. 73-75), que en la práctica quedan reducidas a dos nuevas opciones (pp. 87-88) frente a una intervención menor sobre la situación presente. Esta situación de indeterminación se percibe como una carencia para el propósito central del PEAAT, por más que pueda ser objeto de futuros instrumentos de ordenación urbanística de detalle. De hecho, este Servicio entiende que de este procedimiento debería emerger al respecto una determinación tangible y resolutive, aunque suficientemente flexible, más que una batería de proposiciones que puedan desdibujar la contundencia pragmática que debe inspirar el PEAAT, a la luz del art. 413.2 a) y b) 2º del Decreto 550/2022.

No obstante lo anterior, el avance del PEAAT y el DIE parecen decantarse por la agrupación de los vertidos en un solo punto localizado a las afueras de la urbanización, desde donde se conducirían las aguas residuales a una estación depuradora (EDAR) para pequeñas aglomeraciones —sin que tampoco se haya precisado una localización exacta para la misma—, con la limitación añadida de la probable prohibición de vertido desde la EDAR al cauce del Arroyo del Puerto como consecuencia de la naturaleza intermitente de su caudal². Este escenario y la preferencia a adoptar tecnologías no convencionales para el tratamiento de las aguas residuales³, apuntan con fuerza a sistemas basados en la gestión de humedales subsuperficiales de génesis artificial.

Dicho esto, **el Estudio Ambiental Estratégico debe valorar las tres opciones presentadas, tenidos en cuenta los condicionantes técnicos y administrativos que puedan venir impuestos por el organismo de cuenca u otras instancias, discutiendo concreta y motivadamente los impactos beneficiosos, neutros y/o perjudiciales que cada una de ellas tendría sobre el medio natural a escala local** para, al fin, seleccionar la opción más bondadosa.

Adicionalmente, conviene señalar que existe consenso científico acerca la demostración de los humedales artificiales como alternativas confiables a las tecnologías tradicionales depurativas de aguas residuales, destacándose su operatividad sencilla, facilidad de mantenimiento, costo reducido y compatibilidad medioambiental. Simplificadamente, esta técnica se basa en la interacción de procesos físicos, químicos y biológicos entre el sustrato, la cobertura vegetal, las comunidades de microorganismos y las propias aguas residuales que en suma constituyen el sistema depurativo.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 15/49	



El elemento vegetal desempeña un rol capital y, aunque se haya demostrado que existen especies exóticas particularmente aptas para servir a estos propósitos, deben ser nativas⁵. Debe pues primarse el empleo de especies autóctonas también muy recomendadas al respecto, como el carrizo (*Phragmites australis*) y las espadañas (*Typha* spp.), que podrían tener además efectos beneficiosos sobre la fauna al favorecer la instalación de comunidades de macroinvertebrados acuáticos⁶ y pequeñas aves de afinidades palustres. Con las debidas cautelas interpretativas, la balsa de evapotranspiración también podría incidir positivamente sobre la comunidad de anfibios, propiciando un hábitat antes inexistente. A propósito de ello, sería interesante llevar a cabo un seguimiento de la evolución ecológica del sistema depurativo, aunque no parece proporcionado que sea una carga a recaer sobre la entidad de conservación en que deban constituirse los propietarios de las fincas del PEAAT según el art. 415.4 del Decreto 550/2022. En cualquier caso, el sistema ha de estar inexcusablemente sometido a los debidos controles analíticos que de acuerdo a la normativa vigente hayan de realizarse periódicamente sobre las aguas residuales en tratamiento.

Láminas de acumulación por pluviales. Por otro lado, el PEAAT (Fig. 42, p. 39) y el DIE (p. 70) hacen constar que al límite noroccidental de la agrupación irregular hay un punto de acumulación de agua por pluviales, establecido sobre suelo natural de uso agrícola, adonde llega a través de una red de drenaje vecinal provista de un colector con pozos separados a distancias de 50-80 m entre sí y un punto final de vertido con rejilla tipo imbornal.

Aunque el PEAAT debiera primar la restitución del drenaje original desde esta zona de la urbanización hacia el Arroyo del Puerco, como sugiere la línea de pendiente de su Figura 36, si ésta no fuera posible o de serlo tampoco se derivase un beneficio ecológico significativo, debería discutirse la posibilidad de su mantenimiento para recreación de un humedal estacional más o menos natural, siempre que no fuese incompatible con el propósito urbanístico del PEAAT, el uso residencial de la urbanización y la propia seguridad estructural de las viviendas y sus residentes. A tal efecto, **este enclave debería ser objeto de tratamiento pormenorizado en el Estudio Ambiental Estratégico**, con especificación de sus parámetros físicos y ecológicos más conspicuos, para dilucidar dicha conveniencia. Sólo con ánimo orientativo: superficie, volumen y estacionalidad de la lámina de agua, presencia de plantas higrófitas y anfibios, detección de *Aedes albopictus* o *Culex* spp., etc.

Análogamente se aplica a una zona de virtual acumulación de pluviales al oeste de la urbanización, donde el PEAAT recoge: “[...] se pueden proponer en el oeste de la urbanización, en la zona novedificada, la generación de un estanques de detención o secos, jardines de lluvia o estanques de infiltración, creados como espacio público, diseñados para almacenar temporalmente los volúmenes de escorrentía generados aguas arriba o transformar el flujo superficial en subterráneo” (Figura 76; pp. 79-80).

Quinto.- Sobre el elemento vegetal urbano y su consideración como exótico.

Que en relación a las medidas correctoras del paisaje (p. 81 y ss.), se considera que el PEAAT debería incluir entre sus determinaciones genéricas las siguientes:

+ Permitir sólo la plantación de especies autóctonas como elemento urbano, en armonía ecológica y paisajística con el entorno agrícola, siempre en el estricto ámbito competencial de la entidad local de acuerdo con el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Simultáneamente, prohibir el uso de plantas exóticas en calles, linderos y otros suelos de uso común, más allá de la exclusión por vía legal de aquéllas específicamente incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, regulado en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, y sus sucesivas modificaciones.

+ Entendiendo que las vías internas del asentamiento, sus accesos habilitados y la línea perimetral separadora

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 16/49	



del entorno circundante adquirirán la condición de viario público propio de una actuación urbanística, en caso de dotarse en el futuro de elementos vegetales urbanos habrá de clarificarse la necesidad de sometimiento de las plantaciones a licencia o a autorización municipal, señalando las ordenanzas o el instrumento de planeamiento urbanístico aplicables. La idea de fondo es que el propio PEAAT inste a la previa consideración municipal de qué especies vegetales contribuirán eficazmente a una mejor integración de propiedades ecológicas en la arquitectura urbana (e.g.: sombreado, uso eficiente del agua, ofrecimiento de soporte y recurso trófico a aves silvestres, etc).

Por otro lado, conviene analizar la posible relación reguladora por parte de la Ordenanza Municipal de Gestión y Protección del Arbolado Urbano en Utrera, aprobado en 22 de marzo de 2019 (BOP n.º 80, de 6 de abril), para armonización del PEAAT con aquélla.”

3.7 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Realizada consulta al Departamento de Espacios Naturales Protegidos de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, con fecha **14 de octubre de 2025** se recibe informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Documento de Alcance, se informa que:

“No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000, competencia de este Servicio, que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.”

3.8 CAMBIO CLIMÁTICO

A efectos de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el presente instrumento de planeamiento urbanístico tiene la consideración de plan con incidencia en materia de cambio climático. De acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 8/2018, para los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones anteriores debe llevarse a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental.

Con carácter general, el Ayuntamiento deberá hacer un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa de su municipio ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificar los potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

Así, de conformidad con el artículo 19.2 de la citada Ley 8/2018, los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

- El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 17/49	



- los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.
 - d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
 - e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

De acuerdo con el artículo 20, relativo a los impactos principales del cambio climático, se determina que para el análisis y evaluación de riesgos por los instrumentos de planificación autonómica y local se considerarán al menos los siguientes impactos, según el área estratégica de adaptación que se trate:

- a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.
- b) Inundación de zonas litorales y daños por la subida del nivel del mar.
- c) Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos.
- d) Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.
- e) Pérdida de calidad del aire.
- f) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.
- g) Incremento de la sequía.
- h) Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación.
- i) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas y litoral.
- j) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.
- k) Cambios en la demanda y en la oferta turística.
- l) Modificación estacional de la demanda energética.
- m) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.
- n) Migración poblacional debida al cambio climático. Particularmente su incidencia demográfica en el medio rural.
- o) Incidencia en la salud humana.
- p) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.
- q) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.

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.

Además, el Plan deberá evaluar el efecto de los nuevos crecimientos sobre el aumento del consumo energético en lo que respecta al incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero, incluyendo la disminución de sumideros por efecto de la actividad urbanística, e incluirán medidas compensatorias para contrarrestar dichos efectos mediante el aprovechamiento de energías renovables, mediante la propuesta de

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 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 18/49	



medios de movilidad alternativa o mediante la creación de sumideros de CO₂.

