MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.

ENERO 2015

ÍNDICE.

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.

1.1. Conveniencia y necesidad del Plan.
1.2. Valencina de la Concepción en la Aglomeración Urbana de Sevilla.
1.3. Caracterización básica del municipio de Valencina.
1.4. Objetivos del nuevo Plan.
1.5. Propuesta de Ordenación.
1.5.1. El Modelo de Ordenación.
1.5.2. La Clasificación del Suelo.
1.5.3. Los Usos e Intensidades del Suelo Urbano y Urbanizable.
1.5.4. Los Sistemas Generales.
1.5.5. El Reparto de Cargas y Beneficios.
1.5.6. La Protección del Patrimonio Arqueológico.
1.5.7. La Protección del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico.
1.5.8. El Coste y los Recursos para la Gestión y Ejecución del Plan.
1.5.9. Alteración de la Ordenación Vigente y Suspensión de Actuaciones Urbanísticas.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1. Presentación.
2.2. La Ordenación del Término Municipal.
2.2.1. La Estructura de Articulación Territorial.
2.2.2. La Ordenación del Suelo No Urbanizable.
2.3. La Ordenación del Conjunto Urbano Residencial.
2.3.1. Actuaciones de Mejora del Sistema Viario.
2.3.2. Actuaciones de Creación y Ampliación de los Espacios Libres.
2.3.3. Actuaciones para la Creación de la Red de Vías Verdes.
2.3.4. Actuaciones de Mejora del Sistema de Equipamientos.
2.3.5. Actuaciones de Reforma y Mejora del Suelo Urbano.
2.3.6. Actuaciones de Compleción de las Áreas Urbanas. Suelo Urbanizable Sectorizado.
2.3.7. Actuaciones de Conexión de las Áreas Urbanas. Suelo Urbanizable No Sectorizado.
2.3.8. Satisfacción de las Demandas Urbanas.
2.4. La Ordenación del Núcleo Industrial de la CN-630 y su Entorno.
2.4.1. Actuaciones de Mejora del Sistema Viario.
2.4.2. Actuaciones de Creación de Áreas Libres.
2.4.3. Actuaciones de Creación de la Red de Vías Verdes.
2.4.4. Actuaciones de Reforma y Mejora del Suelo Urbano.
2.4.5. Actuaciones de Creación de Nuevas Áreas Terciarias.
2.4.6. El Área de Oportunidad Metropolitana, Parque Logístico de la Vega.
2.5. La Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico-Arqueológico de Valencina de la Concepción. (Ver también Anexo Integral de Arqueología).
2.5.1. Introducción.
2.5.2. El Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de Valencina de la Concepción.
2.5.2.1. Objetivos.
2.5.2.2. Criterios de inclusión en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de Valencina de la Concepción.
2.5.2.3. Documentos de información a partir de los cuales se genera el Catálogo y redacción del mismo.
2.5.2.4. Delimitación, zonificación y grados de cautela de los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico Inmueble.
2.5.2.5. La protección del Patrimonio Arqueológico Emergente.
2.5.3. El Patrimonio Arqueológico y la Actividad Urbanística.
2.5.3.1. Procedimiento e intervención municipal.
2.5.3.2. Actuaciones arqueológicas.
2.5.3.3. Competencia de autorización municipal en determinadas obras o sobre la conservación diferencial del registro arqueológico y la gestión de las cautela arqueológicas.
2.5.3.4. Medidas de fomento y acción social.
2.5.4. Propuestas en Materia de Investigación.
2.5.5. La Conservación del Patrimonio Arqueológico.
2.5.5.1. Modalidades de actuación y criterios.
2.5.5.2. Obligación de los titulares privados y la conservación preventiva.
2.5.6. Propuestas en Materia de Difusión, Musealización y Comunicación.
2.5.6.1. Criterios generales.
2.5.6.2. Medidas para la difusión de las actividades arqueológicas.
2.5.6.3. Criterios para la musealización de los restos inmuebles.
2.5.6.4. Infraestructuras. Casa de la Cultura-Museo de Valencina y Dólmenes visitables de La Pastora y Matarrubilla.
2.5.6.5. Vertebración de los elementos patrimoniales. Propuesta de rutas para la difusión del patrimonio arqueológico y cultural de Valencina de la Concepción.
2.5.6.6. Conexiones patrimoniales del entorno y difusión en red. Patrimonio en red. Características esenciales de los bienes arqueológicos en Castilleja de Guzmán, Carambolo e Itálica.
2.5.7. Propuestas en Materia de Desarrollo Económico.
2.5.8. Líneas para la Gestión del Núcleo Monumental de la Necrópolis Prehistórica.
2.5.8.1. Creación de un sistema general de espacios libres para la gestión de los Dólmenes de La Pastora y Matarrubilla.
2.5.8.2. Zona de acción y conservación preferente de La Pastora, Matarrubilla y Ontiveros.
2.6. La Protección del Patrimonio Arquitectónico.
2.6.1. La Ordenación del Patrimonio Arquitectónico en el Plan General de Valencina. Criterios de Ordenación.
2.6.2. Propuestas de Ordenación.
2.6.3. El Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico.
2.7. Las Bases para la Política de Suelo y la Concertación Público-Privada.
2.7.1. Las Bases para la Política de Suelo.
2.7.2. La Concertación Público-Privada. Los Convenios Urbanísticos.
2.8. La delimitación de los Asentamientos Urbanísticos.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

3.1. El Cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3.1.1. El cumplimiento del artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3.1.2. El cumplimiento del artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3.1.3. El cumplimiento del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3.2. El Cumplimiento del Artículo 39 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
3.3. El Cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.

4. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

4.1. Introducción.
4.2. Determinaciones Básicas del Planeamiento General Vigente.
4.3. Conveniencia y Necesidad de la Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina de la Concepción.
4.4. Determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio con Incidencia en el Término Municipal de Valencina.
4.4.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
4.4.2. El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.
4.5. Determinaciones con Incidencia Territorial del Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina.
4.5.1. El Modelo de Ordenación.
4.5.2. La Clasificación del Suelo.
4.5.3. Los Usos e Intensidades del Suelo.
4.5.4. Los Sistemas Generales.
4.5.5. La Protección del Patrimonio Arqueológico.
4.6. Incidencia de la Propuesta en el Sistema de Asentamientos.
4.7. Incidencia de la Propuesta en el Sistema de Comunicaciones y Transportes.
4.8. Incidencia de la Propuesta en el Sistema de Dotaciones.
4.9. Adecuación de la Propuesta a la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
4.10. Conclusiones.

5. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

5.1. Introducción.
5.2. El marco legal.
5.2.1. Las Áreas de Reparo de Cargas y Beneficios.
5.2.2. La Determinación del Aprovechamiento Medio por Áreas de Reparto.
5.3. Criterios utilizados para la delimitación de las Áreas de Reparto.
5.4. Criterios para la fijación de los Coeficientes de Uso y Tipología.
5.4.1. Planteamiento Metodológico.
5.4.2. Asignación de los Coeficientes de Uso y Tipología.
5.5. Resultados del Cálculo.

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. MEMORIA MUNICIPAL DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

6.1. Concepto y Enfoque del Programa de Actuación.
6.2. El Programa de Actuación y la Intervención Urbanística.
6.2.1. Intervenciones en Sistemas Estructurantes.
6.2.2. Actuaciones Integradas.
6.2.3. Actuaciones Aisladas.
6.2.4. Acciones de Inversión.
6.3. Contenido del Programa de Actuación.
6.4. Programación de las Actuaciones de los Sistemas Estructurantes.
6.4.1. Intervenciones en Espacios Libres.
6.4.2. Intervenciones en Equipamientos Generales.
6.4.3. Intervenciones en la Red Viaria.
6.5. Áreas de Intervención.
6.6. Evaluación Económica de las Actuaciones de Sistemas Generales.
6.7. Consideraciones sobre la Construcción de las Dotaciones y Equipamientos Locales.
6.8. Análisis de los Costes y Distribución de la Financiación del Plan.
6.9. Memoria Municipal de Sostenibilidad Económica del Plan.
6.9.1. El Abono de los Costes de Inversión Generados por la Propuesta del Plan y de otras Potenciales Obligaciones Municipales.
6.9.2. Los Ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo.
6.9.3. El Incremento de los Costes Municipales de Mantenimiento Urbano y su Financiación.

ANEXO CARTOGRÁFICO DEL RESUMEN EJECUTIVO.

Alteración de la Ordenación Vigente. Suspensión de Licencias Urbanísticas.

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.

1.1. CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN.

El planeamiento general vigente de Valencina de la Concepción son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante NNSS) aprobadas en el año 1987 y adaptadas parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) en el año 2009.

Desde la aprobación de las NNSS, las principales obras de infraestructura realizadas han sido la variante de la A-8077 al sur del núcleo tradicional, segregando a este de las urbanizaciones localizadas en el carretera Gines-Valencina y muy recientemente la estación de Cercanías, al pié de la Cornisa, con acceso desde un ramal construido al efecto desde la carretera Valencina-Santiponce.

Las NNSS previeron un moderado crecimiento de baja densidad que se agotó a los pocos años. El crecimiento urbano, y consecuentemente poblacional, relativamente muy importante entre los años 1995 y 2005 aproximadamente, se produjo mediante una serie de Modificaciones Puntuales de las Normas, generalmente de uso residencial y baja densidad, ocupando casi la totalidad de los suelos entre el núcleo histórico de Valencina y la variante de la A-8077. El conjunto de las Modificaciones ha supuesto un crecimiento mucho mayor del inicialmente previsto por las NNSS, sin que se produjera simultáneamente una actualización global de la estructura urbana.

Por otra parte, el paulatino reconocimiento de la importancia del yacimiento arqueológico Calcolítico localizado bajo los términos municipales de Valencina y Castilleja de Guzmán, ha dado lugar a la declaración como BIC Monumento de los Dólmenes de La Pastora, Matarrubilla y Ontiveros, así como a la declaración de BIC Zona Arqueológica de parte importante del término municipal, cuya repercusión urbanística se ha traducido en una Modificación de la Normativa.

En otro orden de cosas, están previstas por las distintas Administraciones una serie de importantes obras de infraestructuras del sistema de Comunicaciones (SE-40, nueva Variante de la A-8077 y trazado del Tranvía del Aljarafe), que van a alterar profundamente la posición territorial relativa de Valencina en el Área Metropolitana de Sevilla.

El Ayuntamiento de Valencina ha tratado por dos veces durante la década anterior, de formular un Plan General, sin resultados positivos sino todo lo contrario, ya que en el último intento se suscribieron hasta 16 Convenios Urbanísticos de Planeamiento, muchos de ellos ahora de imposible cumplimiento, pero con contraprestaciones económicas recibidas y parcialmente gastadas, que sitúan al Ayuntamiento ante una compleja situación económica.

Todo lo anterior obliga a la elaboración del presente Plan General, a fin de sustituir el ya obsoleto planeamiento general vigente en la actualidad y dotar al municipio de un instrumento eficaz y a largo plazo, que posibilite la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuada protección del Patrimonio Cultural y el desarrollo de sus posibilidades económicas.

1.2. VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN EN LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

El municipio de Valencina de la Concepción se inserta dentro de la Aglomeración Urbana de Sevilla, constituida según el Plan de Ordenación del Territorio vigente por cuarenta y seis municipios, con una población de casi un millón y medio de habitantes.

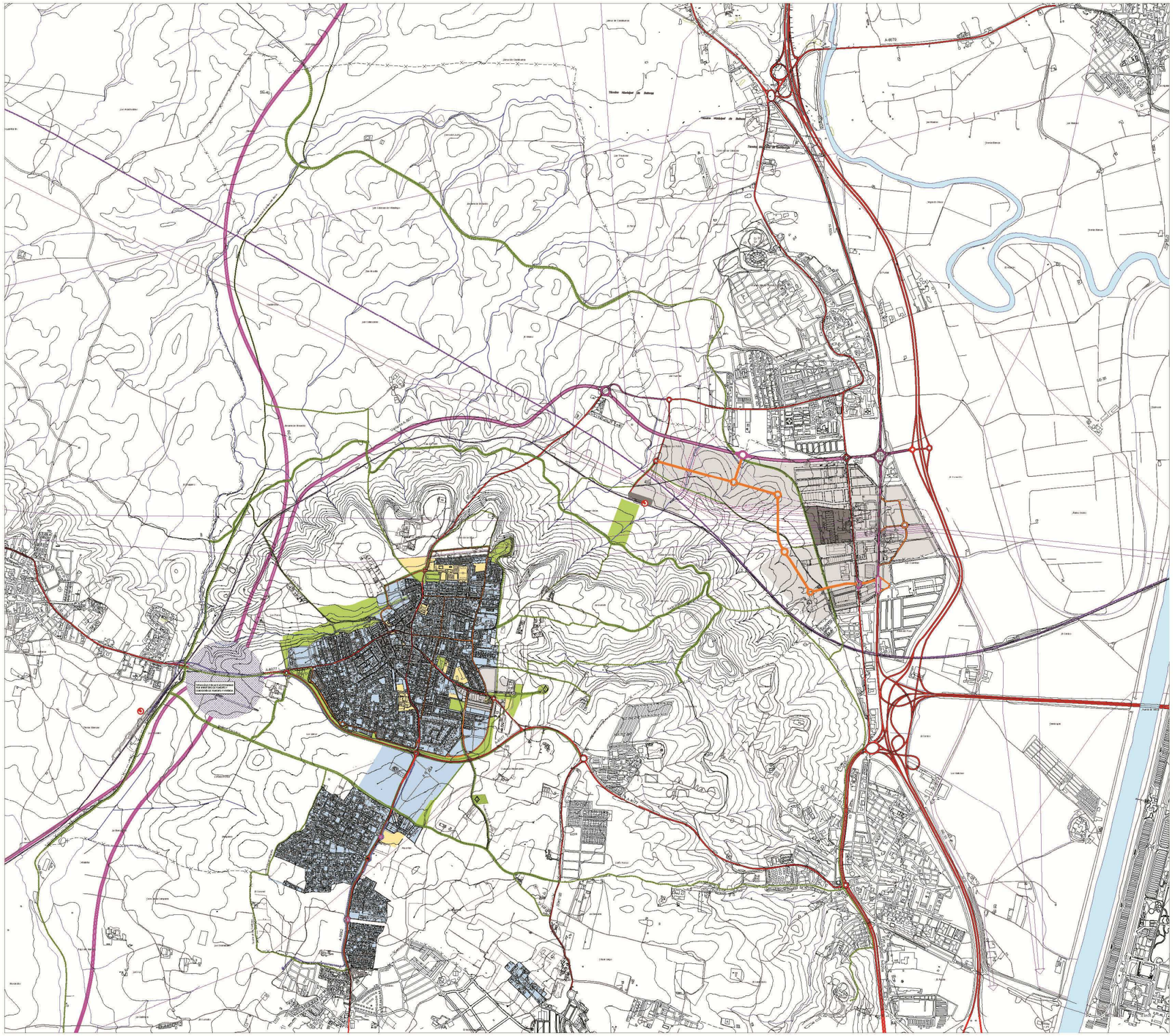
Las funciones asignadas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (en adelante POTAUS) al municipio de Valencina, son básicamente las siguientes:

- Consolidación del conjunto formado por el núcleo urbano tradicional y las urbanizaciones, como área básicamente residencial, sin funciones de absorción de la población metropolitana.
- Potenciación de los valores patrimoniales existentes, por su pertenencia al propuesto Parque Cultural del Aljarafe Norte, junto con los municipios de Camas, Castilleja de Guzmán y Santiponce.
- Ampliación, mejora y diversificación del área productiva de la CN-630, mediante la previsión de un Área de Oportunidad Metropolitana con destino Logístico y Terciario, apoyada en la nueva variante de la A-8077.
- Mantenimiento de los usos rurales en el resto del término municipal, sustentando parte de la red de Caminos y Vías Verdes metropolitanos.