3.9 SUELOS CONTAMINADOS

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 de los suelos afectados en los que se desarrollen o hayan desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo.

En el Documento de Aprobación Inicial deberá considerarse el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. En su Título IV, sobre Prevención Ambiental, establece disposiciones en materia de suelos contaminados para los planeamientos y desarrollos urbanísticos sometidos a procedimiento de evaluación ambiental de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En caso de desarrollarse una Actividad Potencialmente Contaminante del Suelo (APC) se actuará conforme a lo establecido en el Real Decreto 9/2005 y en el Decreto 18/2015, en relación a la comunicación de datos al Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados y al resto de obligaciones establecidas. El estudio ambiental estratégico debe identificar las actividades potencialmente contaminantes de los suelos.

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 o iniciar una nueva actividad en un **SUELO** en el que se desarrolle o se hubiese desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, será necesaria la presentación, por las personas físicas o jurídicas propietarias de suelos, del correspondiente **Informe Histórico de Situación** con el contenido mínimo que se recoge en el Anexo II del Decreto 18/2015.

Debe considerarse que el artículo 99.4 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece que la declaración de suelo contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.

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

Por otro lado, los proyectos que en aplicación del Plan se establezcan en el término municipal de Sevilla, deberán tener en cuenta como medida preventiva 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.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 19/49	



3.10 MEDIO HÍDRICO

Realizada consulta al Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en el ámbito de su competencia sobre **Dominio Público Hidráulico**, con fecha **09 de julio de 2025** se recibe Informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo del presente Documento de Alcance, se establece que:

“En relación a su escrito de fecha 04/07/2025 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Agrupación de Edificaciones Irregulares "Urbanización El Comodoro" en el T.M. de Utrera se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Además, el apartado 3 de ese mismo artículo 42 indica que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas.

Según ese mismo criterio competencial, la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, y dado que el ámbito del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Agrupación de Edificaciones Irregulares "Urbanización El Comodoro" en el T.M. de Utrera se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.”

Con fecha **7 de julio de 2025** y registro de salida SIR (Sistema de Interconexión de Registros) número 2025132800002485, se evacuó consulta a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el trámite de evaluación ambiental previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. A la fecha de emisión de este

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 20/49	



Documento de Alcance, no se ha obtenido respuesta de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al requerimiento de consulta.

De acuerdo con el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

“4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.”

De conformidad con lo expuesto, procede emitirse el presente Documento de Alcance por esta Delegación Territorial sin el informe solicitado a Confederación Hidrográfica. Así pues, se estará a lo dispuesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que se emita en su momento.

No obstante, se recuerda que deberá solicitarse informe sectorial preceptivo y vinculante en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, que será emitido tras la aprobación inicial del documento de planeamiento a solicitud del organismo competente en su tramitación urbanística.

3.11 DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

Realizada consulta al Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial, en el ámbito de su competencia, con fecha **29 de julio de 2025** se emite Informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del Documento de Alcance, se informa que:

“En contestación a su solicitud de petición de informe, relativo al impacto ambiental en los aspectos de la competencia de este departamento, así como de las indicaciones beneficiosas para el medio ambiente y en relación a los condicionantes específicos a considerar para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto se emite lo siguiente:

Consultada la documentación aportada en el PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES IRREGULARES. URBANIZACIÓN EL COMODORO, presentado por los promotores del Proyecto, sobre la afección al dominio público pecuario por la ejecución de dicho proyecto, el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Utrera y el Croquis del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, se informa lo siguiente:

No se produce afección al dominio público pecuario.”

3.12 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de la protección del Patrimonio Histórico se pone de manifiesto que de acuerdo con el artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, las entidades promotoras de la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística solicitarán información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta remitirá la información solicitada en el plazo de un mes, relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 21/49	



programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación.

De acuerdo con el apartado tercero del citado artículo los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

En cumplimiento del el artículo 32 de la citada Ley 14/2007, de 26 de noviembre, 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 innecesariedad de tal actividad, expedida por la Consejería con competencias en materia de patrimonio histórico.

En el supuesto de producirse cualquier hallazgo arqueológico casual en los movimientos de tierras que se hubieren de realizar para cimentaciones de los apoyos conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

Realizada consulta al Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla, en el ámbito de su competencia sobre protección del Patrimonio Histórico, con fecha **31 de julio de 2025** se emite Informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del Documento de Alcance, se informa que:

“En cumplimiento de lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en el artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se le indica:

*- Una vez analizada la documentación asociada al asunto de referencia, se comprueba que **no existe en el ámbito ningún bien incoado o inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, ni incluido en el Inventario de bienes Reconocidos, ni Zona de Servidumbre Arqueológica, por lo que no procede el informe indicado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.**”*

3.13 CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA

Realizada consulta al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, en el ámbito de su competencia, con fecha **08 de septiembre de 2025** se emite Informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento, el cual se adjunta como parte del Anexo del Documento de Alcance, se informa que:

“1.- ANTECEDENTES.

Habiéndose recibido en esta Delegación Territorial con fecha 04/07/2025 la documentación sobre EL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES URBANIZACIÓN EL COMODORO EN EL AMBITO DEL ÁREA DE UTRERA, se ha procedido a su estudio y análisis.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 22/49	



Analizada la documentación presentada, se informa lo siguiente:

2.- CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

La carretera de titularidad de la Junta de Andalucía que se ve afectada por objeto del presente informe está dentro de los límites municipales de UTRERA.

Carretera	Denominación	Red	PK Inicial	PK Final	Margen Afectado
A-376	Sevilla a Utrera	Básica de Articulación	21+170	21+330	IZQUIERDA

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50 metros para vías de alta capacidad, medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada, de acuerdo con el Artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definidas en los Artículos 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley, que se encuentran en el capítulo I “Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras”, del Título III “Protección y uso del dominio público viario”.

3.- ACTUACIONES PLANIFICADAS EN MATERIA DE CARRETERAS.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda NO tiene constancia de actuaciones relacionadas con la A-376, acto en materia de carreteras en los puntos cercanos indicados en el asunto.

Según el Artículo 34.4 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, la aprobación de los estudios de carreteras conllevará la obligación de los municipios afectados de incluir las actuaciones de carreteras propuestas en los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General que se estén tramitando o se tramiten con posterioridad a dicha aprobación.

4.- DESARROLLO DE ACTUACIONES COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos de actuaciones colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los Artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

En particular, en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el Artículo 63.3:

“En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación”.

Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la Ley de Carreteras de Andalucía:

“Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa”.

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 23/49	



En el documento se indica que: “Se ejecutará una red mallada con doble conducción por calle, discurriendo bajo calzada de la urbanización, con llaves de control, asegurando que cumple con la “Normativa Reguladora del Servicio de Abastecimiento de Aguas del Huesna. Se solicitará un punto de acometida a Aguas del Huesna a la Urbanización, desde la mencionada acometida y mediante una nueva red de tuberías de polietileno, se realizará el abastecimiento de las parcelas”. En el caso que sea autorizable la conexión por parte de aguas del Huesna se deberá de solicitar autorización a esta Delegación Territorial, que será resuelta en el sentido que corresponda.

RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE:

Se exponen tres alternativas:

- I. Alternativa 1 Agrupación de vertidos y sistema depuración El Comodoro.
 - II. Alternativa 2 Agrupación de vertidos separativa y gestión de residuos por gestor Autorizado.
 - III. Alternativa 3 Agrupación de vertidos y bombeo a depuradora existente.
- Una vez seleccionada la alternativa se deberá solicitar autorización a esta Delegación Territorial, que será resuelta en el sentido que corresponda.

5.- CONEXIONES VIARIAS PLANTEADAS.

Analizada la documentación presentada, se informa lo siguiente:

El acceso a la urbanización “El Comodoro” se realiza a través del p.k. 21+280 MI de la vía de servicio de la carretera A-376. Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios en los movimientos de entrada y salida de la urbanización, dicho acceso deberá ser acondicionado de la siguiente manera:

- Reponer la capa de rodadura con mezcla bituminosa en caliente, acorde a la norma 6.1-IC de Secciones de Firme, de la Instrucción de Carreteras, tanto en el tronco de la vía de servicio, como en los distintos elementos que componen el acceso, entre los p.p.k.k. 21+160 y 21+330.
- Realizar el repintado de marcas viales, incluyendo líneas de eje y borde, así como los cebreados y símbolos, tanto en el tronco de la carretera como en los distintos elementos que componen el acceso.
- Reemplazar la señal R-301 (60) ubicada en el p.k. 21+100 MD de la vía de servicio (sentido Utrera), y sustituirla por una señal R-301 (40).
- Implantar Bandas Transversales de Alerta, siguiendo lo dictado en la Orden FOM/3053/2008, de 23 d septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica para la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales de alerta en carreteras de la Red de Carreteras del Estado. Su función es actuar como señal de advertencia acústica y vibratoria, y alertar a los conductores de que puede ser necesario realizar alguna acción preventiva.
- El acceso deberá cumplir con la normativa 3.1 IC de Trazado, 8.1 IC de Señalización vertical, 8.2 IC de Marcas viales, y demás normas de aplicación.

Lo anterior se definirá en Proyecto específico firmado por Técnico Competente, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas conforme a la Orden Ministerial FOM/273/2016, firmada por Técnico Competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Los Accesos a las nuevas actividades o instalaciones deberán acondicionarse para su nuevo uso, característica, razón y desarrollo. En caso de considerarse dicha propuesta viable por este Servicio, se definirá en Proyecto específico firmado por Técnico Competente, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas conforme a la Orden Ministerial FOM/273/2016, firmado por Técnico

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 24/49	



Competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Este proyecto deberá contener un anejo de Disponibilidad de Terrenos en el que se detallen la disponibilidad de los terrenos afectados.

En caso de cruzar cualquier tipo de línea (aérea, subterránea, etc.) con alguna de las carreteras gestionadas por esta delegación territorial, se deberá solicitar autorización a dicha delegación, la cual resolverá en el sentido que corresponda indicando las características que deben cumplir dichas actuaciones a través de un informe propuesta.

6.- CONCLUSIONES.

Por tanto, se propone CON CARÁCTER FAVORABLE **CONDICIONADO** tramitar las Autorizaciones referidas a todas las actuaciones que afecten al Dominio Público viario y su correspondiente zona de afección, como consecuencia del TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES URBANIZACIÓN EL COMODORO EN EL ÁMBITO DEL ÁREA de UTRERA.”

3.14 RESIDUOS

La normativa urbanística deberá recoger las referencias a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular 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.

Igualmente en el planeamiento se deberá tener en cuenta que los **proyectos de urbanización** que desarrollen el ámbito deben contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc.) y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras, el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

Se prestará asimismo especial atención a los **bordes de los nuevos desarrollos** que se propongan, siendo necesario el control de la actividad constructiva, y el establecimiento de medidas de disciplina y acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

Como mecanismo de control y con base en el artículo 104 de la Ley 7/2007, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por el productor de los residuos, de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Asimismo, 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 (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.).

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 25/49	



En todo caso, el documento para aprobación inicial contendrá las determinaciones necesarias de forma que el Ayuntamiento de Sevilla asuma, implícitamente, la recogida de residuos, limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

Además, en el marco de lo establecido en los planes directores de gestión de residuos urbanos y peligrosos, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en las vinculaciones para el planeamiento de desarrollo consecuente, la reserva de suelo necesario y la provisión de **puntos limpios** para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

Igualmente, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un **punto limpio** (para los ya existentes en su caso a la entrada en vigor Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se está a lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta). La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

3.15 SOSTENIBILIDAD URBANA

Entre los objetivos y criterios del **Plan** deberán integrarse los establecidos en la **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno el 3 de mayo de 2011**. Se abordan a continuación distintos aspectos relacionados con la Sostenibilidad Urbana:

Crecimiento

Tal como establece la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, la ocupación acelerada de suelo para construir se ha convertido uno de los problemas ambientales más importantes de Andalucía. El sellado del suelo impide que éste conserve su capacidad biológica y sus funciones edáficas y climáticas, así como sus propiedades en lo referente a la regulación del sistema hidrológico.

Además, un modelo territorial propuesto que resultara desequilibrado, produciría un consumo de suelo excesivo que una vez consumada la urbanización de los suelos previstos incrementarían las necesidades de movilidad, consumo de recursos y dificultarían la gestión urbana (prestación de los servicios municipales) y el acceso a los equipamientos.

Conforme a lo dispuesto en el *apartado 4.a) de la Norma 45 del POTA*, el documento de la Aprobación Inicial deberá justificar la dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización) y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. En todo caso, **los parámetros de crecimiento establecidos en dicha norma no pueden considerarse como criterio general de crecimiento sino como límite a dicho crecimiento**.

Sin perjuicio de lo anterior, respecto a coherencia de las determinaciones de este plan con la planificación territorial, se estará a lo dispuesto por la Oficina de Ordenación del Territorio en el **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, y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que debe ser emitido tras la aprobación inicial del mismo.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 26/49	



Modelo de movilidad

Con carácter general, la propuesta territorial de crecimiento debe acercarse al modelo de ciudad compacta mediterránea y cohesionada socialmente marcada como uno de los objetivos irrenunciables de la *Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana*. Asimismo, se deberá insistir en un modelo de movilidad desarrollando el transporte público y el no motorizado, estableciéndose redes para dichos modos de locomoción.

Así, el Estudio Ambiental Estratégico incluirá la identificación y valoración de impactos prestando especial atención al modelo movilidad/accesibilidad funcional respecto a la demanda prevista, y estableciendo las medidas específicas relacionadas con el mismo.

La propuesta de movilidad urbana se desarrollará para las nuevas actuaciones incluidas en el planeamiento en todas sus determinaciones, incluida expresión gráfica, y se incluirá en el capítulo de programaciones. Se estudiará también el diseño de viales peatonales y carriles bici para la movilidad municipal, que permita la conexión con los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, y con otras vías supramunicipales.

Tal como se recoge entre los objetivos de la *Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana*, debe mejorarse la eficiencia económica y energética del transporte reduciendo el consumo de energía y la emisión de contaminantes y gases de efecto invernadero, evitando la expansión de los espacios urbanos dependientes exclusivamente del automóvil, no debiéndose permitir nuevos desarrollos sin una planificada accesibilidad en transporte público en su caso o modos no motorizados adecuados.

En cuanto a los viarios territoriales, según el artículo 34.4 la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, la aprobación de los estudios de carreteras conllevará la obligación de los municipios afectados de incluir las actuaciones de carreteras propuestas en los instrumentos de planeamiento urbanístico general que se estén tramitando o se tramiten con posterioridad a dicha aprobación.

Al respecto de las conexiones viarias planteadas en el momento de la aprobación provisional del documento se deberán plantear los posibles problemas de permeabilidad peatonal, indicando las soluciones que se deben plantear en el posterior desarrollo del planeamiento, teniendo en cuenta las intensidades de tráfico peatonal y rodado, así como la seguridad vial.

Recursos naturales

Como objetivo claro del urbanismo sostenible el Ayuntamiento trabajará activamente en la conservación de los recursos energéticos y materiales destinados al suministro de servicios urbanos a través de la búsqueda de procesos eficientes y ahorradores.

En relación a la gestión de la demanda, el planeamiento urbano debe contemplar el ahorro de recursos, para ello, se adoptarán criterios concretos y medibles que obligará al planeamiento de desarrollo en relación con el ciclo del agua, la energía, los materiales de construcción o las emisiones de contaminantes.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico debe poner en relación el crecimiento propuesto por la presente Modificación del planeamiento con el incremento estimado en:

1. La generación de residuos,
2. El consumo de agua potable y no potable,
3. La generación de vertidos,
4. El consumo de energía eléctrica.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 27/49	



Este incremento deberá ser cuantificado en función de índices reconocidos actualizados al momento de su redacción.

Por otra parte, estos cálculos deben relacionarse con las dotaciones, infraestructuras e instalaciones de prestación de servicios existentes o previstas para la gestión de residuos urbanos y vertido de aguas residuales (plantas de transferencia o de tratamiento y vertederos, estación depuradora de aguas residuales, independientemente del titular de la gestión) y sus horizontes de capacidad y explotación.

Asimismo, el planeamiento deberá incorporar certificación acreditativa de las compañías y entidades suministradoras o prestadoras de los servicios indicados, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de los suministros y servicios para los crecimientos propuestos por el Plan. En caso contrario, en el planeamiento se tendrán que definir las nuevas infraestructuras que atenderán las futuras demandas.

3.16 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Con fecha **04 de julio de 2025**, se evacuó consulta a la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla en el trámite de evaluación ambiental previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. A la fecha de emisión de este Documento de Alcance, no se ha obtenido respuesta de la Oficina de Ordenación del Territorio.

De acuerdo con el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

“4. Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera emitido, se podrán proseguir las actuaciones.”

De conformidad con lo expuesto, procede emitirse el presente Documento de Alcance por esta Delegación Territorial sin el informe solicitado a la Oficina de Ordenación del Territorio. Así pues, se estará a lo dispuesto en el informe que se emita en su momento.