En relación a las infraestructuras del sistema de comunicaciones y transportes, el POTAUS, de acuerdo con la planificación sectorial ya formulada, recoge:

- La segunda ronda de circunvalación de Sevilla, SE-40, integrando al municipio de Valencina dentro de la primera corona metropolitana de Sevilla.
- La variante de la actual A-8077, de nuevo trazado por el norte y oeste del núcleo urbano principal y del área productiva de la CN-630.
- El tranvía del Aljarafe, previsto con un trazado paralelo a la carretera de Gines y a la actual A-8077, que enlaza la estación de Metro de Mairena del Aljarafe con la estación del Cercanías de Valencina-Salteras (ya construida y en funcionamiento).
- La estación del Cercanías de Valencina-Santiponce, al pié de la Cornisa del Aljarafe, sobre la línea ferroviaria Sevilla-Huelva (ya construida y en funcionamiento).
- El nuevo trazado del ferrocarril de Alta Velocidad Sevilla-Huelva, también al pié de la Cornisa del Aljarafe.

Finalmente, en cuanto al sistema de protección territorial establecido por el POTAUS, hay que destacar:



PLANO DE ORDENACIÓN. ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN PROPUESTA.

- La Cornisa del Aljarafe, considerado dentro de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve.
- El Sistema Hidrológico principal, señalando los arroyos de El Judío, Pié de Palo y Las Cabezadas.
- La Plataforma del Aljarafe y parte de la Campiña, considerados dentro de los Espacios Agrarios de Interés.

1.3. CARACTERIZACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO DE VALENCINA.

El municipio de Valencina tiene una superficie aproximada de 2.500 hectáreas y una población de algo menos de ocho mil habitantes. El núcleo urbano principal está situado a una altitud de unos 150 msnm y a una distancia de algo menos de 8 kilómetros del centro de la ciudad de Sevilla.

Aun cuando el núcleo urbano tradicional, y la mayor parte del término municipal, se localizan en la plataforma del Aljarafe, el término municipal se extiende hacia el norte por la campiña y de forma muy escasa por la vega amplia del Guadalquivir. Desde el punto de vista de la organización territorial, el núcleo tradicional forma parte del corredor norte del Aljarafe, junto a poblaciones como Castilleja de Guzmán, Salteras y Olivares; por su parte, el núcleo industrial, forma parte del corredor de la Ruta de la Plata, entre las poblaciones de Camas y Santiponce.

Desde el punto de vista ambiental el municipio forma parte de cuatro grandes unidades ambientales: al norte la campiña, se trata de suelos agrícolas en secano, con topografía alomada y escasamente poblados; al noreste la vega amplia del Guadalquivir, se trata de suelos en regadío, con topografía llana y concentración, en su contacto con la campiña, de núcleos poblados y áreas productivas; en el centro la cornisa del Aljarafe, se trata de la banda intermedia entre la campiña y la plataforma del Aljarafe, presenta una fuerte pendiente, estando despoblada y con muy escasas edificaciones; finalmente al sur, la plataforma del Aljarafe, comarca natural de cultivos en secano, especialmente olivar y vid, que presenta unas características urbanas diferenciales por el alto número de núcleos de población y enclaves agrícolas tradicionales y que ha tenido un alto crecimiento urbano, en baja y media densidad y poblacional por inmigración de clases medias desde la década de los años 70. En el término municipal no existen espacios naturales que formen parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

El núcleo urbano de Valencina se caracteriza por una alta calidad de vida, basada tanto en factores naturales, como en factores socioeconómicos y urbanísticos. Respecto a los valores naturales, cabe destacar la bonanza de su clima, debido a su altimetría y posición colindante al Escarpe del Aljarafe, la calidad de su paisaje y la preservación de su entorno rural. Respecto a los factores antrópicos, cabe señalar el nivel socioeconómico y cultural medio y medio-alto de su población, la conservación la existencia de áreas residenciales de alta calidad, basadas en edificaciones aisladas y pareadas sobre grandes parcelas, con un buen nivel de urbanización, y una satisfactoria dotación de espacios libres y equipamientos.

Por otra parte, Valencina de la Concepción se ha convertido en un referente a nivel nacional e internacional del Patrimonio Arqueológico del Calcolítico, lo que junto con el yacimiento Tartésico de El Carambolo en Camas y el Romano de Itálica en Santiponce, permite una oferta conjunta de altísimo valor cultural a la población local y visitante.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio de Valencina presenta también una serie de disfunciones que deben ser abordadas por el nuevo planeamiento, entre ellas:

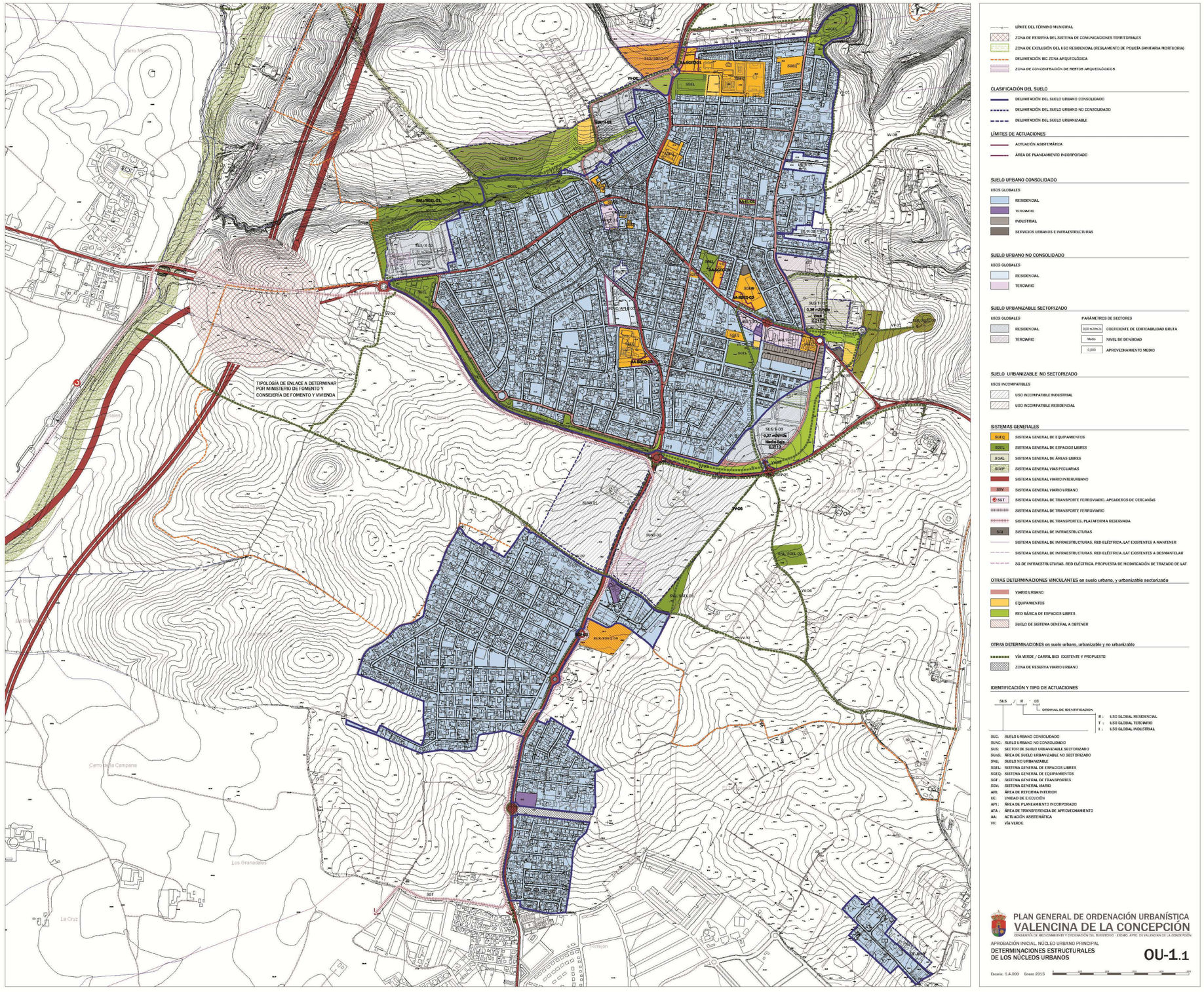
- La falta de viviendas adecuadas para la población joven local.
- La desarticulación, impermeabilidad y ausencia de dotaciones de las urbanizaciones.
- El deficiente contacto entre las áreas urbanas y las rurales, sobre todo en las zonas norte y este del núcleo.
- La concentración de las principales dotaciones en la zona norte del núcleo tradicional.
- La desarticulación de los distintos bienes de mayor valor patrimonial, entre si, y con el núcleo tradicional.
- La problemática social de las prospecciones arqueológicas.
- La concentración de antenas de telecomunicaciones en el borde este del núcleo tradicional.
- La escasa actividad comercial, incluso en los niveles más básicos, tanto en el núcleo como en las urbanizaciones.
- La obsolescencia de algunas actividades en el núcleo industrial de la CN-630 y su falta de permeabilidad transversal.
- …etc.

Desde el punto de vista prospectivo, el incremento de población previsto a diez años es de unos 1.400 habitantes, unos 600 procedentes del crecimiento vegetativo, si se mantienen las pautas actuales y unos 800 procedentes de la progresiva transformación de las viviendas de segunda residencia en primera residencia. Por su parte, la demanda de viviendas, también a diez años, se ha establecido en el entorno de las 1.000 unidades, para satisfacer la demanda, tanto de la formación de nuevos hogares, como de la fragmentación de hogares existentes.

1.4. OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina persigue los siguientes objetivos principales:

- Mejorar la sostenibilidad global del municipio de Valencina.
- Coadyuvar a la racionalidad territorial general de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en el marco de la planificación territorial vigente.
- Proteger el paisaje de Valencina como rasgo característico propio.
- Potenciar la relación e imbricación entre el medio urbano y el medio rural, poniendo en valor la singularidad de este último y resolviendo los problemas de contacto.


TIPOLOGÍA DE ENLACE A DETERMINAR POR MINISTERIO DE FOMENTO Y CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Cerro Mocho
Cerro de la Campana
Los Granadales
La Cruz
SUS/SGEL-01
SUS/SGEL-02
SUS/SGEL-03
SUS/R-01
SUS/R-02
SUS/R-03
SUS/T-01
SUS/E-03
SUS/SGEL-04
SUS/SGEL-05
SUS/SGEL-06
SUS/SGEL-07
SUS/SGEL-08
SUS/SGEL-09
SUS/SGEL-10
SUS/SGEL-11
SUS/SGEL-12
SUS/SGEL-13
SUS/SGEL-14
SUS/SGEL-15
SUS/SGEL-16
SUS/SGEL-17
SUS/SGEL-18
SUS/SGEL-19
SUS/SGEL-20
SUS/SGEL-21
SUS/SGEL-22
SUS/SGEL-23
SUS/SGEL-24
SUS/SGEL-25
SUS/SGEL-26
SUS/SGEL-27
SUS/SGEL-28
SUS/SGEL-29
SUS/SGEL-30
SUS/SGEL-31
SUS/SGEL-32
SUS/SGEL-33
SUS/SGEL-34
SUS/SGEL-35
SUS/SGEL-36
SUS/SGEL-37
SUS/SGEL-38
SUS/SGEL-39
SUS/SGEL-40
SUS/SGEL-41
SUS/SGEL-42
SUS/SGEL-43

- Consolidar un núcleo urbano-residencial funcionalmente unitario, que posibilite el acceso a los equipamientos y servicios urbanísticos para todos los habitantes.
- Modernizar, ampliar y redistribuir los sistemas de espacios libres y equipamientos urbanos.
- Establecer las medidas que permitan a los jóvenes de Valencina acceder a una vivienda adecuada.
- Posibilitar una movilidad alternativa a la rodada.
- Profundizar en la protección del patrimonio cultural, pero también, en su conocimiento, difusión, accesibilidad y valorización social y económica.
- Mejorar la competitividad del núcleo industrial de la CN-630, a fin de favorecer el desarrollo económico del municipio.

1.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

1.5.1. El Modelo de Ordenación.

Se entiende por Modelo de Ordenación, al conjunto de decisiones del nuevo planeamiento que configuran la futura estructura urbanística del municipio y su adecuada inserción en la estructura territorial actual y planificada. El Modelo propuesto se basa en:

- Respetar las previsiones realizadas por la planificación territorial y sectorial.
- Unificar los núcleos residenciales existentes, mediante la previsión de la continuidad urbana entre el núcleo tradicional y las urbanizaciones de la carretera de Gines, al objeto de hacer más accesibles las dotaciones públicas localizadas en el primero.
- Completar y priorizar las zonas de posible urbanización en el entorno del núcleo tradicional, utilizándolas, además, para mejorar las relaciones entre lo urbano y lo rural.
- Modernizar, completar y diversificar el sistema de equipamientos públicos.
- Completar el sistema de espacios libres, especialmente: ampliando el Parque de la Huerta del Valle, en el entorno del arroyo; publificando el suelo ocupado por Los Dólmenes de La Pastora y Ontiveros; y creando una nueva zona de ocio al pié de la Cornisa, ligada al Camino del Agua.
- Proteger el yacimiento calcolítico, así como el resto de yacimientos delimitados en el término municipal, elaborando un Catálogo de los mismos.
- Potenciar la red de caminos rurales existentes y facilitar su acceso desde las áreas urbanas, creando un anillo de carril-bici en torno al núcleo urbano.
- Mantener las densidades, alturas y tipologías en el suelo urbano consolidado del núcleo tradicional.
- Proteger la arquitectura y los espacios urbanos tradicionales del Centro Histórico, elaborando un Catálogo que los recoja y los ordene.
- Prever el crecimiento urbano con densidades en el nivel de media-baja, manteniendo el perfil urbano existente.
- Reservar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el 50% de las unidades residenciales que resulten en el suelo urbanizable.
- Diversificar las actividades económicas en el núcleo urbano tradicional, calificando suelo para actividades terciarias y tecnológicas.
- Modernizar los usos y edificaciones en el área productiva de la CN-630, previendo las actuaciones urbanísticas de reforma interior que resulten necesarias y posibilitando los usos terciarios.
- Localizar, delimitar e insertar en la estructura urbana y territorial el Área de Oportunidad Metropolitana, prevista en el POTAUS, previendo sus accesos y conexiones con los suelos industriales existentes.

1.5.2. La Clasificación del Suelo.

La clasificación del suelo en el planeamiento urbanístico consiste en diferenciar entre: el suelo que ya se encuentra edificado y/o urbanizado (suelo urbano); el suelo que deberá o podrá ser urbanizado y edificado en el período de vigencia del Plan (suelo urbanizable); y el suelo que no podrá ser urbanizado, ni generalmente edificado durante el período de vigencia del Plan (suelo no urbanizable).

El establecimiento de la clase y categoría de suelo por el planeamiento, conlleva la asignación, en cada caso, de un régimen distinto de derechos y deberes de sus propietarios, régimen que viene determinado por la legislación urbanística y el propio planeamiento, por indicación de aquella.