3.17 ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA

El documento que se apruebe inicialmente contendrá un estudio paisajístico del ámbito, donde se analice la **incidencia paisajística** de la planificación propuesta. Así, el Estudio Ambiental Estratégico ahondará en la consideración de las características paisajísticas del territorio, en la identificación y valoración de los impactos que se deriven de la ejecución del plan sobre el paisaje, y en las medidas de protección y corrección necesarias.

La **urbanización** se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. En el caso de que se produzcan desniveles entre las rasantes proyectadas y las lindes perimetrales, se deberá indicar qué tratamiento recibirán estos contactos. 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.

Debido al necesario proceso de consolidación de los **bordes urbanos**, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en todo el perímetro urbano. Así, se evaluará el impacto sobre el paisaje de las

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 28/49	



actuaciones, la estimación de la incidencia de la tipología edificatoria y de fachadas, los volúmenes y colores pretendidos de la edificación en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras, caminos, u otras infraestructuras existentes), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

Entre otras: tratamiento adecuado de las infraestructuras territoriales asociadas al eje viario y al espacio urbanizado de sus márgenes mediante iluminación, acondicionamiento de márgenes, acceso a ejes secundarios, introducción de masas de vegetación ornamental que puedan servir de pantallas visuales respecto a determinados elementos, señalamiento de criterios de ordenación de la publicidad exterior, tipología de fachadas, etc.

En los **bordes de contacto con el medio rural** se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

Igualmente se recomienda la incorporación de zonas verdes interiores al ámbito, y el empleo de elementos arbóreos en los aparcamientos, y espacios libres de edificación.

Además, deberán respetarse, los elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos) preexistentes en el sistema territorial, que deberán integrarse adecuadamente, constituyendo elementos de valor.

Por último, la actuación integrará el proyecto de jardinería, por lo que el planeamiento deberá exponer los criterios que se entienden recomendables y habrán de ser contemplados en el desarrollo de las actuaciones previstas. Como mínimo se tendrán en cuenta los siguientes:

- Para el desarrollo de las actuaciones del sistema de espacios libres, se recomienda la reutilización de los excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en las labores de urbanización.
- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo, y escasos requerimientos hídricos, incluyéndose especies con mayor capacidad de fijación de CO₂. Se recomienda la utilización de especies autóctonas según la definición dada por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y en ningún caso el empleo de especies exóticas invasoras.
- Se establecerán los requisitos de recepción de materiales para jardinería, entre los que deben figurar: procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido, condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.).
- Otras condiciones intrínsecas a definir de las zonas verdes y espacios libres serán la presencia de vegetación (caduca o perenne), el acabado superficial (albedo del suelo), la permeabilidad del soporte (escorrentía de los acabados superficiales), y otros elementos complementarios como los equipamientos.
- Se reducirá al mínimo el sellado del suelo (pavimentación) dotándolo de un coeficiente de infiltración adecuado, con el fin de lograr la protección del ciclo hidrológico. En su caso se estudiará el uso de pavimentos porosos.
- Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de vegetación. Se utilizaran sistemas de riego de alta eficiencia, de acuerdo con las necesidades hídricas específicas.
- Se realizará un correcto mantenimiento de los elementos vegetales utilizados en la zona verde del proyecto una vez sean plantados (mulching, siega/desbroces, revisión del estado de alcorques, podas de formación, fertilizantes, etc.).
- La utilización de fitosanitarios y fertilizantes en el mantenimiento de zonas ajardinadas se hará de forma

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 29/49	



racional.

3.18 COMPATIBILIDAD DE USOS

Entre la documentación que se apruebe inicialmente, debe incluirse un estudio de los problemas derivados, si los hubiere de la colindancia entre el uso residencial con el uso industrial e industrial-terciario.

Una vez identificados los problemas existentes deberá aportarse una propuesta de medidas correctoras entre las que se valorará la necesidad de incluir un tratamiento de borde entre el uso residencial e industrial o industrial-terciario, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, ampliando si es necesario la superficie prevista en el plan.

La disposición interna de las instalaciones en las bolsas de suelo industrial se realizará de tal manera que aquellas industrias, actividades o instalaciones que generen mayores problemas de colindancia (por razones de contaminación acústica, atmosférica, de carga de tráfico, de olores, etc.) se sitúen más alejadas de las zonas residenciales y aquellas menos problemáticas se sitúen más cerca.

Es decir, dentro de cada suelo industrial se establecerá una gradación de mayor a menor afección a zona residencial, quedando las que más afectan en los lugares más alejados a las zonas residenciales.

Así, en el suelo urbano, el planeamiento debe promover el traslado hacia el exterior de industrias o usos ganaderos incompatibles con el uso residencial principal en el que quedan inmersas. Por tanto el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar esta casuística detallando tales actuaciones. Su recalificación cabe ser aprovechada para la corrección de déficit de equipamientos y dotaciones de carácter público en los barrios en los que se integran.

Por otra lado, en la normativa urbanística que regula el suelo no urbanizable se incluirán las determinaciones que garanticen que los usos permitidos queden limitados a aquellas actuaciones bien de carácter íntimamente ligado al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, a aquellas actividades o infraestructuras que deban ir en este tipo de suelos por su incompatibilidad con los núcleos urbanos o bien porque su necesidad de suelo exceda las disponibilidades de suelo urbano industrial existente.

4. TRÁMITES SIGUIENTES EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez recibido el Documento de Alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del Plan cumplirá con los trámites indicados en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, hasta la remisión del **expediente de evaluación ambiental estratégica completo** para la formulación de Declaración Ambiental Estratégica.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, **teniendo en cuenta el Documento de Alcance, el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico**, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa, y contendrá como mínimo la información contenida en el anexo II de la citada Ley 7/2007.

Conforme al apartado 4 del citado artículo 38 de la Ley 7/2007, una vez elaborada la **versión preliminar del**

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 30/49	



plan o programa **teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico**, la misma **se someterá, durante un plazo mínimo de 45 días, a información pública acompañada del Estudio Ambiental Estratégico y de un resumen no técnico de dicho estudio**, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en su sede electrónica **y a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas** de conformidad con el apartado 2 del artículo 38 (consultas de la tramitación del órgano ambiental previas a la emisión del Documento de Alcance).

De acuerdo con los artículos 78.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y 102.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de **aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar** del plan y se acompañará del Estudio Ambiental Estratégico.*

El promotor, una vez finalizada la fase de información pública y de consultas y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas, **modificará de ser preciso el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del plan o programa.**

De acuerdo con los artículos 78.7 de la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y 108.1 del citado Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el instrumento de ordenación urbanística y el Estudio Ambiental Estratégico, modificados tras el trámite de información pública y consultas, tendrá la consideración de **propuesta final del plan.**

El **plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación** al promotor del Documento de Alcance.

En el citado plazo de 15 meses (desde la notificación del Documento de Alcance) y, de conformidad con lo establecido en el apartado 5 del artículo 38 de la citada Ley 7/2007, se remitirá al órgano ambiental por el promotor o el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan el **Expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo** para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, que estará integrado por:

- La **propuesta final de plan** o programa. **(Versión del Documento de Planeamiento Final: Instrumento de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente y Estudio Ambiental Estratégico modificados ambos tras el trámite de información pública y consultas).*
- El **estudio ambiental estratégico.**
- El **resultado de la información pública y de las consultas.** **Certificado del resultado de la información pública, haciendo advertencia en el mismo de que se realiza también a los efectos ambientales por contener el Estudio Ambiental Estratégico, y de las consultas realizadas por el Ayuntamiento.*
- Un **documento resumen** en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración.

No debe confundirse este Documento Resumen con el documento "Resumen ejecutivo" que debe formar parte del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística definido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, cuya finalidad difiere de los objetivos del mencionado Documento Resumen que se

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 31/49	



describe en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La citada documentación será presentada a través del registro electrónico de la Junta de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si la documentación preceptiva no es presentada transcurrido el plazo de 15 meses otorgado conforme al artículo 38.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes. No obstante, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, podrá solicitarse una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido. Tanto la petición del interesado como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.

De acuerdo con todo lo expuesto y conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se emite el Documento de Alcance sobre el PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES IRREGULARES “COMODORO DE UTRERA”, del término municipal de Utrera.

Este Documento de Alcance se pondrá a disposición del público por los medios que reglamentariamente se determinen y, como mínimo, a través de la sede electrónica del órgano ambiental.

LA DELEGADA TERRITORIAL

Fdo: Concepción Gallardo Pinto

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 32/49	



ANEXO

INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS EN EL TRÁMITE DE CONSULTAS REALIZADAS

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 solicitados son los siguientes:

- Informe del Servicio de Gestión del Medio Natural. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.
- Informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.
- Informe del Departamento de Vías Pecuarias. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.
- Informe del Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Aguas y Desarrollo rural.
- Informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 33/49	

COMUNICACIÓN INTERIOR: INFORME TÉCNICO

Nº: 2025/0150

Fecha: La de firma electrónica

Asunto: Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Agrupaciones de Edificaciones Irregulares:
"Urbanización El Comodoro" en Utrera

En respuesta a: Acuerdo en reunión LEAN (01/09/2025)

Remitente: SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL » DEPARTAMENTO DE GEO- Y BIODIVERSIDAD

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL » DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Páginas: Siete (7)

INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA SOBRE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES DE POTENCIAL AFECCIÓN POR PARTE DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES APLICADO A LA URBANIZACIÓN "EL COMODORO" EN UTRERA (SEVILLA), ADMITIDO A TRÁMITE EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.

Expediente (Servicio de Protección Ambiental): EAE/SE/0071/2025

Nuestra referencia (Servicio de Gestión del Medio Natural): SGMN/AGMA/JLMG/2025_0150

Actuación: Plan especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares

Promotor: Ayuntamiento de Utrera

Términos municipales: Utrera (Sevilla)

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Que con fecha de 6 de mayo de 2025, el Ayuntamiento de Utrera elevó ante esta Delegación Territorial solicitud de inicio de procedimiento administrativo de evaluación ambiental estratégica relativa al Plan especial de adecuación ambiental y territorial de la agrupación irregular "El Comodoro" perteneciente a dicha entidad local, en adelante PEAAT, en los términos del art. 175 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		11/09/2025	PÁGINA 1/7
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAU82B7HJRZ9CJYPJKJLCZFB4JZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 34/49	



Que dicho planeamiento queda sometido a evaluación ambiental estratégica, instruido en su modalidad ordinaria, de acuerdo a los artículos 36.1 a) y 40.2 d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio. De acuerdo a ello, la solicitud de inicio se acompañó del avance del PEAAT, que toma consideración de borrador según el art. 77.1 *in fine* de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del Documento Inicial Estratégico, en adelante DIE, con los contenidos mínimos marcados por el art. 38.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Segundo.- Que con fecha de 3 de julio de 2025, por resolución de la persona titular de esta Delegación Territorial, se acordó la admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria del PEAAT por encontrar idóneo el procedimiento ambiental solicitado y no apreciarse ni manifiesta inviabilidad medioambiental en él, ni insuficiencia técnica relevante en el DIE asociado, de conformidad con los art. 40.6 y 38.1 *in fine* de la Ley 7/2007.

Tercero.- Que con fecha de 1 de septiembre de 2025, se celebró reunión de coordinación interna en esta Delegación Territorial por la que se acordaba, a los solos efectos organizativos, la implicación del Servicio de Gestión del Medio Natural en razón de la relación entre el alcance de algunos de los objetivos del PEAAT y las funciones asignadas al Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de este Servicio, quedando por tanto sujeto a la evacuación de informe técnico por su parte, en donde se valorase el grado de compatibilidad del instrumento de planeamiento sobre el entorno natural y **cualquier otro aspecto que se considerase oportuno al respecto de su integración en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.**

A los hechos relacionados les son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Que la competencia para evacuar el presente informe la tiene otorgada esta Delegación Territorial, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.
- Decreto 170/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.
- Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Segundo.- Que en relación a la obligación del promotor de un instrumento de planificación urbanística dado de adaptar sus determinaciones para garantizar el buen estado de conservación del medio natural, de sus hábitats y de su biocenosis por motivo del desarrollo de su actividad de planeamiento, así como de esta Delegación Territorial para exigir cuantas medidas resulten necesarias para ello, resulta de aplicación específica, entre otras, la siguiente normativa:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		11/09/2025	PÁGINA 2/7
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAU82B7HJRZ9CJYPJKJLCZFB4JZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 35/49	



- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la Conservación y Uso Sostenible de la Flora y la Fauna Silvestres y sus Hábitats.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

, en base a lo cual,

SE INFORMA

Primero.- Sobre las generalidades urbanísticas del PEAAT en el contexto normativo.

Que un Plan especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares es un procedimiento administrativo dirigido a identificar y delimitar este tipo de construcciones no acordes a la legalidad urbanística, cuando están agrupadas y construidas tanto en suelo urbano como rústico, con la finalidad de adoptar las medidas pertinentes conducentes al establecimiento de infraestructuras comunes de prestación de servicios básicos. Y ello, como garantía del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad humanas, de mejora de la calidad ambiental y de integración territorial y paisajística de tales agrupaciones urbanísticas, así como para habilitar la incorporación del asentamiento a un futuro instrumento de ordenación urbanística en los casos donde proceda, de acuerdo a los artículos 175 y 176 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y 411 y ss. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Que ya con carácter particular y siempre según la información contenida en el documento de avance del PEAAT, la urbanización El Comodoro responde a la definición de "agrupación" dada por el art. 411.2 del Decreto 550/2022 por cuanto su carácter cohesionado y su evidente nota de homogeneidad, representada por una tipología de vivienda unifamiliar aislada (tipo chalet), con uso de primera o segunda residencia sin reminiscencias agrarias y ordinariamente provista de piscina recreativa y jardín, que respondiendo a estándares de superficie y forma que confieren criterio a la distribución física de la urbanización. En conjunto, el parcelario abarca una superficie de ~15,13 ha con 159 parcelas edificadas entre las que se intercalan sólo cuatro solares, que serán indivisibles, y densidad edificatoria de 10,55 viviendas/ha. Además goza de una adecuada articulación interior a través de viarios bien definidos, coherente con el diseño de urbanización residencial. La situación actual es la culminación de un proceso de urbanización fáctica, fuera del orden legal, iniciado en la década de 1970 en un entorno agrícola en el que aún hoy aparece incardinado, alcanzando plena consolidación estructural a partir de 2010. El Comodoro se clasifica como "suelo urbano no consolidado" por el vigente instrumento de planeamiento urbanístico local, la adaptación parcial a la Ley 7/2002 (LOUA) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobada en 2008, de manera que en la actualidad ha de considerarse suelo urbano de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021, en concordancia con su art. 13.

Que en cuanto a la dotación de servicios, El Comodoro carece de infraestructura de abastecimiento domiciliario de agua de consumo humano. Por el contrario, sí consta de red de saneamiento, de distribución eléctrica —con tendidos eléctricos y transformadores de baja tensión—, de telecomunicaciones y de alumbrado viario. En relación a los riesgos naturales, El Comodoro se localiza en un entorno con bajo nivel de riesgo sísmico, geotécnico y por incendios forestales, si bien, sí se ha

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		11/09/2025	PÁGINA 3/7
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAU82B7HJRZ9CJYPJKJLCZFB4JZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 36/49	



diagnosticado riesgo de inundación conforme a la lámina de inundabilidad del Arroyo del Puerco en un periodo de retorno de 500 años. Al fin, el avance del PEAAT motiva la delimitación del ámbito de aplicación de conformidad con los criterios establecidos en el art. 411.4 del Decreto 505/2022.

Que resulta trascendente que la aprobación del PEAAT, sin prejuzgar la legalidad de las edificaciones ni modificar la clasificación del suelo y sólo previo reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) de cada edificación singular a instancias de sus titulares, posibilita el acceso a los servicios básicos, así como la realización de obras de conservación, reforma y adecuación, pero no de ampliación, de acuerdo con el art. 410 y 404 del Decreto 550/2022¹.

Segundo.- Sobre la vertiente ambiental del PEAAT y la selección de alternativas.

Que desde el punto de vista medioambiental, el PEAAT se orienta fundamentalmente a dar solución a la progresiva degradación del subsuelo, al agua subterránea y a las aguas superficiales, como consecuencia de la captación de agua y de la ocurrencia de posibles vertidos incontrolados, para satisfacción de la actividad residencial cotidiana.

Que queda claro que, desde un punto de vista medioambiental, la *Alternativa 0* de restitución a la situación original no supondrá un beneficio añadido directo y rápido a la recuperación y conservación del medio natural, por cuanto el medio agrícola original ya quedó gravemente alterado por una actividad urbanística iniciada hace más de cuarenta años, y que por otro lado tampoco parece haber provocado una ruptura significativa de la conectividad ecológica, dada su posición en un paisaje todavía hoy provisto de una actividad agrícola codominante. Siendo esto así, tampoco redundan positivamente en el medio ambiente la elección de la *Alternativa 1*, de mantenimiento de la situación actual; más bien al contrario, en razón de la inexistencia de límites legales bien definidos al potencial incremento de la extensión del asentamiento, a la continuidad en la explotación de recursos hídricos subterráneos para el abastecimiento domiciliario de agua de consumo humano, cuya regulación se antoja deficiente o inexistente, y a la carencia de una adecuada red de saneamiento que pone en riesgo de contaminación a los acuíferos.

Tercero.- Sobre la compatibilidad medioambiental del PEAAT.