La finalidad urbanística de esta determinación es proteger de la urbanización aquellos suelos que por sus características deben ser protegidos o no son necesarios para un crecimiento racional y sostenible, así como dirigir el crecimiento urbano hacia las zonas más adecuadas y/o que coadyuven a la mejora urbana de las zonas colindantes.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina ha clasificado el suelo según los siguientes criterios, en desarrollo de los establecidos por la Ley, y con el objetivo de lograr el Modelo de Ordenación pretendido:

- Se ha clasificado como Suelo Urbano: el así ya clasificado por el planeamiento vigente (Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA); más el que ha sido urbanizado y/o edificado en desarrollo del planeamiento vigente en cada momento y de acuerdo a sus determinaciones; más aquel que, no estando en ninguna de las situaciones anteriores, se encuentra parcelado y edificado en más de sus dos terceras partes, así como satisface las condiciones de la Normativa Directora para la Ordenación Urbanística, a fin de poder ser considerado asentamiento urbanístico
  Dentro del suelo urbano, se distinguen las dos categorías legalmente previstas, suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, cuya

distinción se ha realizado de acuerdo a la ordenación urbanística prevista y a los criterios establecidos en la LOUA.

- Se ha clasificado como suelo urbanizable a aquellas áreas que no estando protegidas por legislación específica ni por la planificación territorial o que, en este último caso, aun cuando estando protegidas la normativa posibilita su clasificación en determinadas condiciones, resultan necesarias para:
  i. Satisfacer la demanda estimada de suelo residencial a corto y medio plazo.
  ii. Diversificar las actividades económicas en el núcleo urbano principal.
  iii. Ampliar la oferta de suelo productivo (fundamentalmente terciario) en el área productiva de la CN-630.
  iv. Completar el Modelo de Ordenación propuesto de lograr la continuidad entre el núcleo urbano principal y las urbanizaciones de la carretera de Gines.
  v. Dar cumplimiento a las determinaciones relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitana del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla para el municipio de Valencina.

  Dentro del suelo urbanizable, se han distinguido las categorías de sectorizado y no sectorizado, incluyéndose en la primera los tres primeros epígrafes anteriores y en la segunda los dos últimos.

- Se ha clasificado como suelo no urbanizable el resto del término municipal no incluido en las dos clasificaciones anteriores. En esta clase de suelo se han distinguido las siguientes categorías, de acuerdo con los criterios legalmente establecidos:
  i. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
  ii. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
  iii. Suelo no urbanizable de carácter natural-rural.

  Debido a la singularidad de las condiciones de protección, un mismo suelo puede estar sujeto a varias regulaciones distintas, en cuyo caso, se ha determinado que cualquier actuación que se proponga deberá cumplimentarlas simultáneamente.

La superficie de las distintas clases y categorías de suelo son las siguientes:

CLASE	CATEGORÍA		SUPERFICIE (HAS).
SUELO URBANO	CONSOLIDADO		253,0
	NO CONSOLIDADO		30,8
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTORES	52,7
		SIS. GENERALES	10,8
	NO SECTORIZADO		83,0
SUELO NO URBANIZABLE	SISTEMAS GENERALES		7,4
	TODAS LAS CATEGORÍAS		2.072

En relación al cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la superficie del suelo urbanizable sectorizado, supone el 22,42% de los suelos urbanos, muy inferior al 40% establecido como límite máximo.

Por otra parte, y en relación a lo previsto en el Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan delimita la totalidad de las agrupaciones de edificaciones que pueden considerarse asentamientos urbanísticos, en aplicación de la Normativa Directora de 1 de marzo de 2013, como suelos urbanos o urbanizables, por lo que las edificaciones existentes que se clasifican como suelo no urbanizable (alrededor de 150), deben considerarse como edificaciones aisladas.

1.5.3. Los Usos e Intensidades del Suelo.

Corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística establecer para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables (con excepción del urbanizable no sectorizado), el uso global al que deberá destinarse el suelo y la edificación, así como la intensidad (edificabilidad y nivel de densidad) que podrá implantarse en cada zona diferenciada. A esta determinación se la denomina calificación global del suelo.

La finalidad urbanística de la calificación global del suelo es múltiple, pudiendo destacarse: asignar los usos globales o mayoritarios (residencial, industrial, terciario o turístico) a las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable (con excepción del urbanizable no sectorizado); prohibir o limitar los usos que se consideren incompatibles con dichas zonas; dimensionar globalmente la densidad y/o la edificabilidad para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable (con excepción del urbanizable no sectorizado); y como resultado de las determinaciones anteriores, dimensionar la demanda urbana de dotaciones y servicios globalmente y/o por zonas.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística ha calificado globalmente el suelo urbano y urbanizable con los siguientes criterios:

- En el suelo urbano consolidado, mantener los usos, las edificabilidades y las densidades existentes, evitando procesos de densificación y preservando las características morfotipológicas.
- En el suelo urbano no consolidado, establecer unas determinaciones acordes con la finalidad de ordenación pretendida (reforma urbana, compleción urbana, realización de la urbanización, dotación de equipamientos, espacios libres y/o aparcamientos,…etc.) e, igualmente, acordes con las características urbanas del entorno. Para los ámbitos de uso residencial, cuando la densidad prevista es baja (entre 5 y 15 viviendas/hectárea), se excepciona de la reserva para viviendas protegidas, que se compensa con las reservas previstas en el suelo urbanizable sectorizado.
- En el suelo urbanizable sectorizado, establecer unas determinaciones acordes con las características del entorno urbano, así como coherentes con el Modelo de Ordenación pretendido. Específicamente:
  - Para el uso residencial, establecer un nivel de densidad media-baja (entre 15 y 30 viviendas/hectárea) y media (entre 30 y 50 viviendas/hectárea, una edificabilidad acorde con la densidad estimada y un porcentaje de la edificabilidad y del número de viviendas reservadas para viviendas protegidas del 45% y del 50% del total, respectivamente.

- Para el uso terciario, establecer una edificabilidad que posibilite el tipo de implantación previsto en cada caso, de acuerdo, además, a las condiciones urbanas y territoriales del entorno.

En el suelo urbanizable no sectorizado, establecer los usos prohibidos o incompatibles en cada área de las delimitadas, en función de los objetivos de ordenación y del entorno urbano.

La cuantificación de las capacidades para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado es la siguiente:

CLASE DE SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD (M2T)		NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	
		Residencial	Terciaria	Libres	Protegidas
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	24.510	--	125	46
	TERCIARIO	1.950	124.453	21	9
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	69.088	5.128	328	330
	TERCIARIO	7.181	130.488	37	38
TOTAL	**RESIDENCIAL**	**93.598**	**5.128**	**453**	**376**
	TERCIARIO	**9.131**	**254.941**	**58**	**47**

En relación al cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el número máximo de nuevos habitantes posibles sería de 76.269 M2t residenciales dividido por 40 M2t residenciales por cada nuevo habitante, resultando un total de 1.906, es decir, el 23,83 % de la población actual, muy inferior al límite del 40% establecido para municipios con población entre 5.000 y 10.000 habitantes.

1.5.4. Los Sistemas Generales.

Se denominan sistemas generales al conjunto de dotaciones públicas con destino a comunicaciones, transportes, espacios libres o equipamientos, que constituyen las redes estructurales de la ordenación propuesta y garantizan el funcionamiento urbano y la prestación de los servicios públicos básicos a la población.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística realiza el siguiente señalamiento de sistemas generales:

- Territorialmente, se reconocen los sistemas de comunicaciones existentes, así como se recogen las previsiones sectoriales y de la ordenación territorial.
- En las áreas urbanas se reconocen los sistemas generales de espacios libres y dotaciones ya existentes: parques, centros de enseñanza, ambulatorio, centros culturales, centros administrativos,…etc.
- Del mismo modo, en las áreas urbanas o en su entorno próximo se prevén los siguientes nuevos sistemas generales municipales, con independencia de la clasificación del suelo asignada:
  - De comunicaciones:
    - Nueva glorieta de acceso al núcleo y a los dólmenes desde la A-8077 en el camino de Matarrubilla.
    - Viario de cierre de la malla urbana al norte de la Estacada Larga.
    - Nueva glorieta de acceso al equipamiento previsto al sur de Las Brisas desde la carretera de Gines.
    - Conexión de viario entre la CN-630 y la Avda. de los Dólmenes.
    - Nueva glorieta en la Avda. de los Dólmenes.
    - Nueva glorieta en la CN-630.
  - De espacios libres:
    - Parque en Los Pozos.
    - Adecuación ambiental y acceso peatonal al Dolmen de La Pastora.
    - Parque en área de Ropa Santa.
    - Adecuación ambiental y acceso al Domen de Matarrubilla.
    - Conexión verde al norte de Las Brisas.
    - Parque Hípico y de Ocio.

    La superficie total de los nuevos suelos previstos para el sistema general de espacios libres es de 177.400 M2.
  - De equipamiento:
    - Ampliación del Polideportivo.
    - Ampliación del IES Las Encinas.
    - Ampliación del CEIP El Algarrobillo.
    - Nueva Biblioteca Pública.
    - Equipamiento Polivalente en Los Pozos.
    - Equipamiento Polivalente al Sur de Las Brisas.

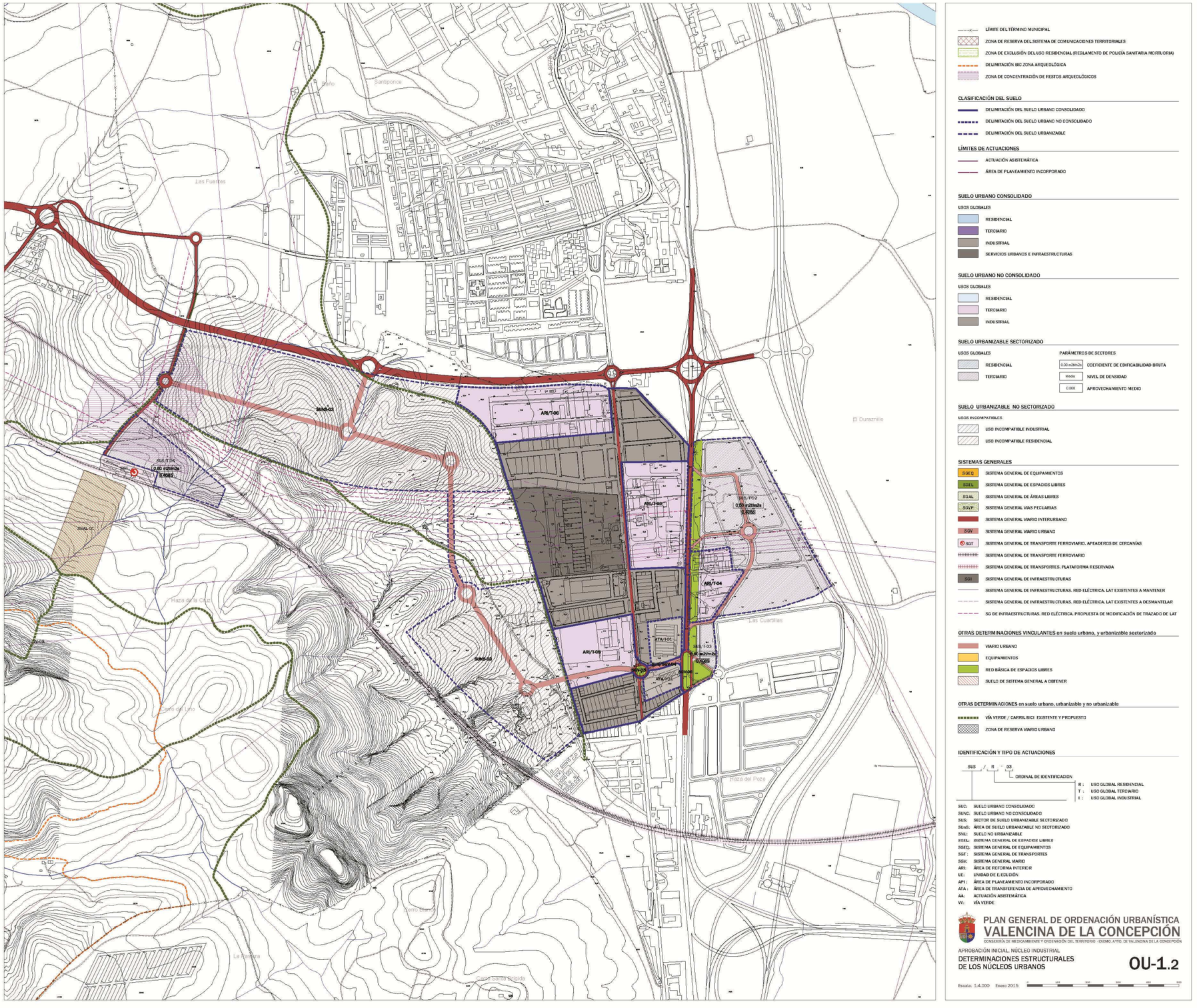
    La superficie total de los nuevos suelos previstos para el sistema general de equipamiento es de 45.300 M2.

1.5.5. El Reparto de Cargas y Beneficios.

El reparto de cargas y beneficios entre los afectados por las actuaciones urbanísticas, también llamada la “equidistribución”, tiene por finalidad en el planeamiento general que el municipio obtenga de forma gratuita los suelos destinados a sistemas generales, clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado, de manera gratuita, así como garantizar el mismo derecho al aprovechamiento urbanístico (90% del aprovechamiento medio correspondiente a su superficie afectada, según la legislación vigente) a todos los propietarios de suelo incluidos en una misma área de reparto.

El Plan General de Ordenación Urbanística es libre para delimitar las áreas de reparto, si bien en el suelo urbanizable sectorizado no puede haber diferencias mayores al 10% del aprovechamiento entre ellas, excepto que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

El aprovechamiento medio de cada área de reparto es el resultado de dividir la totalidad del aprovechamiento objetivo, debidamente homogeneizado para los usos con valores económicos de repercusión claramente distintos, por la superficie total del área de reparto (sectores y sistemas generales).


Santponce
Las Fuentes
El Durazznillo
Las Cuartillas
Haza del Pozo
Haza de la Cruz
Cerro del Lino
La Galera
La Rambla
Cerro Santa Brígida
SUNS-03
SUNS-04
SUNS-05
SUS-R/T-01
SUS-R/T-02
SUS-R/T-03
SUS-R/T-04
ARI/T-06
ARI/T-05
ARI/T-04
ARI/T-03
ATA-I/01
SGAL-01
SGAL-02
SGAL-03
SGAL-04
SGAL-05
SGAL-06
SGAL-07
SGAL-08
SGAL-09
SGAL-10
SGAL-11
SGAL-12
SGAL-13
SGAL-14
SGAL-15
SGAL-16
SGAL-17
SGAL-18
SGAL-19
SGAL-20
SGAL-21
SGAL-22
SGAL-23
SGAL-24
SGAL-25
SGAL-26
SGAL-27
SGAL-28
SGAL-29
SGAL-30
SGAL-31
SGAL-32
SGAL-33
SGAL-34
SGAL-35
SGAL-36
SGAL-37
SGAL-38
SGAL-39
SGAL-40

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística realiza el reparto de cargas y beneficios con los siguientes criterios:

- Se han definido las diversas clases de áreas de reparto, según la clasificación del suelo y los usos globales establecidos, asignando posteriormente cada área de reparto concreta a una clase de las previamente definidas. Para cada clase de área de reparto se han establecido los coeficientes (sólo coeficientes de uso en este caso) que permiten homogeneizar los distintos valores de repercusión de los usos previstos.
- En el suelo urbano no consolidado, cada actuación constituye su propia área de reparto, por permitirlo así la legislación, y al entender que se trata de suelos que han conformado valores urbanos de posición distintos a lo largo del tiempo, por lo que resultaría injusto agregarlos ahora, prescindiendo de su historia urbana anterior.
- En el suelo urbanizable sectorizado se han distinguido dos áreas de reparto: una correspondiente a todos los suelos ubicados en el conjunto formado por el núcleo urbano principal y las urbanizaciones de la carretera de Gines, de uso muy mayoritariamente residencial; y otra correspondiente a todos lo suelos localizados en el núcleo industrial de la CN-630 y zonas aledañas, de uso muy mayoritariamente terciario.