Que el PEAAT, no siendo en puridad un instrumento de estricta vocación planificadora, es más bien la manifestación jurídica de una solución *ad hoc* consistente en la integración o normalización de una situación de hecho preexistente dentro del orden que debe gobernar las pautas del crecimiento urbano. Por tanto, que no incorpora innovaciones materiales, operacionales o ejecutivas que, en principio, pudieran devenir en afecciones al medio natural.

En este sentido, **no consta a este Servicio que la mera existencia del núcleo residencial y su actividad cotidiana asociada, sea origen de perturbaciones concretas y significativas a elementos y lugares de interés geológico o a especies silvestres, comunidades biológicas y hábitats naturales**, en especial las que estén expresamente relacionadas en la normativa comunitaria, nacional y andaluza aplicables en materia de protección de la naturaleza.

Ello, sin perjuicio de que las propias actuaciones de mantenimiento e intervenciones de reforma para las edificaciones que en su caso se declaren AFO no pueden en ningún caso ser constitutivas de riesgo para especies de aptitudes sinantrópicas, como el vencejo común (*Apus apus*), el avión común (*Delichon urbicon*), el estornino negro (*Sturnus unicolor*) o ciertos murciélagos (e.g.: *Pipistrellus pipistrellus*), sin ánimo exhaustivo, que puedan hacer uso de elementos de las viviendas durante la época de reproducción y cría, situaciones de riesgo que, sin venir impulsadas por el PEAAT, sí que debieran constituir una determinación

1 Cf. Anejo III del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		11/09/2025	PÁGINA 4/7
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAU82B7HJRZ9CJYPJKJLCZFB4JZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 37/49	



específica del mismo.

Cuarto.- Sobre la red de saneamientos.

Generalidades. Que la red de saneamiento, aunque existente y en servicio, es unitaria, con deficiencias en varios tramos y provista de un punto de vertido final sin autorización administrativa en un tanque de homogeneización, consistente en fosa séptica provista de varios compartimentos a la salida de la urbanización, sujeta a mantenimiento y limpieza periódica. Asimismo, existen imbornales para pluviales en las vías asfaltadas y pozos de saneamiento para descarga de las aguas residuales domiciliarias. En todo caso, no existe un sistema depurativo asociado.

Sistema de depuración de las aguas residuales. Al respecto, el PEAAT ofrece tres alternativas posibles sin selección definitiva de ninguna de ellas (p. 73-75), que en la práctica quedan reducidas a dos nuevas opciones (pp. 87-88) frente a una intervención menor sobre la situación presente. Esta situación de indeterminación se percibe como una carencia para el propósito central del PEAAT, por más que pueda ser objeto de futuros instrumentos de ordenación urbanística de detalle. De hecho, este Servicio entiende que de este procedimiento debería emerger al respecto una determinación tangible y resolutive, aunque suficientemente flexible, más que una batería de proposiciones que puedan desdibujar la contundencia pragmática que debe inspirar el PEAAT, a la luz del art. 413.2 a) y b) 2º del Decreto 550/2022.

No obstante lo anterior, el avance del PEAAT y el DIE parecen decantarse por la agrupación de los vertidos en un solo punto localizado a las afueras de la urbanización, desde donde se conducirían las aguas residuales a una estación depuradora (EDAR) para pequeñas aglomeraciones —sin que tampoco se haya precisado una localización exacta para la misma—, con la limitación añadida de la probable prohibición de vertido desde la EDAR al cauce del Arroyo del Puerto como consecuencia de la naturaleza intermitente de su caudal². Este escenario y la preferencia a adoptar tecnologías no convencionales para el tratamiento de las aguas residuales³, apuntan con fuerza a sistemas basados en la gestión de humedales subsuperficiales de génesis artificial.

Dicho esto, el **Estudio Ambiental Estratégico debe** valorar las tres opciones presentadas, tenidos en cuenta los condicionantes técnicos y administrativos que puedan venir impuestos por el organismo de cuenca u otras instancias, **discutiendo concreta y motivadamente los impactos beneficiosos, neutros y/o perjudiciales que cada una de ellas tendría sobre el medio natural a escala local** para, al fin, seleccionar la opción más bondadosa.

Adicionalmente, conviene señalar que existe consenso científico acerca la demostración de los humedales artificiales como alternativas confiables a las tecnologías tradicionales depurativas de aguas residuales, destacándose su operatividad sencilla, facilidad de mantenimiento, costo reducido y compatibilidad medioambiental. Simplificadamente, esta técnica se basa en la interacción de procesos físicos, químicos y biológicos entre el sustrato, la cobertura vegetal, las comunidades de microorganismos y las propias aguas residuales que en suma constituyen el sistema depurativo⁴.

- 2 El avance del PEAAT recoge esta previsión: “[...] tras conversaciones mantenidas con CHG, existe la posibilidad de que se prohíban los vertidos a cauce intermitente (cauces secos) de poca entidad. Esto limitaría considerablemente las opciones de tratamiento, y encaminaría a soluciones tipo humedal” (p. 76).
- 3 Al respecto, el avance del PEAAT recoge el siguiente tenor literal: “[...] según las reuniones mantenidas con el departamento de Calidad de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) se han de plantear preferentemente sistemas basados en humedal artificial, que generen vertido 0, evitando una autorización de vertidos y las gestiones periódicas que conlleva”, para añadir sin embargo que “la necesidad de terrenos puede hacer inviable esta solución dentro de la urbanización donde solo cuentan con dos parcelas disponibles para ello” (p. 74).
- 4 Wang J. et al. (2022) A Review on microorganisms in constructed wetlands for typical pollutant removal: species, function, and diversity. *Frontiers in Microbiology*, 13: 845725.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		11/09/2025	PÁGINA 5/7
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAU82B7HJRZ9CJYPJKJLCZFB4JZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 38/49	



El elemento vegetal desempeña un rol capital y, aunque se haya demostrado que existen especies exóticas particularmente aptas para servir a estos propósitos, deben ser nativas⁵. Debe pues primarse el empleo de especies autóctonas también muy recomendadas al respecto, como el carrizo (*Phragmites australis*) y las espadañas (*Typha* spp.), que podrían tener además efectos beneficiosos sobre la fauna al favorecer la instalación de comunidades de macroinvertebrados acuáticos⁶ y pequeñas aves de afinidades palustres. Con las debidas cautelas interpretativas, la balsa de evapotranspiración también podría incidir positivamente sobre la comunidad de anfibios, propiciando un hábitat antes inexistente⁷. A propósito de ello, sería interesante llevar a cabo un seguimiento de la evolución ecológica del sistema depurativo, aunque no parece proporcionado que sea una carga a recaer sobre la entidad de conservación en que deban constituirse los propietarios de las fincas del PEAAT según el art. 415.4 del Decreto 550/2022. En cualquier caso, el sistema ha de estar inexcusablemente sometido a los debidos controles analíticos que de acuerdo a la normativa vigente hayan de realizarse periódicamente sobre las aguas residuales en tratamiento.

Láminas de acumulación por pluviales. Por otro lado, el PEAAT (Fig. 42, p. 39) y el DIE (p. 70) hacen constar que al límite noroccidental de la agrupación irregular hay un punto de acumulación de agua por pluviales, establecido sobre suelo natural de uso agrícola, adonde llega a través de una red de drenaje vecinal provista de un colector con pozos separados a distancias de 50-80 m entre sí y un punto final de vertido con rejilla tipo imbornal.

Aunque el PEAAT debiera primar la restitución del drenaje original desde esta zona de la urbanización hacia el Arroyo del Puerco, como sugiere la línea de pendiente de su Figura 36, si ésta no fuera posible o de serlo tampoco se derivase un beneficio ecológico significativo, debería discutirse la posibilidad de su mantenimiento para recreación de un humedal estacional más o menos natural, siempre que no fuese incompatible con el propósito urbanístico del PEAAT, el uso residencial de la urbanización y la propia seguridad estructural de las viviendas y sus residentes. A tal efecto, **este enclave debería ser objeto de tratamiento pormenorizado en el Estudio Ambiental Estratégico**, con especificación de sus parámetros físicos y ecológicos más conspicuos, para dilucidar dicha conveniencia. Sólo con ánimo orientativo: superficie, volumen y estacionalidad de la lámina de agua, presencia de plantas higrófitas y anfibios, detección de *Aedes albopictus* o *Culex* spp., etc.

Análogamente se aplica a una zona de virtual acumulación de pluviales al oeste de la urbanización, donde el PEAAT recoge: “[...] se pueden proponer en el oeste de la urbanización, en la zona no edificada, la generación de un estanques de detención o secos, jardines de lluvia o estanques de infiltración, creados como espacio público, diseñados para almacenar temporalmente los volúmenes de escorrentía generados aguas arriba o transformar el flujo superficial en subterráneo” (Figura T6; pp. T9-80).

Quinto.- Sobre el elemento vegetal urbano y su consideración como exótico.