1.5.6. La Protección del Patrimonio Arqueológico.

La protección del muy rico patrimonio arqueológico de Valencina se realiza por el nuevo Plan General mediante las siguientes medidas:

- Durante el proceso de redacción del Plan se ha realizado una Prospección Arqueológica Superficial del término municipal, cuya Memoria Preliminar fue autorizada por resolución del Sr. Delegado Territorial de Educación, Cultura y Deportes, con fecha de 30 de julio de 2013. Como consecuencia de la indicada prospección se han identificado y delimitado las concentraciones de restos halladas, pasando a formar parte de la ordenación del presente Plan.
- La Normativa del Plan General que recoge en su Título XIV “Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico”, las medidas necesarias para: regular las intervenciones arqueológicas; garantizar la conservación del patrimonio arqueológico; establecer los procedimientos para las intervenciones arqueológicas; y finalmente, establecer los criterios para la conservación y difusión del patrimonio arqueológico.
- Por último, el Plan General se complementa con un Catálogo del Patrimonio Histórico-Arqueológico de Valencina, con el que se pretende la correcta identificación y descripción física de cada enclave arqueológico, la exposición de los criterios que llevan a su catalogación como bien integrante del patrimonio cultural municipal, su grado de protección como Bien integrado en el Catálogo y un diagnóstico sobre el estado de conservación de cada sitio, así como de los riesgos a que se ve expuesto en el futuro inmediato atendiendo a una diversidad de criterios.

La protección resultante para el patrimonio arqueológico municipal es muy superior que la derivada del planeamiento vigente, además, de haber supuesto la elaboración del Plan una mejora en el conocimiento científico de dicho patrimonio.

1.5.7. La Protección del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico.

La protección del patrimonio arquitectónico, urbano y etnológico de Valencina se realiza por el nuevo Plan General mediante las siguientes medidas:

- La Normativa del Plan General que recoge en su Título XIII, “Protección de Patrimonio Arquitectónico y Espacios Públicos”, las medidas necesarias para proteger el patrimonio arquitectónico urbano y rural, de acuerdo a los tres niveles establecidos, el patrimonio etnológico ligado al patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos considerados de interés, así como para ordenar y limitar la publicidad exterior.
- La delimitación de una nueva Zona de Ordenanzas, denominada “Centro Histórico”, que abarca el área urbana de Valencina del primer tercio del pasado siglo. Para esta zona, además de las condiciones de posición, formas y usos habituales, se establecen determinaciones que limitan el cambio de la parcelación existente y fomentan la adecuación y el respeto a las edificaciones catalogadas.
- Finalmente, el Plan General se complementa con un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico de Valencina, en el que identifican, delimitan y describen los Bienes incluidos, así como se establecen individualmente las condiciones de protección y las intervenciones permitidas o recomendadas.

Con estas determinaciones del nuevo Plan General, se garantiza por primera vez en la historia urbanística de Valencina una adecuada protección del patrimonio arquitectónico y urbano.

1.5.8. El Coste y los Recursos para la Gestión y Ejecución del Plan.

Los costes de gestión y ejecución del Plan se corresponden con las inversiones que han de realizar las Administraciones públicas y más concretamente el Ayuntamiento de Valencina, en la obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales propuestos por el Plan, ya que la obtención del suelo y la ejecución de los sistemas locales de espacios libres y equipamiento deportivo deben ser abonados por los propietarios del suelo implicados en la actuación de que se trate.

El presente Plan prevé las siguientes inversiones municipales en sistemas generales, tanto para la adquisición de suelo, como para la ejecución de las obras:

- Sistema General Viario: 1.061.000 Euros.
- Sistema General de Espacios Libres: 2.381.000 Euros.
- Sistema General de Equipamientos: 2.375.000 Euros.

TOTAL: 5.817.000 Euros.

Además de estas inversiones reales previstas, es necesario considerar como gasto, las aportaciones percibidas por el Ayuntamiento entre los años 2004 y 2005, en virtud de Convenios Urbanísticos, y que no pueden ser cumplidos, que ascienden a una cantidad aproximada de 2.300.000 Euros.

Los recursos para la gestión del suelo y ejecución del Plan se obtienen de las cargas urbanísticas impuestas al suelo urbanizable sectorizado, cuyas cuantías unitarias son:

- M2t Residencial Libre: 60 euros/M2t.
- M2t Residencial Protegida: 30 euros/M2t.
- M2t Terciario en el núcleo urbano de Valencina: 60 euros/M2t.
- M2t Terciario en el área industrial de la CN-630 30 euros/M2t.

Resultando unos ingresos globales para todo el suelo urbanizable sectorizado de:

- Por Residencial Libre: 2.516.760 euros.
- Por Residencial Protegida: 1.026960 euros.
- Por Terciario en el núcleo urbano de Valencina: 1.107.960 euros.
- Por Terciario en el área industrial de la CN-630 3.514.500 euros.

  TOTAL APORTACIONES: 8.168.910 euros.

En consecuencia, las cargas previstas de 8.168.910 euros, son las necesarias para satisfacer las inversiones reales y las aportaciones anteriores por compromisos ahora no ejecutables, que ascienden a 8.117.000 Euros.

Por otra parte, para Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento debe recibir el 10% del total del aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, cuyo valor asciende a una cantidad aproximada de 7.500.000 Euros, al valor estimado en este Plan.

Estos ingresos podrán ser finalmente menores, según las políticas de vivienda o de incentivación económica que el Ayuntamiento realice, en ejecución del Plan.

En cualquier caso, los ingresos netos finalmente resultantes deberán destinarse a la adquisición, mantenimiento y urbanización del propio Patrimonio Municipal de Suelo, a la promoción de viviendas protegidas y a la ejecución de actuaciones públicas dirigidas a la mejora, conservación y mantenimiento de la ciudad existente, así como a dotaciones, mejoras de espacios naturales y bienes inmuebles del patrimonio cultural.

1.5.9. Alteración de la Ordenación Vigente y Suspensión de Actuaciones Urbanísticas.

1.5.9.1. ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística no incorpora cambios sustanciales sobre los suelos urbanos y urbanizables con contenido lucrativo del planeamiento vigente, que se clasifica ahora como suelo urbano consolidado, manteniendo con carácter general las condiciones de edificabilidad, posición, forma y uso provenientes de las Normas Subsidiarias y del planeamiento de desarrollo aprobado, el cual se refunde, mayoritariamente, para facilitar la posterior gestión municipal o se subsume como Áreas de Planeamiento Incorporado. Como excepción al criterio anterior hay que indicar:

i. Parcelas A-5.18.1 y A-5.18.2 del Plan Parcial Nuestra Señora de la Esperanza, ambas con referencia catastral “9152005QB5495S0001KW”, para usos no residenciales, que pasan a calificarse como sistema general de equipamiento.

ii. Parcela localizada en Plaza Nuestra Señora de la Estrella 3, con referencia catastral “8853415QB5485S0001PZ”, calificada como Edificación Compacta 1, que pasa a calificarse como sistema general de equipamiento.

iii. Suelos calificados como Edificación Abierta 1 en la urbanización La Gloria, parcela con referencia catastral “8732137QB5483S0001YP” , que pasan a calificarse como Reserva de Viario Municipal.

Respecto al suelo urbano no consolidado, hay que distinguir dos situaciones:

- Para los suelos que ya tenían dicha clasificación y no han sido desarrollados, se mantiene en lo básico la ordenación previa vigente.
- Para los que pasan a formar parte del suelo urbano no consolidado, habiendo sido anteriormente suelo urbano consolidado, si se modifica su ordenación, al pasar, en general a ser Áreas de Reforma Interior o incrementarse su aprovechamiento en más de un 10% sobre el preexistente.

Respecto al suelo urbanizable sectorizado no desarrollado, sector Las Cabezas de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, queda clasificado de la misma forma, aun cuando con destino mayoritario de sistema general de equipamiento.

Finalmente y respecto a los suelos no urbanizables, el nuevo Plan General modifica por completo la regulación anterior, con base en: las determinaciones vinculantes del sistema de protección del POTAUS para el término municipal de Valencina; los cambios legislativos producidos; la nueva clasificación del suelo urbanizable; y, por último, una mayor pormenorización de las zonas, debido a un estudio más pormenorizado del mismo. En todo caso, no se produce una desregulación del suelo no urbanizable, sino por el contrario una regulación más ajustada a sus características.

Respecto a los suelos sin contenido lucrativo por estar destinados a espacios libres o equipamientos públicos en el planeamiento vigente, en general se mantienen con destino público y el mismo uso antes previsto, excepto:

i. Espacio libre no ejecutado junto al IES Las Encinas, que pasa a calificarse como sistema general educativo, para permitir la ampliación de sus instalaciones.

ii. Espacio libre no ejecutado junto al CEIP El Algarrobillo, que pasa a calificarse como sistema general educativo, para permitir la ampliación de sus instalaciones.

iii. Espacio libre parcialmente ejecutado entre las instalaciones del Polideportivo y la carretera a Santiponce, que pasa a calificarse como sistema general de equipamiento deportivo, para permitir la ampliación de sus instalaciones.

iv. Hacienda Tilly, con referencia catastral “8853003QB5485S0001TZ”, calificada en el planeamiento vigente como sistema general de equipamiento y no gestionado, que pasa a integrarse en un Área de Reforma Interior de actividades hoteleras y hosteleras, a fin de facilitar su rehabilitación y uso.

v. Suelos localizados en la carretera de Gines, calificados para espacios libres y equipamientos en las Normas Subsidiarias y no ejecutados, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable, sin destino público, debido a su inadecuación para los usos previstos por la servidumbre del tendido aéreo de alta tensión que los cruza.

Suelos localizados en la zona de Planes Parciales de Matarrubilla, con referencia catastral “9449036QB5494N0001IM” considerados como Sistema General de Espacios Libres por una innovación de planeamiento y no obtenidos, que pasan a integrarse en el ARI/T-02.

1.5.9.2. SUSPENSIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Como consecuencia de las determinaciones adoptadas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, se deben suspender las siguientes actuaciones urbanísticas, hasta la aprobación definitiva del nuevo Plan o por plazo máximo de dos años desde la aprobación inicial de este:

i. Licencias de demolición total o parcial y de reforma integral en las edificaciones incluidas en el Catálogo, excepto que las actuaciones propuestas sean conformes con el contenido de este.

ii. Licencias de nueva edificación y de reforma total o parcial en los suelos y edificaciones incluidos en: Áreas de Reforma Interior, Unidades de Ejecución, Actuaciones Aisladas, Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado y nuevos Sistemas Generales, en cualquier clase suelo.

iii. Licencias de nueva edificación, instalación o actividad en suelo no urbanizable, excepto que sean autorizables tanto por el planeamiento vigente, como por el nuevo planeamiento.

En el resto de los suelos o edificaciones podrán seguir otorgándose licencias urbanísticas de acuerdo con la ordenación vigente.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN.

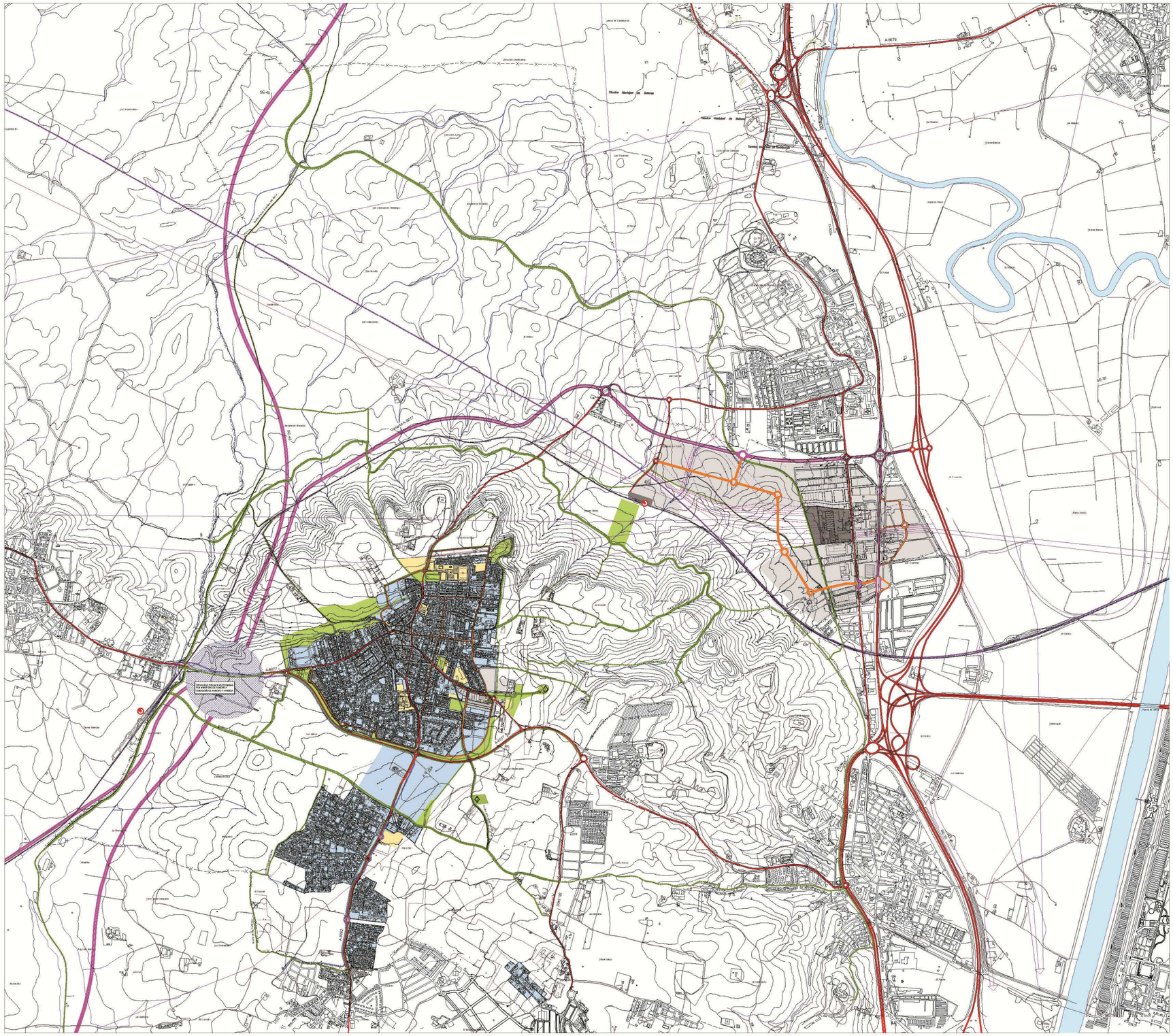
2.1. Presentación.