Que en relación a las medidas correctoras del paisaje (p. 81 y ss.), se considera que el PEAAT debería incluir

- 5 No es ocioso señalar este extremo, dado que algunas de las especies descritas como más eficientes al respecto son exóticas con un alto riesgo de invasibilidad (e.g.: *Zantedeschia aethiopica*, *Eichhornia crassipes*) y su introducción en el medio natural debe ser impedida (cf. Sandoval-Herazo L.C., Alvarado-Lassman A., Marín-Muñoz J.L., Méndez-Contreras J.M. & Zamora-Castro S.A. (2018) Effects of the use of ornamental plants and different substrates in the removal of wastewater pollutants through microcosms of constructed wetlands. *Sustainability*, 10:1594; Aqdas A. & Hashimi I. (2023) Role of water hyacinth (*Eichhornia crassipes*) in integrated constructed wetlands: a review on its phytoremediation potential. *International Journal of Environmental Science and Technology*, 20: 2259–2266).
- 6 Cañedo-Argüelles M. & Rieradevall M. (2009) Quantification of environment-driven changes in epiphytic macroinvertebrate communities associated to *Phragmites australis*. *Journal of Limnology*, 68: 229-241.
- 7 Zeitler E.F., Cecala K.K. & McGrath D.A. (2018) Evaluation of anuran diversity and success in tertiary wastewater treatment wetlands. *Journal of Freshwater Ecology*, 33: 475-488.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		11/09/2025	PÁGINA 6/7
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAU82B7HJRZ9CJYPJKJLCZFB4JZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 39/49	



entre sus determinaciones genéricas las siguientes:

+ Permitir sólo la plantación de especies autóctonas como elemento urbano, en armonía ecológica y paisajística con el entorno agrícola, siempre en el estricto ámbito competencial de la entidad local de acuerdo con el art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril. Simultáneamente, prohibir el uso de plantas exóticas⁸ en calles, linderos y otros suelos de uso común, más allá de la exclusión por vía legal de aquéllas específicamente incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, regulado en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, y sus sucesivas modificaciones.

+ Entendiendo que las vías internas del asentamiento, sus accesos habilitados y la línea perimetral separadora del entorno circundante adquirirán la condición de viario público propio de una actuación urbanística, en caso de dotarse en el futuro de elementos vegetales urbanos habrá de clarificarse la necesidad de sometimiento de las plantaciones a licencia o a autorización municipal, señalando las ordenanzas o el instrumento de planeamiento urbanístico aplicables. La idea de fondo es que el propio PEAAT inste a la previa consideración municipal de qué especies vegetales contribuirán eficazmente a una mejor integración de propiedades ecológicas en la arquitectura urbana (e.g.: sombreado, uso eficiente del agua, ofrecimiento de soporte y recurso trófico a aves silvestres, etc).

Por otro lado, conviene analizar la posible relación reguladora por parte de la Ordenanza Municipal de Gestión y Protección del Arbolado Urbano en Utrera, aprobado en 22 de marzo de 2019 (BOP n.º 80, de 6 de abril), para armonización del PEAAT con aquélla.

En Sevilla, a fecha de firma electrónica,

EL TITULADO SUPERIOR

EL JEFE DEL SERVICIO DE
GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Fdo.: José Luis Medina Gavilán

Fdo.: Antonio Garzás Martín de Almagro

8 Sanz Elorza M., Dana Sánchez E.D. & Sobrino Vesperinas E. (eds.) (2004) *Atlas de las plantas autóctonas invasoras en España*. Ministerio de Medio Ambiente. Madrid; Bayón A, Godoy O & Vilà M. (2022) Invasion risks and social interest of non-native woody plants in urban parks of mainland Spain. *Anales del Jardín Botánico de Madrid*, 79 (1): e121.

JOSE LUIS MEDINA GAVILAN		11/09/2025	PÁGINA 7/7
ANTONIO GARZAS MARTIN ALMAGRO			
VERIFICACIÓN	BndJAU82B7HJRZ9CJYPJKJLCZFB4JZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 40/49	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: Bandeja

Fecha: la de la firma

Asunto: CONSULTA EN TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Remitente: SERVICIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. DPTO. DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Ref.: SENP/LRR

Expediente: EAE/SE/071/2025

Actividad: Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones irregulares "Urbanización El Comodoro"

T.M.: Utrera (Sevilla)

☒ No existen afecciones apreciables a espacios de la Red Natura 2000, competencia de este Servicio, que precisen de una evaluación específica, conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

☐ La documentación aportada incluye la necesaria para realizar la evaluación específica conforme al art. 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

LA TITULADA SUPERIOR

EL JEFE DE SERVICIO DE ESPACIOS
NATURALES PROTEGIDOS

Fdo.: Leticia Ruiz Rojo

Fdo.: Francisco Javier Herrera Gil



LETICIA RUIZ ROJO		14/10/2025	PÁGINA 1/1
FRANCISCO JAVIER HERRERA GIL			
VERIFICACIÓN	BndJARQ9UYL4CX8GYHK477UAF49VUB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 41/49	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: N/R: VP/JG/IFC N.º Registro. VP 821/2025

Fecha: <la de la firma electrónica>

Asunto: Remisión de informe EXPEDIENTE EAE/SE/071/2025

Remitente: SECRETARIA GENERAL (DEPARTAMENTO DE VÍAS PECUARIAS)

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Actividad: PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES IRREGULARES. URBANIZACIÓN EL COMODORO.

Titular: Ayuntamiento de Utrera

Municipio: Utrera (Sevilla)

Asunto: Informe sobre consulta en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

En contestación a su solicitud de petición de informe, relativo al impacto ambiental en los aspectos de la competencia de este departamento, así como de las indicaciones beneficiosas para el medio ambiente y en relación a los condicionantes específicos a considerar para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto se emite los siguiente:

Consultada la documentación aportada en el PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES IRREGULARES. URBANIZACIÓN EL COMODORO, presentado por los promotores del Proyecto, sobre la afección al dominio público pecuario por la ejecución de dicho proyecto, el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Utrera y el Croquis del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, se informa lo siguiente:

No se produce afección al dominio público pecuario.

SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Julio García Moreno



JULIO GARCIA MORENO		29/07/2025	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJAYDQwTVUEY8DSL7HPA4ANW4XL	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 42/49	

Fecha :

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA

N/Ref.: Sº INFR (DPH)

Servicio de Protección Ambiental

Expte.: PD.41095/E/25.043

Edificio Administrativo Los Bermejales

S/Ref.: EAE/SE/071/2025

Avda. de Grecia, 17

Asunto : Evaluación Ambiental Estratégica del Plan
Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de
Agrupación de Edificaciones Irregulares

41071 - Sevilla

"Urbanización El Comodoro" en el T.M. de Utrera

En relación a su escrito de fecha 04/07/2025 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Agrupación de Edificaciones Irregulares "Urbanización El Comodoro" en el T.M. de Utrera se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Además, el apartado 3 de ese mismo artículo 42 indica que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas intercomunitarias, el mencionado informe será solicitado a las correspondientes Confederaciones Hidrográficas, de acuerdo con la legislación básica estatal.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, dicho Reglamento es de aplicación a los vertidos que se realicen directa o indirectamente al dominio público marítimo-terrestre cuya competencia corresponda a la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica en materia de aguas y costas.

Según ese mismo criterio competencial, la intervención de la Administración hidráulica en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas estatales, y a los Servicios de esta Consejería en las cuencas internas de Andalucía. También corresponderá en esta fase a los Servicios de esta Consejería informar en materia de vertidos en aquellos casos en los que este se realice al Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, y dado que el ámbito del Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de Agrupación de Edificaciones Irregulares "Urbanización El Comodoro" en el T.M. de Utrera se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su

Avda. de Grecia, 17
41012 - Sevilla

T: 955 266 147
delegacion.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



JUAN GONZALEZ CAMPOS		09/07/2025	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAP4TEH3ZC8U65V92J3ATQ5LH74	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 43/49	



Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.

EL JEFE DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS

JUAN GONZALEZ CAMPOS		09/07/2025	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAP4TEH3ZC8U65V92J3ATQ5LH74	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 44/49	

COMUNICACIÓN INTERIOR

Nº: -

Fecha: La de la firma

Asunto: Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES
IRREGULARES “URBANIZACIÓN EL COMODORO”, UTRERA (Expte:EAE/SE/071/2025)

Remitente: SERVICIO DE BIENES CULTURALES.

Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE.
DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA.

Expte.º: PL_UTRE_2025_002

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en el artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se le indica:

- Una vez analizada la documentación asociada al asunto de referencia, se comprueba que no existe en el ámbito ningún bien incoado o inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, ni incluido en el Inventario de bienes Reconocidos, ni Zona de Servidumbre Arqueológica, por lo que no procede el informe indicado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

PA EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1 Este número de expediente deberá ser referenciado en futuras comunicaciones con esta Delegación Territorial de Sevilla en relación al mismo asunto/solicitud o actividad arqueológica subsiguiente, en su caso.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	JUAN JOSE HINOJOSA TORRALBO	31/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmWMAE3SEDLHD7MLB2CMP8KPHK6	PÁG. 1/1	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 45/49	

Es copia auténtica de documento electrónico

Fecha: Sevilla, en la fecha de la firma electrónica

Ref.: 518-25 ZS

ASUNTO: INFORME PROPUESTA DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA RELATIVO A LA TRAMITACIÓN SOBRE CONSULTA EN EL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES" URBANIZACIÓN EL COMODORO" UTRERA.

Expediente: EAE/SE/071/2025

Consigna: <https://consigna.juntadeandalucia.es/57c3148b2ec1b31bd367e65aac1d11bc>

1.- ANTECEDENTES.

Habiéndose recibido en esta Delegación Territorial con fecha **04/07/2025** la documentación sobre **EL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES URBANIZACIÓN EL COMODORO EN EL AMBITO DEL ÁREA DE UTRERA**, se ha procedido a su estudio y análisis.

Analizada la documentación presentada, se informa lo siguiente:

2.- CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

La carretera de titularidad de la Junta de Andalucía que se ve afectada por objeto del presente informe está dentro de los límites municipales de **UTRERA**.

Carretera	Denominación	Red	PK Inicial	PK Final	Margen Afectado
A-376	Sevilla a Utrera	Básica de Articulación	21+170	21+330	IZQUIERDA

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50 metros para vías de alta capacidad, medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada, de acuerdo con el Artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definidas en los Artículos 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley, que se encuentran en el capítulo I "Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras", del Título III "Protección y uso del dominio público viario".

3.- ACTUACIONES PLANIFICADAS EN MATERIA DE CARRETERAS.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda **NO** tiene constancia de actuaciones relacionadas con la **A-376**, acto en materia de carreteras en los puntos cercanos indicados en el asunto.

Según el Artículo 34.4 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, la aprobación de los estudios de carreteras conllevará la obligación de los municipios afectados de incluir las actuaciones de carreteras propuestas en los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General que se estén tramitando o se tramiten con posterioridad a dicha aprobación.

**PARA CUALQUIER ASUNTO, ALEGACIÓN O CONSULTA
MENCIONE EN LA SOLICITUD EL N° DE EXPEDIENTE**

Jesús del Gran Poder, 30
41002-Sevilla
T: 955066061
carreteras.dtse.cfatv@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	JOSE ALVAREZ GIMENEZ	08/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJVWEbL5FHW3E76F4GTCLNPLLJ	PÁG. 1/4	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 46/49	

Es copia auténtica de documento electrónico

4.- DESARROLLO DE ACTUACIONES COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTÓNOMICA.

Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos de actuaciones colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los Artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda,

En particular, en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el Artículo 63.3:

“En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación”.

Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la Ley de Carreteras de Andalucía:

*“Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa **autorización administrativa**”.*

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

En el documento se indica que: “Se ejecutará una red mallada con doble conducción por calle, discurrendo bajo calzada de la urbanización, con llaves de control, asegurando que cumple con la “Normativa Reguladora del Servicio de Abastecimiento de Aguas del Huesna. Se solicitará un punto de acometida a Aguas del Huesna a la Urbanización, desde la mencionada acometida y mediante una nueva red de tuberías de polietileno, se realizará el abastecimiento de las parcelas”. En el caso que sea autorizable la conexión por parte de aguas del Huesna se deberá de solicitar autorización a esta Delegación Territorial, que será resuelta en el sentido que corresponda.

RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE:

Se exponen tres alternativas:

- I. Alternativa 1 Agrupación de vertidos y sistema depuración El Comodoro.
- II. Alternativa 2 Agrupación de vertidos separativa y gestión de residuos por gestor Autorizado.
- III. Alternativa 3 Agrupación de vertidos y bombeo a depuradora existente.

Una vez seleccionada la alternativa se deberá solicitar autorización a esta Delegación Territorial, que será resuelta en el sentido que corresponda.

5.- CONEXIONES VIARIAS PLANTEADAS.

Analizada la documentación presentada, se informa lo siguiente:

**PARA CUALQUIER ASUNTO, ALEGACIÓN O CONSULTA
MENCIONE EN LA SOLICITUD EL N° DE EXPEDIENTE**

Jesús del Gran Poder, 30
41002-Sevilla
T: 955066061
carreteras.dtse.cfatv@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	JOSE ALVAREZ GIMENEZ	08/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJVWEbL5FHW3E76F4GTCLNPLLJ	PÁG. 2/4	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 47/49	

Es copia auténtica de documento electrónico

El acceso a la urbanización “El Comodoro” se realiza a través del p.k. 21+280 MI de la vía de servicio de la carretera A-376. Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios en los movimientos de entrada y salida de la urbanización, dicho acceso deberá ser acondicionado de la siguiente manera:

- Reponer la capa de rodadura con mezcla bituminosa en caliente, acorde a la norma 6.1-IC de Secciones de Firme, de la Instrucción de Carreteras, tanto en el tronco de la vía de servicio, como en los distintos elementos que componen el acceso, entre los p.p.k.k. 21+160 y 21+330.
- Realizar el repintado de marcas viales, incluyendo líneas de eje y borde, así como los cebreados y símbolos, tanto en el tronco de la carretera como en los distintos elementos que componen el acceso.
- Reemplazar la señal R-301 (60) ubicada en el p.k. 21+100 MD de la vía de servicio (sentido Utrera), y sustituirla por una señal R-301 (40).
- Implantar Bandas Transversales de Alerta, siguiendo lo dictado en la Orden FOM/3053/2008, de 23 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica para la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales de alerta en carreteras de la Red de Carreteras del Estado. Su función es actuar como señal de advertencia acústica y vibratoria, y alertar a los conductores de que puede ser necesario realizar alguna acción preventiva.
- El acceso deberá cumplir con la normativa 3.1 IC de Trazado, 8.1 IC de Señalización vertical, 8.2 IC de Marcas viales, y demás normas de aplicación.

Lo anterior se definirá en Proyecto específico firmado por Técnico Competente, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas conforme a la Orden Ministerial FOM/273/2016, firmada por Técnico Competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Los Accesos a las nuevas actividades o instalaciones deberán acondicionarse para su nuevo uso, característica, razón y desarrollo. En caso de considerarse dicha propuesta viable por este Servicio, se definirá en Proyecto específico firmado por Técnico Competente, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas conforme a la Orden Ministerial FOM/273/2016, firmado por Técnico Competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Este proyecto deberá contener un anejo de Disponibilidad de Terrenos en el que se detallen la disponibilidad de los terrenos afectados.

En caso de cruzar cualquier tipo de línea (aérea, subterránea, etc.) con alguna de las carreteras gestionadas por esta delegación territorial, se deberá solicitar autorización a dicha delegación, la cual resolverá en el sentido que corresponda indicando las características que deben cumplir dichas actuaciones a través de un informe propuesta.

6.- CONCLUSIONES.

Por tanto, **se propone CON CARÁCTER FAVORABLE CONDICIONADO tramitar las Autorizaciones** referidas a todas las actuaciones que afecten al Dominio Público viario y su correspondiente zona de afección, como consecuencia del **TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN ESPECIAL DE ADE-**

**PARA CUALQUIER ASUNTO, ALEGACIÓN O CONSULTA
MENCIONE EN LA SOLICITUD EL N° DE EXPEDIENTE**

Jesús del Gran Poder, 30
41002-Sevilla
T: 955066061
carreteras.dtse.cfatv@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	JOSE ALVAREZ GIMENEZ	08/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJVWEBL5FW3E76F4GTCNLPLJ	PÁG. 3/4	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 48/49	

Es copia auténtica de documento electrónico

**CUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES URBANIZACIÓN
EL COMODORO EN EL ÁMBITO DEL ÁREA de UTRERA.**

Sevilla, en la fecha de la firma electrónica.
El Jefe de servicio de Carreteras.

Fdo.: José E. Álvarez Giménez

**PARA CUALQUIER ASUNTO, ALEGACIÓN O CONSULTA
MENCIONE EN LA SOLICITUD EL N° DE EXPEDIENTE**

Jesús del Gran Poder, 30
41002-Sevilla
T: 955066061
carreteras.dtse.cfatv@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad 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	JOSE ALVAREZ GIMENEZ	08/09/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJVWEbL5FHW3E76F4GTCLNPLLJ	PÁG. 4/4	

Puede verificar la integridad 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	23/10/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KUNAW9S8YEEDALGBJ4TBMRM2	PÁG. 49/49	

Es copia auténtica de documento electrónico