En la Memoria de Información, Diagnóstico, Criterios y Objetivos, se ha analizado la necesidad y conveniencia de revisar el vigente planeamiento general de Valencina de la Concepción y el marco normativo y conceptual en que debe desarrollarse esta revisión. Asimismo, se han explicitado y analizado los principales elementos de Diagnóstico y los Criterios sobre dichos aspectos para abordar el nuevo Plan.

Del mismo modo, se han desarrollado los Criterios Generales y se ha formulado la Visión Pretendida para el municipio de Valencina, que debe servir como orientación fundamental para la ordenación a formular por el nuevo Plan.

Con los antecedentes indicados, se presenta la propuesta de ordenación contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina de la Concepción. La descripción de la propuesta se organiza de la siguiente forma:

- En primer lugar se describe la ordenación del término municipal en sus dos vertientes principales: la estructura de articulación territorial, los elementos que la constituyen y la inserción municipal en el contexto metropolitano; y la ordenación del Suelo No Urbanizable, ordenación que se considera básica para los fines propuestos para el nuevo Plan.
- En segundo lugar se describen de manera pormenorizada las actuaciones de todo tipo propuestas para el nuevo conjunto urbano-residencial y se justifican sus objetivos.
- En tercer lugar se describen igualmente de manera pormenorizada las actuaciones propuestas para el área industrial de la CN-630, justificándose también sus finalidades.
- En cuarto lugar se formulan las propuestas para el conocimiento, conservación, mejora, integración y puesta en valor del Patrimonio Arqueológico de Valencina (extraída al Anexo Integral de Patrimonio Arqueológico).
- En quinto lugar se enuncian los criterios y actuaciones para la ordenación, protección y puesta en valor del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico de Valencina.
- Finalmente, se establecen las bases para la Política de Suelo a desarrollar con el nuevo Plan y para la posible concertación con propietarios de suelo y promotores inmobiliarios.



PLANO DE ORDENACIÓN. ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN PROPUESTA.

2.2. La Ordenación del Término Municipal.

2.2.1. LA ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

En urbanística se denomina Estructura de Articulación Territorial a la organización de redes y nodos (sistemas y zonas) que se establece para la organización interna de un determinado ámbito, así como a las redes que relacionan ese ámbito con su entorno próximo.

Las redes básicas para la articulación territorial del municipio de Valencina con su entorno próximo vienen establecidas por:

- Las actuaciones planificadas y proyectadas por el Ministerio de Fomento (SE-40 y AVE Sevilla-Huelva) y la Consejería de Fomento y Vivienda (Variante de la A-8077).
- Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla que, además de recoger las anteriores, propone el Tranvía del Aljarafe, la red de Corredores Verdes y el Parque Cultural del Aljarafe Norte.

La importancia territorial de las actuaciones señaladas redefinen la posición relativa del municipio de Valencina, y sobre todo de su conjunto urbano-residencial, en el Área Metropolitana de Sevilla, al modificar sustancialmente su accesibilidad pasando de estar situado en un corredor radial de escasa relevancia metropolitana a estar servido directamente por la segunda ronda metropolitana de Sevilla y un reforzado corredor del Aljarafe norte.

De manera sistemática, la Estructura de Articulación Territorial propuesta está constituida por las siguientes redes:

A. SISTEMA VIARIO.

- **Ronda Metropolitana SE-40.**
  Discurre por el oeste del término municipal, entre los núcleos de Valencina y Salteras. Se trata de la segunda ronda metropolitana de circunvalación, siendo sus funciones principales: relacionar las distintas radiales, evitando el acceso al área central de la aglomeración de aquellos tráficos que no tengan origen-destino en él; y facilitar los movimientos entre las distintas zonas de la periferia metropolitana intermedia, sin tener que cruzar por el área metropolitana central. Sus características básicas son 3 carriles por sentido y enlaces a desnivel. El enlace previsto con la A-8077 permite todos los movimientos, tanto de salida como de incorporación. Su ejecución está prevista dentro de los próximos 8 años.
- **A-66.**
  Discurre al este del término municipal, por las vegas del Guadalquivir y del Rivera de Huelva. Se trata de una radial de primer nivel que conecta las regiones del oeste peninsular. Con independencia de sus funciones nacionales y regionales, a nivel municipal permite la conexión de las áreas urbanas de Valencina con la SE-30, primera ronda de circunvalación metropolitana, si bien, esta función se potenciará y clarificará cuando se ejecute la Variante de la A-8077, al evitar el paso por el núcleo urbano de Santiponce. Sus características en este tramo son de tres carriles por sentido y enlaces a desnivel. Completamente ejecutada y en servicio.
- **Variante de la A-8077.**
  En su primera fase discurre por el oeste y norte del término municipal. Se trata de un trazado nuevo y alternativo a la actual A-8077, que partiendo de la salida de la A-66 de Santiponce discurre entre los términos municipales de Valencina y Santiponce para situarse posteriormente al pié de la cornisa norte del Aljarafe y subir finalmente hasta la plataforma en paralelo al ferrocarril Sevilla-Huelva y a la SE-40, para enlazar con esta en su cruce con la actual A-8077. En su segunda fase discurre por el sur de Salteras, Olivares y Albaida del Aljarafe, hasta conectar con la A-49 en Sanlúcar la Mayor. La función de la primera fase es evitar los tráficos de paso por la actual A-8077 en los municipios de Camas y Castilleja de Guzmán, así como por el sur del núcleo urbano de Valencina. Igualmente, permitirá mejorar la relación entre Valencina y la A-66, al evitar el paso por el núcleo urbano de Santiponce. Sus características son de dos carriles por sentido e intersecciones limitadas, restringidas en el proyecto inicial a la N-630, a la Avenida de los Dólmenes (antigua N-630) y carretera A-8062. Su ejecución está prevista dentro de los próximos 8 años.
- **N-630.**
  Discurre por el este del término municipal, en paralelo a la A-66. Se trata de un tramo que ha perdido las funciones nacionales-regionales, al ser sustituido para ellas por la A-66. Mantiene, sin embargo, las funciones metropolitanas de conexión de las áreas urbanas localizadas al oeste de las vegas del Guadalquivir y del Rivera de Huelva (Camas, áreas industriales de Camas y Valencina, Santiponce y área industrial de Salteras). A nivel municipal esta vía debe servir para articular el área industrial existente con la A-66 y la Variante de la A-8077. Su sección actual es de un carril por sentido e intersecciones limitadas, estando prevista su duplicación a dos carriles por sentido en la actuación de la Variante de la A-8077.
- **A-8077**
  Discurre por el centro del término municipal en dirección este-oeste (Camas-Olivares), entre el núcleo urbano principal y las urbanizaciones de la carretera de Gines. Se trata de la principal vía actual de comunicación viaria tanto a nivel metropolitano como comarcal, estando prevista su sustitución en las funciones metropolitanas por la nueva Variante antes descrita, lo que permitirá su reconversión parcial, a fin de suavizar el efecto de barrera que en la actualidad supone entre el núcleo tradicional y las urbanizaciones de la carretera de Gines. Su sección actual es de un carril por sentido e intersecciones limitadas (tres en el municipio de Valencina), si bien, existen una serie de cruces con caminos rurales que deberían ser mejorados.
- **A-8062**
  Discurre entre Gines y Santiponce, cruzando el núcleo tradicional de Valencina por el centro, mediante una travesía mal acondicionada para el tráfico que soporta. La ejecución de la Variante de la A-8077 debe permitir la eliminación de los tráficos del oeste (Albaida, Olivares y Salteras) en dirección Santiponce-A.66, quedando sólo para los tráficos locales y

excepcionalmente para tráficos entre Gines y Santiponce. Su sección actual es de un carril por sentido con intersecciones a nivel e igualmente cruces con caminos rurales. Cuenta con acera y carril-bici por la margen oeste en todo el recorrido entre Gines y la A-8077.

- **SE-3402.**
  Discurre por el este del término municipal, sobre la línea de términos entre Valencina y Castilleja de Guzmán y Camas, entre los núcleos urbanos de estos dos últimos municipios. Sus funciones son exclusivamente subcomarcales y su sección es de un carril por sentido e intersecciones o cruces a nivel.

Como puede observarse se trata de un amplio sistema vial claramente jerarquizado entre las vías de rango nacional-regional y metropolitano (SE-40, A-66, Variante de la A-8077 y CN-630) que, una vez ejecutado, garantizará sobradamente la accesibilidad viaria general a los distintos núcleos urbanos de Valencina, por un prolongado período de tiempo, y las vías de rango comarcal (actual A-8077, A-8062 y SE-3402) que permiten las relaciones comarcales de corto recorrido entre Valencina y su entorno inmediato (Salteras, Castilleja de Guzmán, Gines y Santiponce).

B. SISTEMA FERROVIARIO.

- **Línea AVE Sevilla-Huelva.**
  Se trata de un nuevo trazado ferroviario con los parámetros de Alta Velocidad entre Sevilla y Huelva. Cruza el municipio de Valencina al pié de la Cornisa en dirección sureste-noroeste. Lógicamente, por el propio carácter de la infraestructura, no tiene ninguna repercusión sobre la movilidad en Valencina, que sirve sólo de soporte territorial.
- **Línea Convencional Sevilla-Huelva.**
  Se trata del trazado histórico del ferrocarril entre Sevilla y Huelva. Discurre por el norte al pié de la Cornisa, subiendo por el oeste entre los términos municipales de Valencina y Salteras. Su sección es de una sola vía electrificada. Sobre esta infraestructura, además de las comunicaciones de tipo regional (Sevilla-Huelva), funciona la línea C5 de la red de Cercanías de Sevilla, que se analizará en el apartado siguiente.

C. SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE ALTA CAPACIDAD.

- **Línea C-5 de la red de Cercanías de Sevilla.**
  De reciente puesta en servicio, Valencina cuenta con dos estaciones en su entorno: Estación Valencina-Santiponce, situada al norte a poco más de tres kilómetros del núcleo urbano tradicional de Valencina y a la misma distancia de la zona industrial-terciaria de la CN-630, con acceso por la A-8062; Estación de Salteras, situada al oeste a un kilómetro y medio del núcleo urbano tradicional de Valencina, con acceso por la actual A-8077. En la actualidad cuenta con 21 servicios en días laborables entre Sevilla y el Aljarafe y 22 servicios en el sentido contrario. En las distintas estaciones de Sevilla tiene correspondencia con el resto de líneas de Cercanías, con la línea 1 de Metro y con el Metrocentro. Las plazas ofertadas totales en días laborables (alrededor de 30.000) se consideran suficientes para un largo período de tiempo.
- **Tranvía del Aljarafe.**
  Se trata de un proyecto contemplado en el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, cuya finalidad es conectar mediante transporte público de alta capacidad en plataforma exclusiva desde Coria del Río hasta Salteras, con correspondencia con la línea 1 del Metro en Mairena del Aljarafe. Sin perjuicio del necesario desarrollo de los Estudios de Trazado, los planes antes citados prevén que discurra por la A-8062 y la A-8077 oeste, desde el cruce entre ambas vías. El presente Plan desarrolla un trazado tentativo en el interior del término municipal, con la intención de adecuarlo a las condiciones urbanísticas existentes y propuestas. En todo caso, la ejecución de esta infraestructura presenta severos problemas tanto coyunturales como estructurales, de una parte, por la situación económica actual y, de otra parte, por la dificultad para su cruce por el núcleo urbano de Gines, por lo que no es previsible su ejecución en el corto y medio plazo.

A la vista de todo lo anterior, puede afirmarse que a medio plazo las actuaciones previstas por las distintas Administraciones, conjuntamente con las infraestructuras de comunicaciones y transportes existentes, constituyen un soporte suficiente para las demandas urbanas actuales y para aquellas que razonablemente, es decir, dentro de lo establecido por la Planificación Territorial vigente, pueda prever el planeamiento, resultando innecesaria la planificación de nuevas infraestructuras de articulación territorial por el planeamiento urbanístico municipal, todo ello, sin perjuicio de algunas propuestas de menor escala, tendentes a la mejora de aspectos puntuales.

2.2.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El territorio municipal de Valencina supone un importante recurso cultural, ambiental, paisajístico y social diferenciado, que debe ser preservado de procesos indeseables de urbanización y edificación. Por ello, además de establecer medidas de protección, es necesaria la realización de actuaciones positivas que faciliten su conocimiento y visita y que permitan, además, su puesta en valor como recurso económico y laboral. En definitiva, se trata de entender la protección no como una limitación a la capacidad de hacer lo que otros hacen, sino como la valoración de un recurso que puede ser utilizado para desarrollar un papel diferenciado en el Área Metropolitana de Sevilla, que además suponga el desarrollo de unas actividades económicas respetuosas y duraderas en el tiempo.
Como no puede ser de otra manera, la propuesta de ordenación del Suelo No Urbanizable desarrolla todas aquellas cuestiones provenientes de la legislación y planificación vigentes, pero también desarrolla otras nuevas de carácter más local provenientes del Diagnóstico realizado. Debido a las características de las distintas normas de protección, algunas de ellas se superponen sobre el territorio, en estos casos, son de aplicación conjunta todas ellas, por lo que cualquier actuación pretendida, debe cumplirlas simultáneamente. Las categorías establecidas son las siguientes:

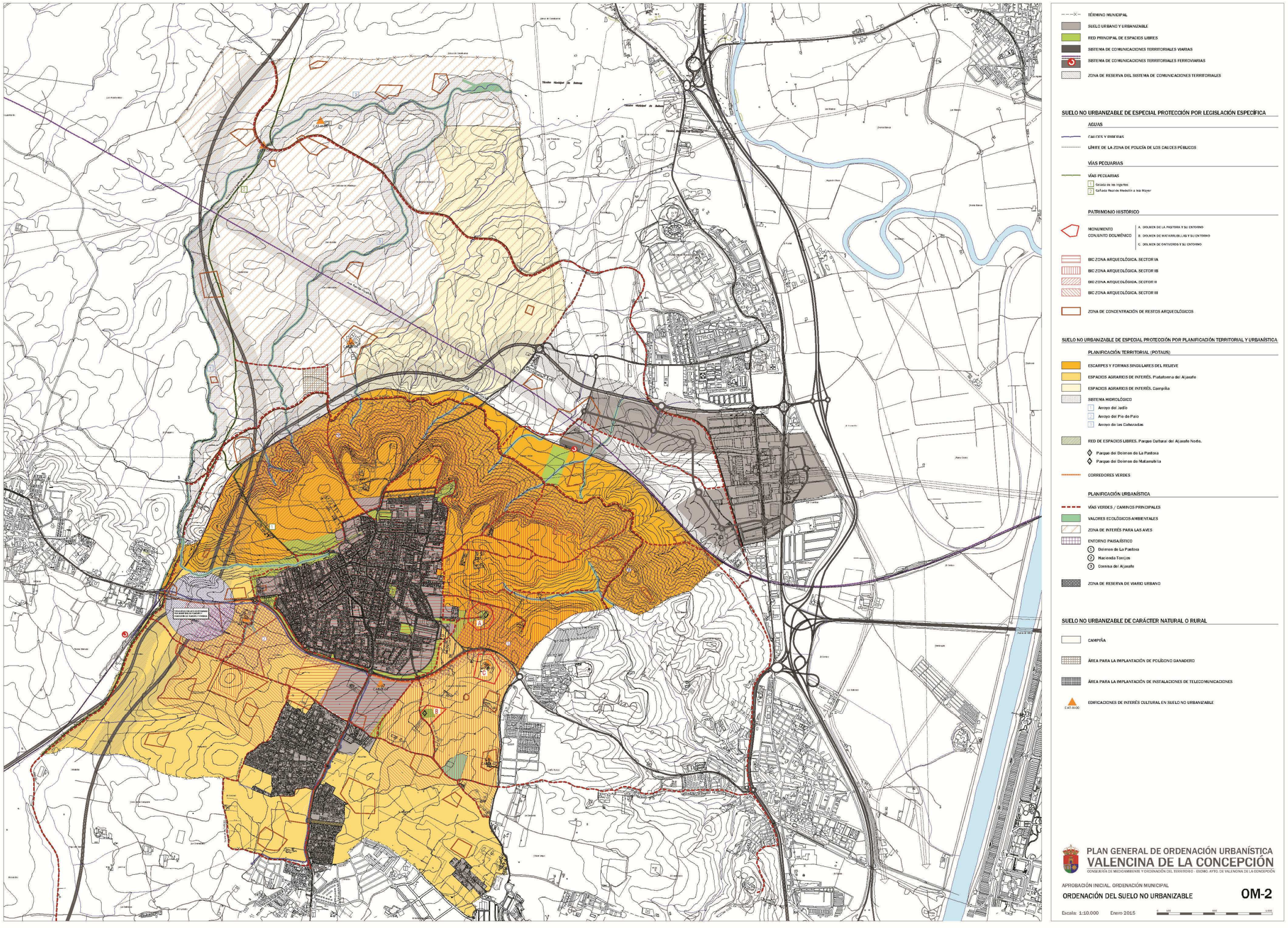
A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- **Por la Legislación de Aguas. Cauces y Riberas.**
  Se incluyen en este epígrafe la totalidad de los cauces públicos detectados en el término municipal.
  Además de su consideración como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, por mandato de la LOUA, sobre los suelos incluidos será de aplicación la Legislación de Aguas.
- **Por la Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.**
  Se incluyen en este epígrafe las dos Vías Pecuarias existentes en el municipio: La Cañada Real de Medellín a Isla Mayor y la Colada de los Ingertos.
  Además de su consideración como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Legislación de Vías Pecuarias y de la LOUA, sobre los suelos incluidos será de aplicación el régimen establecido en la Legislación de Vías Pecuarias.
- **Por la Legislación de Patrimonio Histórico. Áreas Arqueológicas.**
  Se incluyen en este epígrafe:
  i. El Conjunto Dolménico de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de Monumento en 2003, constituido por los dólmenes y sus entornos de La Pastora, Matarrubilla y Ontiveros.
  ii. La Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, declarada Bien de Interés Cultural con la tipología de Zona Arqueológica en 2010, diferenciando las cuatro subzonas delimitadas por las Instrucciones Particulares.
  iii. Otros Yacimientos Arqueológicos detectados y protegidos, de acuerdo con la prospección visual realizada de la totalidad del término municipal, con excepción de las áreas urbanas.

  El régimen de aplicación, en cada caso, será desarrollo del establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la declaración e instrucciones particulares de catalogación, a cuya normativa se asimilan los yacimientos señalados en el último apartado.
- **Por Legislación de Infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.**
  Se incluyen en este epígrafe las infraestructuras viarias y ferroviarias existentes en el término municipal, cuyo dominio público y zonas de servidumbre y afección, quedan protegidas por sus legislaciones sectoriales.

B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

- **Por la Planificación Territorial (Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla).**
  Se incluyen en esta categoría, las siguientes zonas:
  i. ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE. Se incluye en este epígrafe el fragmento de la Cornisa Norte del Aljarafe perteneciente al municipio de Valencina, de acuerdo con la delimitación realizada en el POTAUS. Su regulación se realiza de acuerdo con lo establecido en la planificación territorial y en la normativa municipal vigente.
  ii. ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS. PLATAFORMA DEL ALJARAFE. Se corresponde con el resto de la plataforma del Aljarafe perteneciente al municipio de Valencina. Su regulación pormenoriza la establecida en la planificación territorial, con el objetivo de mantener básicamente inalteradas sus características actuales.
  iii. ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS. CAMPIÑA. Se corresponde con la parte este de la campiña norte, todo ello de acuerdo con la delimitación realizada en el POTAUS. Su regulación pormenoriza la establecida en la planificación territorial, con el objetivo de mantener básicamente inalteradas sus características actuales.
  iv. SISTEMA HIDROLÓGICO. Se incluyen aquí los cauces, zona de servidumbre y zona de policía de los arroyos del Judío, del Pié de Palo y de las Cabezadas pertenecientes al término municipal de Valencina, todo ello de acuerdo con lo establecido por el POTAUS. Su regulación preferentemente es la establecida en la Ley de Aguas, complementada por la prevista en la planificación territorial, desarrollada por el presente Plan.
  v. RED DE ESPACIOS LIBRES. PARQUE CULTURAL DEL ALJARAFE NORTE. Se desarrolla esta determinación del POTAUS, en el sentido de construir unos nodos de uso público en el entorno de los Dólmenes de La Pastora y Matarrubilla, enlazados entre sí y con los espacios de El Carambolo e Itálica, mediante los caminos y vías verdes de mayor relevancia territorial. El régimen de estos suelos será el del dominio público.
  vi. CORREDORES VERDES. Se desarrolla la determinación correspondiente del POTAUS, de forma coordinada con el epígrafe anterior y con la red de caminos municipales. El régimen de estos suelos será el del dominio público.
- **Por la Planificación Urbanística.**
  Se incluyen aquí aquellos espacios que, el propio planeamiento urbanístico de Valencina, considera merecedores de protección para salvaguardar valores locales o pormenorizar la protección ya establecida por otros planes de rango jerárquico superior. Las subzonas incluidas son:
  i. VÍAS VERDES Y CAMINOS PRINCIPALES. Se corresponden con la red complementaria de caminos, vías verdes y carriles bici, de relevancia municipal, que complementan las redes de relevancia metropolitana, hasta configurar un sistema de vías ciclistas, pedestres e hípicas que permita el registro del término municipal. El régimen de estos suelos será el del dominio público.
  ii. VALORES ECOLÓGICO-AMBIENTALES. Se incluyen aquí los cauces principales o secundarios con la vegetación de rivera y las áreas de encharcamiento frecuente y prolongado, debido a la biodiversidad a que dan lugar. Su regulación tiene por finalidad mantener las condiciones actuales.



PLANO DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

iii. ZONA DE INTERÉS PARA LAS AVES. Se corresponde con la parte norte del término municipal, normalmente campiña no transformada y de escasa accesibilidad, en la que se ha detectado el tránsito y la presencia de avifauna de interés. Su regulación es complementaria a la calificación básica y tiende a evitar transformaciones que puedan afectar a su función ecológica.

iv. ENTORNO PAISAJÍSTICO. Se corresponde con diversos ámbitos con una alta visibilidad y representativos de los paisajes transformados y no transformados de Valencina, incluyendo: el entorno del Dolmen de La Pastora, la margen sur de la actual A-8077, el entorno de la Hacienda de Torrijos y la zona más escarpada de la Cornisa del Aljarafe. Su regulación tiene por finalidad evitar transformaciones que puedan alterar la situación actual, así como incentivar actuaciones de mejora en los puntos que pudieran estar degradados.

C. SUELO NO URBANIZABLE NATURAL-RURAL.
Se corresponde con el resto del Suelo No Urbanizable no incluido en las categorías anteriores. Localizado en la zona norte del término municipal, su regulación tiende al mantenimiento de sus características actuales, si bien posibilitando actuaciones respetuosas el medio.

D. OTRAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.
A fin de resolver determinados problemas de localización de usos difícilmente compatibles con las áreas urbanas, se proponen como actuaciones singular es en el Suelo No Urbanizable:

i. POLÍGONO HÍPICO-GANADERO. Localizado al norte de la Variante de la A-8077 y relacionado con la red de caminos y vías verdes, tiene por finalidad facilitar la salida de las áreas urbanas de las cuadras equinas existentes, así como la concentración de otras no localizadas adecuadamente en el término municipal. Por su propia finalidad tiene que plantearse en el Suelo No Urbanizable.

ii. ZONA DE IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES PARA LAS TELECOMUNICACIONES. Se trata de un suelo ya destinado a tal fin, localizado el este del núcleo urbano principal. Su finalidad es promover su legalización y regulación.

La ordenación del Suelo No Urbanizable incluye, además:

- La regulación de las medidas para evitar la formación de núcleos de población no previstos por el Plan.
- La regulación pormenorizada de cada uno de los usos de hipotética implantación, así como de sus condiciones de edificación y autorización.

En conjunto, la ordenación realizada tiende a la conservación de las condiciones y características actuales del suelo y a su mejora, planteándose como excepcionales las posibilidades de localización de actividades no primarias.

2.3. La ordenación del conjunto urbano residencial.

Los criterios básicos de la propuesta del presente Plan para el conjunto urbano residencial constituido por el núcleo tradicional de Valencina y las urbanizaciones de la carretera de Gines son:

A. Consolidar un conjunto urbano funcionalmente unitario, manteniendo las características propias de cada una de las partes que lo forman, mediante el logro de la continuidad de las partes aisladas actuales.
B. Articular el nuevo conjunto urbano con su soporte territorial, mediante la previsión de un desarrollado Sistema de Espacios Libres y Vías Verdes.
C. Resolver adecuadamente el contacto entre las áreas urbanas y las áreas rurales, mejorando las condiciones ambientales y paisajísticas del entorno urbano.
D. Ampliar, mejorar y redistribuir las dotaciones urbanas, en orden a la actual y futura localización de la población residente.
E. Satisfacer las demandas urbanas de vivienda y actividades.

A continuación se describen pormenorizadamente las actuaciones previstas y se justifican sus objetivos concretos.

2.3.1. ACTUACIONES DE MEJORA DEL SISTEMA VIARIO.

El Plan propone las siguientes actuaciones principales en el sistema viario básico:

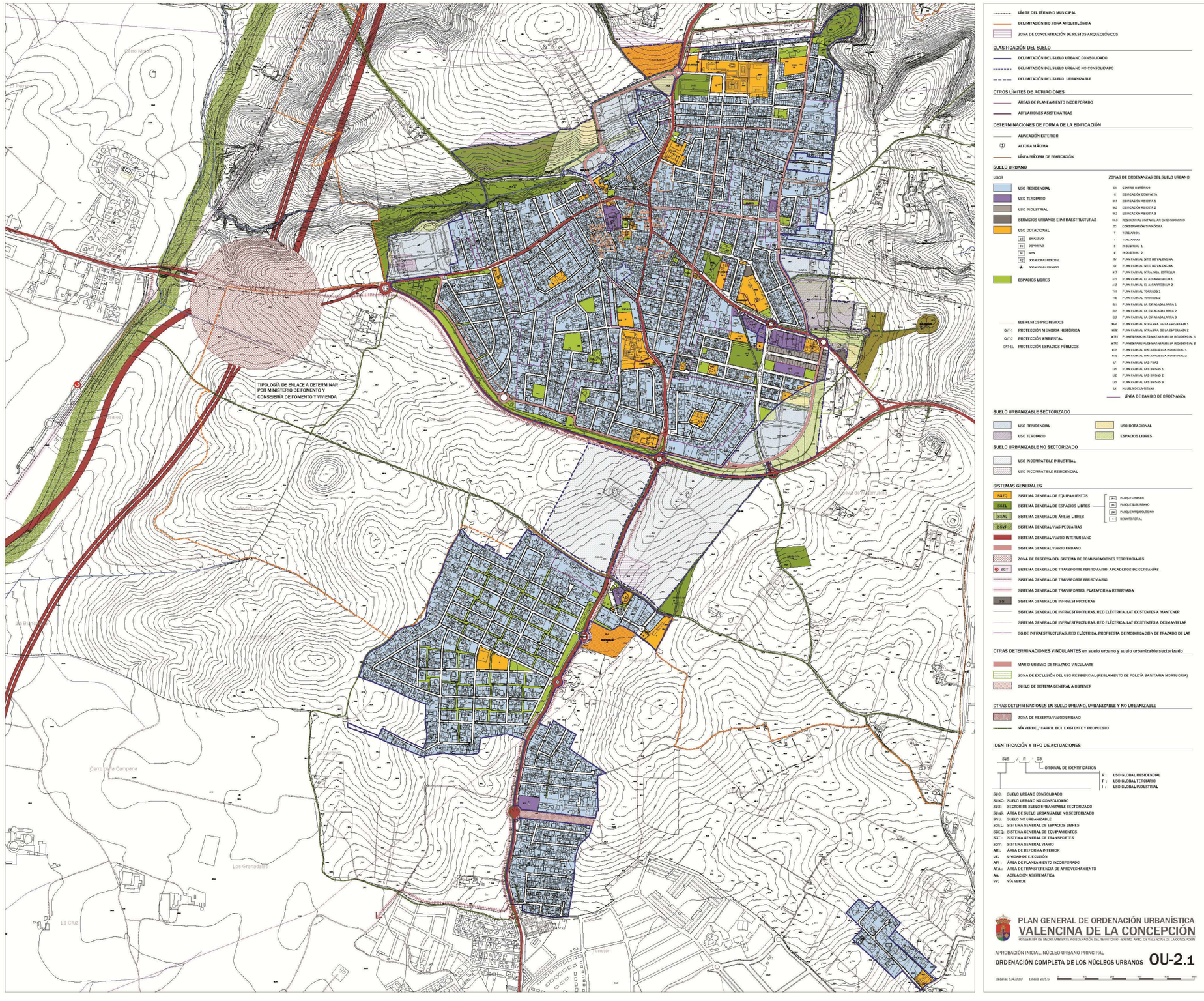
- **SGV-01.** Nueva rotonda entre la A-8077 y el camino de Mararrubilla. Su finalidad es facilitar la continuidad funcional del camino de Matarrubilla en condiciones adecuadas de seguridad, así como facilitar el acceso rodado, ciclista y peatonal al Dolmen del mismo nombre.
- **SGV-02.** Nuevo vial alternativo de conexión entre la carretera de la Televisión Española y la A-8062, al norte del núcleo urbano. Su finalidad es tratar de suprimir el tráfico de paso por las áreas urbanas compactas.
- **SGV-03.** Nueva rotonda en la A-8062. Su finalidad es facilitar el acceso al nuevo sistema general de equipamiento previsto al sur de Las Brisas.

Estas actuaciones se complementan con otras propuestas viarias de carácter local y trazado vinculante, para lograr mediante las actuaciones respectivas la resolución de problemas de orden urbano general.

2.3.2. ACTUACIONES DE CREACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

El Plan propone seis actuaciones principales de creación y mejora del sistema de espacios libres, tres en suelo urbanizable sectorizado y tres en el suelo no urbanizable. Dichas actuaciones son:

- **SNU/SGEL-01.** Parque Suburbano de Ropa Santa, al norte del área urbana del mismo nombre, con una superficie de 45.000 M2. Su finalidad es la creación de un gran parque urbano al norte del núcleo, en continuidad con el existente y los sistemas generales y resto de espacios libres previstos por este Plan General.
- **SNU/SGEL-02.** Parque Arqueológico de Matarrubilla, con una superficie de 8.000 M2. Su finalidad es la creación de parque en el entorno del Dólmen de Matarrubilla para su acondicionamiento y puesta en valor.
- **SNU/SGEL-03.** Parque Suburbano de Las Brisas, con una superficie de 9.000 M2. Su finalidad es la creación de un parque al norte de la urbanización Las Brisas, en el cruce de las Vías Verdes del camino de Caño Ronco y el camino de Poco Pelo.



PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA DEL NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL.

- **SUS/SGEL-01.** Parque Urbano de Los Pozos, con una superficie de 38.400 M2. Su finalidad es la creación de un parque urbano como ampliación del Parque Huerta del Valle y en continuidad con los espacios libres previstos en el sector SUS/R-01, a fin de crear una gran zona de recreación y espacios libres al norte del núcleo.
- **SUS/SGEL-02.** Parque Arqueológico del Dolmen de La Pastora, con una superficie de 22.000 M2. Su finalidad es la creación de un sistema de espacios libres en el entorno del Dólmen de la Pastora, para facilitar el acceso desde el núcleo, su acondicionamiento y puesta en valor.

En total las actuaciones previstas suman una superficie de 122.400 M2, superficie a la que habría que sumar los 62.400 M2 actualmente considerados como Sistema General de Espacios Libres, lo que arroja una cifra, para las áreas residenciales, de 184.800 M2.

Por otra parte, las actuaciones previstas más los espacios existentes conforman un sistema articulado, que posibilita una movilidad alternativa y una nueva forma de relación entre el medio urbano y el medio rural.

2.3.3. ACTUACIONES PARA LA CREACIÓN DE LA RED DE VÍAS VERDES.

La red de vías verdes tiene por finalidad relacionar y completar el sistema de espacios libres. El Plan propone las siguientes actuaciones principales:

- **VV-01.** Conexión norte Torrijos-Dolmen de La Pastora, con una longitud de 4.500 Ml. Se trata del semianillo norte al núcleo urbano tradicional de Valencina, su trazado utiliza parte de caminos existentes (sobre todo por el noreste), incorporando otros de nueva creación.
- **VV-02.** Conexión Torrijos-Camino de los Carboneros, con una longitud de 675 Ml. Se trata de un camino existente a mejorar.
- **VV-03.** Cierre sur carril-bici, con una longitud de 1.500 Ml. De nueva creación, su finalidad es cerrar el semianillo sur del núcleo urbano tradicional de Valencina e iniciar el carril-bici por la margen sur de la A-8062.
- **VV-04.** Camino de Matarrubilla, con una longitud de 950 Ml. Se trata del camino existente a mejorar.
- **VV-05.** Conexión Dolmen de La Pastora-Camino de Matarrubilla, con una longitud de 650 Ml. De nueva creación, su finalidad es cerrar el semianillo sur del núcleo urbano tradicional de Valencina.
- **VV-06.** Conexión este Camino de Matarrubilla-A-8062 sur, con una longitud de 1.850 Ml. De nueva creación, su finalidad es apoyar la articulación peatonal y ciclista de las nuevas actuaciones con las existentes.
- **VV-07.** Camino de los Carboneros o de Caño Ronco, con una longitud de 3.450 Ml. Se trata del camino existente que recorre el término municipal de este a oeste, conectando Camas-Castilleja de Guzmán-Valencina-Salteras, parcialmente ejecutado en la actualidad.

Estas actuaciones se complementan con otras que puedan hacerse sobre las vías pecuarias y los caminos rurales con los que conecta la red.

2.3.4. ACTUACIONES DE MEJORA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

El Plan propone seis actuaciones, tres para la creación de nuevas dotaciones y otras tres de ampliación de dotaciones existentes.

- **AA-SGEQ-01.** Ampliación del Polideportivo actual, con una superficie de 4.400 M2. Se trata de reordenar el extremo norte del núcleo y transformar el uso de la zona verde existente a equipamiento.
- **AA-SGEQ-02.** Ampliación del IES Las Encinas, con una superficie de 1.850 M2, mediante el cambio de uso de la zona verde colindante, calificada pero no ejecutada.
- **AA-SGEQ-03.** Ampliación del CEIP El Algarrobillo, con una superficie de 1.970 M2, mediante el cambio de uso de la zona verde colindante, calificada pero no ejecutada.
- **AA-SGEQ-04.** Localizada junto al Parque de la Avenida de Andalucía. Se trata de unos suelos calificados por el planeamiento parcial para deportivo privado y terciario, con una superficie total de 2.900 M2. Se modifica la calificación a equipamiento público para la posible ubicación de la nueva Biblioteca Municipal.
- **SGEQ-05.** Nueva dotación en la Plaza Nuestra Señora de la Estrella (antiguo Casino), con una superficie de 270 M2.
- **SUS/SGEQ-06.** Nueva dotación polivalente sur, con una superficie de 14.500 M2. Su finalidad es ampliar, diversificar y aproximar las instalaciones dotacionales públicas a la población.
- **SUS/SGEQ-07.** Nueva dotación para servicios de interés público y social al norte del núcleo urbano, con una superficie de 18.825 M2

Las actuaciones indicadas permiten tanto una mejora real de la prestación de servicios a la población, como una mejora de las condiciones funcionales de los principales equipamientos preexistentes.

2.3.5. ACTUACIONES DE REFORMA Y MEJORA DEL SUELO URBANO.

El Plan propone diversas actuaciones de reforma y/o mejora en el Suelo Urbano No Consolidado:

- **ARI-R-01.** Calle Constitución-Camino del Huerto. De nueva creación. Sus finalidades son: completar la ordenación urbana, permitiendo la ocupación del vacío existente; mejorar la permeabilidad norte-sur del Centro Histórico; mejorar la dotación de espacios libres públicos; y prever un aparcamiento subterráneo al servicio del Centro Histórico.
- **UE-R-01.** Carretera de la Televisión Española Norte. Se trata de una actuación ya prevista que se mantiene, con la finalidad de completar la urbanización necesaria.
- **UE-R-02.** Carretera de la Televisión Española Sur. Como en el caso anterior, se trata de una actuación ya prevista que se mantiene, con la finalidad de completar la urbanización necesaria.
- **UE-R-03.** Zona colindante con la Hijuela de la Gitana. La actuación tiene por objeto dotar de servicios urbanísticos a una pequeña zona colindante con la urbanización la Hijuela de la Gitana, no incluida inicialmente en la misma.
- **ARI-T-01.** Hacienda Tilly. Incluye la totalidad de los suelos de la Hacienda, tanto edificados, como no edificados. Su finalidad es múltiple: de una parte, posibilitar la rehabilitación y reconversión del edificio de la Hacienda en una instalación hotelera u hostelera, desechando el uso para fines de equipamiento, ante la imposibilidad de asumir su adquisición y rehabilitación, conjuntamente con las otras actuaciones dotacionales previstas; de otra, mantener la posibilidad de construcciones residenciales en el actual solar de la Hacienda, obligando a la construcción de un aparcamiento subterráneo al servicio del centro histórico y de los nuevos usos previstos, evitando en todo caso el paso por la plaza de Nuestra Señora de la Estrella para el acceso o salida de este.

- **ARI-T-02.** Acceso de Sevilla. De nueva creación. Incluye las naves industriales y otras construcciones existentes en la margen sur del acceso desde Sevilla. Se trata de construcciones obsoletas o degradadas con usos inadecuados para la importancia de su localización. Se propone una actuación que permita la sustitución de las edificaciones inadecuadas por otras para usos terciarios, así como la conclusión de la vía de servicio parcialmente ejecutada.

2.3.6. ACTUACIONES DE COMPLECIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

El Plan propone cuatro ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, con la finalidad de completar bordes urbanos y mejorar el contacto entre las áreas urbanas y rurales.

- **SUS-R-01.** Los Pozos. Localizada en el norte del núcleo urbano. La actuación prevista incluye parcialmente el actual sector de Suelo Urbanizable Sectorizado “Las Cabezas”. El uso global previsto es el residencial. Sus finalidades son: mejorar las condiciones paisajísticas del borde norte del núcleo urbano tradicional; dotar de nuevos espacios libres y equipamientos al casco norte; y diversificar la conexión viaria entre la carretera de Santiponce y el centro urbano.
- **SUS-R-02.** Ropa Santa. Localizada al noroeste del núcleo urbano. El uso global previsto es el residencial, si bien, la ordenación pormenorizada deberá prever una pequeña área comercial para dotar de servicio a la zona. Sus finalidades son: legalizar las edificaciones existentes; mejorar la integración de la zona y su accesibilidad; mejorar paisajísticamente el acceso desde Salteras; y mejorar la accesibilidad al conjunto de espacios libres existentes y propuestos.
- **SUS-R-03.** Compleción sureste. Localizado en el extremo sureste del núcleo urbano. El uso global previsto es el residencial. Se trata de una zona que ha quedado delimitada por urbanizaciones históricas y recientes, la A-8077 y la zona IB de las Instrucciones Particulares de Catalogación de 2010. Sus finalidades son: cerrar el anillo de viario urbano sur del núcleo; cerrar el paseo verde sur; y completar la trama urbana preexistente.
- **SUS-T-01.** Conexión núcleo urbano-Dolmen de la Pastora. Localizada entre la calle Camino de los Nazarenos, las instalaciones de Axión y el acceso desde Sevilla. El uso global previsto es el terciario, si bien en la zona norte podrán localizarse usos residenciales. Sus finalidades son: mejorar el acceso desde el núcleo urbano al Dolmen de La Pastora; crear un área especializada en la prestación de servicios de telecomunicaciones; y ampliar y diversificar los servicios terciarios de Valencina.

2.3.7. ACTUACIONES DE CONEXIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El Plan propone dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado, con la finalidad de conectar con usos urbanos el núcleo urbano tradicional con las urbanizaciones de la carretera de Gines, previendo la mejora dotacional necesaria.

- **SUnS-01.** Norte de Las Pilas. Localizada en la margen oeste de la carretera A-8062, entre la urbanización Las Pilas y la A-8077, con una superficie total de 10,6 hectáreas. El uso prohibido es el industrial. Sus finalidades son: permitir la conexión urbana de la urbanización de Las Pilas con el núcleo urbano; mejorar la dotación de equipamientos de la zona, actualmente inexistentes; y dotar al nuevo conjunto urbano de una zona comercial y de servicios, también inexistentes. La ordenación del ámbito, deberá: retirar las edificaciones de la A-8077, al menos, cincuenta metros; retirar las edificaciones del camino de los Carboneros, al menos, cuarenta metros; y ordenar la volumetría de la zona comercial y de servicios para impedir una excesiva presencia a la carretera A-8077.
- **SUnS-02.** Norte de Las Brisas. Localizada en la margen este de la carretera A-8062, entre la urbanización de Las Brisas y los Sistemas Generales previstos, con una superficie total de 14,5 hectáreas. El uso prohibido es el industrial. Sus finalidades son: permitir la conexión urbana de la urbanización de Las Brisas con el núcleo urbano; y mejorar la dotación de equipamientos de la zona, actualmente inexistentes. La ordenación del ámbito deberá retirar las edificaciones del camino de los Carboneros, al menos, cuarenta metros y garantizar la conexión viaria con Las Brisas.

2.3.8. SATISFACCIÓN DE LAS DEMANDAS URBANAS.

La propuesta de ordenación permite satisfacer las distintas demandas urbanas consideradas, como se analiza a continuación:

A. Demanda residencial.

Como se ha visto en apartados anteriores, la demanda residencial prevista para los próximos 8-10 años es de unas 1.000 viviendas.

Las previsiones del Plan para satisfacer la demanda calculada, son las siguientes:

Área	Clase de Suelo	Número de Viviendas Estimadas		
		Total	Libres	Protegidas
SUNC/API-R-01	Urbano No Consolidado	125	87	38
ARI-R-01	Urbano No Consolidado	18	10	8
UE-R-01	Urbano No Consolidado	12	12	--
UE-R-02	Urbano No Consolidado	10	10	--
UE-R-03	Urbano No Consolidado	6	6	--
ARI-T-01	Urbano No Consolidado	30	21	9
SUS-R-01	Urbanizable Sectorizado	326	163	163
SUS-R-02	Urbanizable Sectorizado	145	72	73
SUS-R-03	Urbanizable Sectorizado	187	93	94
SUS-T-01	Urbanizable Sectorizado	75	37	38
TOTAL		**934**	**511**	**423**

Respecto a las condiciones económico-financieras de las viviendas, como puede verse, se satisface sobradamente la exigencia legal de reserva para vivienda protegida, resultando un 45% del total y casi un 48% si se consideran sólo las nuevas actuaciones previstas por el Plan.

B. Demanda de actividades terciarias y de otros servicios.

La demanda de actividades terciarias comerciales se satisface a tres niveles distintos:

- Comercio Local, mediante la previsión de un mínimo del 5% de la edificabilidad para usos comerciales en cada área urbanizable sectorizada de uso residencial.

- Comercio Zonal, mediante la previsión del 12,5% de la edificabilidad para usos comerciales en el área SUS-R-02, Ropa Santa.
- Otras Actividades, mediante la previsión de usos terciarios diversos en:
  - ARI-T-01, Hacienda Tilly, para usos de hotelería y hostelería.
  - ARI-T-02, Avenida de Andalucía, para usos básicamente comerciales.
  - SUS-T-01, Compleción Este, donde se proyecta reservar la mayor parte de la edificabilidad para uso de servicios avanzados, oficinas y hotelero.

C. Demanda de espacios libres.

Como se ha visto en el apartado de Diagnóstico, en la actualidad puede considerarse como parte del Sistema General de Espacios Libres una superficie total, incluyendo los ejecutados y los no ejecutados, de 62.400 M2, para una población horizonte en la actualidad de 8.400 habitantes, lo que arroja una dotación de 7,43 M2/habitante, superior a la contabilizada por la Adaptación Parcial, de 5,68 M2/habitante.

Con las propuestas del Plan, la superficie total del Sistema General de Espacios Libres pasaría a ser de 234.800 M2, o de 184.800 M2 si no se consideran las áreas libres, para una población horizonte de unos 10.570 habitantes, lo que conlleva elevar el estándar hasta los 17,48 M2/habitante, muy superior a la actual y a la contabilizada.

D. Demanda de equipamientos.

La propuesta del Plan supone un incremento en la superficie del Sistema General de Equipamientos de 45.300 M2, lo que implica una mejora del estándar por habitante horizonte de 4,21 M2/habitante.

2.4. La ordenación del núcleo industrial de la CN-630 y su entorno.

Los criterios básicos de la propuesta del Plan para el Núcleo Industrial de la CN-630, son:

A. Modernizar y diversificar el tejido productivo existente, potenciando los usos terciarios frente a los de almacenaje.
B. Procurar la integración de las distintas zonas que lo componen, mediante la mejora de la conectividad urbana entre las distintas vías: A-66, Variante de la A-8077, CN-630 y Avenida de los Dólmenes.
C. Potenciar el uso de la Estación de Cercanías.
D. Mantener la integridad de la Vía Verde del antiguo ferrocarril.

2.4.1. ACTUACIONES DE MEJORA DEL SISTEMA VIARIO.

El Plan propone tres actuaciones principales para la mejora del sistema viario básico del núcleo productivo:

- **SGV-04.** Vial de conexión entre la CN-630 y la avenida de Los Dólmenes. Sus finalidades son mejorar el funcionamiento general del viario en el área industrial, integrar las distintas zonas al este y oeste de la Avenida de Los Dólmenes y posibilitar la conexión urbana de todo el ámbito con el Área de Oportunidad Metropolitana.
- **SGV-05.** Nueva rotonda en la avenida de Los Dólmenes. Su finalidad es conectar esta avenida el vial indicado en el epígrafe anterior.
- **SGV-06.** Nueva rotonda en la CN-630. Su finalidad es conectar esta carretera con el SGV-04, así como mejorar la accesibilidad a las zonas al este de aquella.

2.4.2. ACTUACIONES DE CREACIÓN DE ÁREAS LIBRES.

El Plan propone una actuación para la creación un ámbito de Áreas Libres, en el sentido establecido por el artículo 25.1.c, segundo párrafo, del Reglamento de Planeamiento:

- **SGAL-01.** Parque Hípico-Ciclista de Valencina, con una superficie aproximada de 50.000 M2. Su finalidad es dotar al municipio de Valencina, con vocación de servicio supramunicipal, de un espacio de ocio y recreo para actividades ligadas a la naturaleza, relacionado con una de las vías verdes más importantes de la aglomeración urbana.

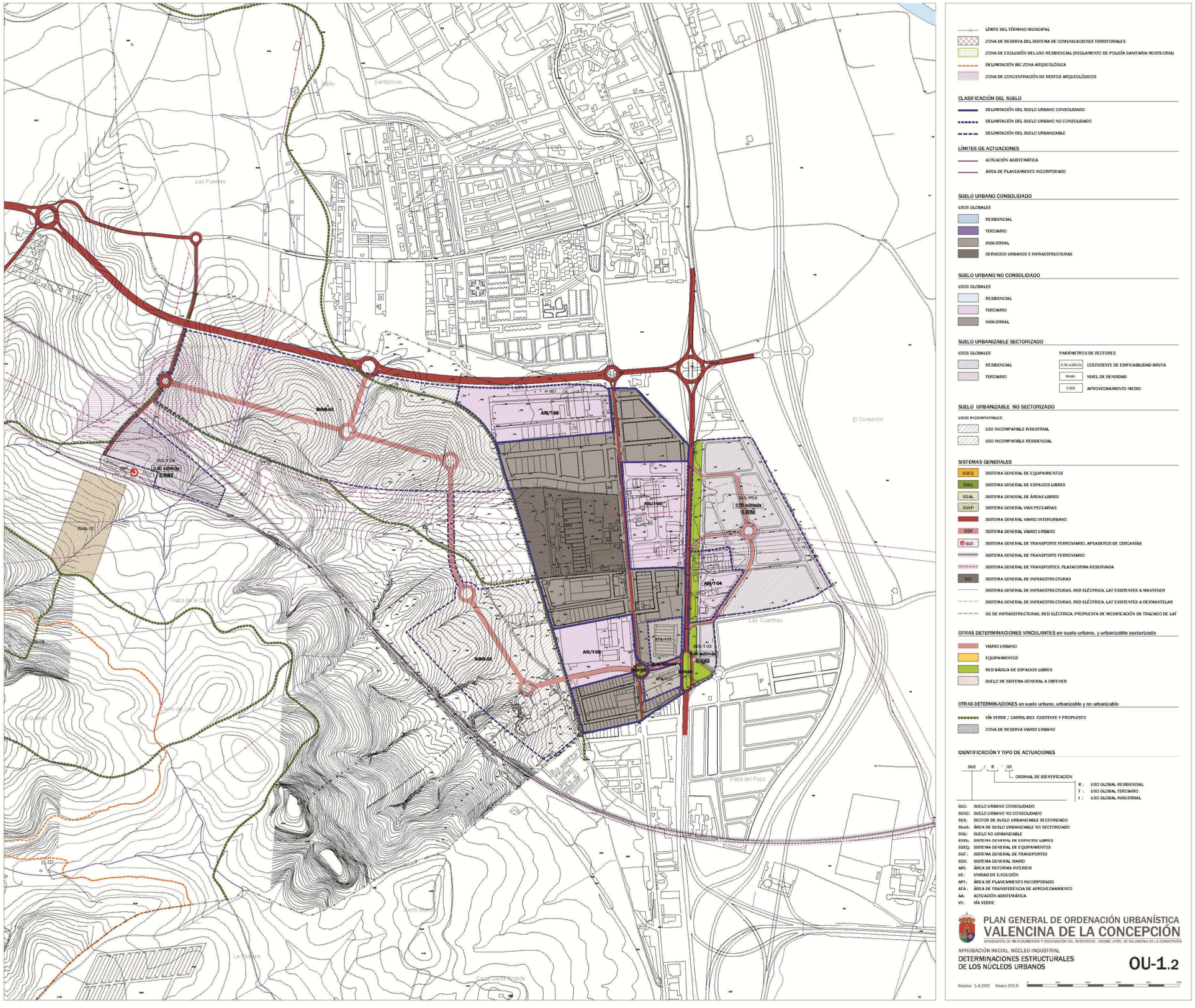
2.4.3. ACTUACIONES DE CREACIÓN DE LA RED DE VÍAS VERDES.

En este ámbito, el Plan propone otras dos actuaciones sobre la red de Vías Verdes:

- **VV-08.** Conexión núcleo de Valencina con el Parque Hípico-Ciclista, con una longitud de 1.850 Ml. Se trata de la prolongación y mejora de un camino existente.
- **VV-09.** Reposición del carril de las Cuartillas, en la longitud afectada por las actuaciones urbanísticas.

2.4.4. ACTUACIONES DE REFORMA Y MEJORA DEL SUELO URBANO.

El Plan propone cuatro actuaciones de reforma y mejora en el Suelo Urbano No Consolidado:


Santponce
Las Fuentes
El Durazznillo
Las Cuartillas
Haza de la Cruz
Haza del Poyo
Cerro Santa Brígida
SUNS-03
SUNS-04
SUNS-05
SUS-R/T-01
SUS-R/T-02
SUS-R/T-03
SUS-R/T-04
ARI/T-05
ARI/T-06
ARI/T-07
ARI/T-08
ARI/T-09
ARI/T-10
ATA-I/T-01
ATA-I/T-02
SGAL-01
SGAL-02
SGAL-03
SGAL-04
SGAL-05
SGAL-06
SGAL-07
SGAL-08
SGAL-09
SGAL-10
SGAL-11
SGAL-12
SGAL-13
SGAL-14
SGAL-15
SGAL-16
SGAL-17
SGAL-18
SGAL-19
SGAL-20
SGAL-21
SGAL-22
SGAL-23
SGAL-24
SGAL-25
SGAL-26
SGAL-27
SGAL-28
SGAL-29
SGAL-30
SGAL-31
SGAL-32
SGAL-33
SGAL-34
SGAL-35
SGAL-36
SGAL-37
SGAL-38
SGAL-39
SGAL-40

- **ARI-T-03.** SAMEC, Fábrica de tapones. Se trata de diversas parcelas destinadas en la actualidad mayoritariamente a usos de producción y almacenaje. El ámbito de la Unidad tiene una superficie de 68.000 M2. Su finalidad es implantar usos de carácter terciario más cualificados.
- **ARI-T-04.** CN-630. Se trata de un conjunto de parcelas destinadas a usos diversos (almacenaje, gasolinera, restauración,…etc.). El ámbito de la Unidad tiene una superficie de 30.000 M2. Sus finalidades son: mejorar la conectividad interna con el polígono industrial Parque Plata, localizado al sur; e implantar usos terciarios en sustitución de los de almacenaje existentes.
- **ARI-T-05.** HERVÁS. Se trata de un conjunto de parcelas destinadas usos productivos y de almacenaje. El ámbito de la Unidad tiene una superficie de 50.000 M2. Sus finalidades son: la implantación de usos de carácter terciario; y la permitir la permeabilidad urbana hacia el Área de Oportunidad Metropolitana.
- **ARI-T-06.** Avenida de los Tartessos Norte. Se trata de una sola parcela destinada a usos productivos y de almacenaje, afectada por el nuevo trazado de la Variante de la A-8077. El ámbito resultante tiene una superficie de 78.000 M2. Su finalidad es la localización de usos terciarios aprovechando su carácter de fachada a la nueva vía.

2.4.5. ACTUACIONES DE CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS TERCIARIAS.

El Plan propone tres actuaciones de creación de nuevas áreas terciarias:

- **SPU-T-02.** Polígono Carretera de Extremadura 1. Localizado entre la A-66 y la CN-630, con una superficie de 164.000 M2. Destinado a la localización de usos terciarios y productivos, aprovechando su carácter de fachada a la A-66 y su adecuada accesibilidad metropolitana.
- **SPU-T03.** Polígono Carretera de Extremadura 1. Se trata de una pequeña actuación localizada entre la CN-630 y el polígono de Parque Plata, con una superficie de 20.600 M2. Su finalidad es permitir la mejora de la conectividad entre la CN-630, la Avenida de los Tartessos y el Área de Oportunidad Metropolitana.
- **SUS/T-04.** Entrevías-La Señorita. Localizado entre el nuevo trazado del AVE a Huelva y la vía ferroviaria existente, junto a la Estación de Cercanías de Valencina, con una superficie excluyendo Sistemas Generales de 49.000 M2. Destinado a usos terciarios, su finalidad es apoyar a la Estación de Cercanías, actualmente desligada de usos urbanos, mediante la localización de actividades al servicio de los viajeros, así como ampliar el número de aparcamientos.

2.4.6. EL ÁREA DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA, PARQUE LOGÍSTICO DE LA VEGA.

Como se ha visto, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla ha previsto el Área de Oportunidad Metropolitana Parque Logístico de la Vega, localizada entre la Variante de la A-8077, al norte, el nuevo trazado del AVE a Huelva, al sur, y el área productiva existente, al este. El Plan ordena dicha Área de Oportunidad, reconociendo las características territoriales y los condicionantes provenientes de las líneas aéreas de alta tensión existentes. Sus características principales son:

- **SUnS-3.** Área de Oportunidad del POTAUS. Localizada al sur de la Variante de la A-8077 y con acceso desde ella, así como desde la Avenida de los Dólmenes. Su superficie es de 56,7 hectáreas. Se establece como uso prohibido el residencial. Se prevé la posibilidad de que cada una de las dos grandes áreas que la conforman pueda ser considerada una Unidad Urbanística Integrada, a los efectos de su desarrollo y ejecución.

2.5. La Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico-Arqueológico de Valencina de la Concepción.

PARA LA MEJOR COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN, LA DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL MISMO SE HA INCLUÍDO TAMBIÉN EN EL ANEXO INTEGRAL DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

2.5.1. INTRODUCCIÓN.

Como se ha expuesto en la Memoria de Información, Valencina de la Concepción cuenta con un rico y variado patrimonio arqueológico, muestra del cual es la inclusión de buena parte de su término municipal en la Zona Arqueológica Valencina de la Concepción-Castilleja de Guzmán incluida como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (Decreto 57/2010 de 2 de marzo). A la singularidad de los enclaves ubicados en la Zona Arqueológica hay que sumar la riqueza y continuidad de evidencias en el espacio y la buena conservación y fácil comprensión de los paisajes de la prehistoria. Esta circunstancia ha hecho que la protección y el reconocimiento patrimonial trasciendan los elementos concretos para abarcar el territorio donde se han establecido los distintos grupos humanos. De esta forma, el yacimiento prehistórico de Valencina de la Concepción se ha convertido en elemento vertebrador del territorio, no sólo desde la perspectiva histórica, si no asumiendo una realidad actual que debe perpetuarse y rentabilizarse en el futuro mediante un planeamiento adecuado. Por otro lado, hay que destacar la dispersión de asentamientos e inmuebles integrantes del patrimonio arqueológico en otras áreas del territorio municipal que, al igual que el yacimiento prehistórico integrado en la Zona Arqueológica, son parte del legado del pasado que ha de llevarnos a comprender nuestro presente y planificar el futuro. Unos bienes que debemos preocuparnos por investigar, difundir y conservar para trasmitir a las generaciones venideras.

Este Plan General asume la importancia de incorporar al planeamiento la protección y gestión del patrimonio arqueológico para la regulación administrativa de su protección y su relación con el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de garantizar la documentación y tutela del Patrimonio Arqueológico e Histórico, en el marco de las directrices que sobre esta materia están contenidas en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

En este sentido, la revisión y normalización de los yacimientos y de los bienes inmuebles de interés histórico-arqueológico de Valencina de la Concepción ha sido uno de los principales objetivos de los trabajos desarrollados a fin de establecer la correcta tutela, gestión y difusión del patrimonio arqueológico del municipio en el contexto del nuevo PGOU. Aunque existían documentos previos que recogían la problemática del yacimiento arqueológico presente en suelo urbano y la de los yacimientos arqueológicos del territorio, las nuevas necesidades y mecanismos de gestión, junto a nuevos riesgos para el patrimonio derivados de casuísticas actuales (nuevas legislaciones, proyectos de infraestructuras, evolución de los usos del suelo, procesos erosivos, etc.) hacían evidente la necesidad de un estudio de conjunto de carácter territorial que definiese, caracterizase y delimitase el patrimonio arqueológico y que, además, contase con factores como el estado de conservación, la accesibilidad, los r iesgos de destrucción o necesidades de investigación de los distintos elementos arqueológicos registrados. Para subsanar estas deficiencias en el conocimiento del patrimonio arqueológico municipal se ha llevado a cabo un estudio integral del mismo atendiendo a todos los factores antes citados, ya que el hecho de que estos aspectos queden recogidos en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico Inmueble, resulta fundamental para el uso, como herramienta de gestión y protección, de las ordenanzas recogidas en el nuevo PGOU.

La necesidad y oportunidad de este instrumento vienen dadas, ante todo, por la existencia de una serie de riesgos para el patrimonio arqueológico, derivados de distintos factores, que se dan tanto en el núcleo urbano como en el territorio, y que parten principalmente de la propia falta de definición global de dicho patrimonio. En el ámbito urbano los riesgos, derivan de los equipamientos urbanos y periurbanos, la expansión y renovación de los inmuebles del municipio y el establecimiento de nuevos usos para el suelo. En cuanto al territorio, los principales riesgos provienen de la afección al patrimonio de los sistemas generales proyectados (como la incorporación de nuevas infraestructuras planteadas desde las administraciones supramunicipales, ver Anexo I). Por otro lado, y en este mismo ámbito rural, la erosión y degradación ligadas a los usos del suelo y la actividad constructiva en el campo son otros factores de riesgo notables.

Asimismo, en el presente documento se aboga por entender y valorar el patrimonio arqueológico, como un recurso o motor de desarrollo alternativo y no como un lastre para el crecimiento económico, teniendo en la difusión del patrimonio y su investigación la base de las medidas a plantear. En este aspecto, deben de tener cabida las administraciones públicas, las entidades privadas y el conjunto de ciudadanos.

2.5.2. EL CATÁLOGO DEL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.

2.5.2.1. Objetivos.

El objetivo fundamental del Catálogo del Patrimonio Arqueológico Inmueble de Valencina de la Concepción es proporcionar un instrumento que permita el conocimiento, la gestión y la tutela del patrimonio arqueológico del municipio en el marco de la redacción del nuevo PGOU

2.5.2.2. Criterios de inclusión en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de Valencina de la Concepción.

Como se ha indicado, el catálogo se plantea como un estudio integral de la superficie que en la actualidad se engloba dentro del Término Municipal de Valencina de la Concepción, a partir de las fuentes documentales, datos bibliográficos, datos arqueológicos, etc. Por tanto, el primer y obvio requisito para la inclusión de un bien de carácter arqueológico en el catálogo a redactar es que aquél se ubique en el territorio actual de Valencina.

En cuanto a la inclusión de los yacimientos arqueológicos y otros bienes patrimoniales en el catálogo, tendremos que acogernos a una definición del patrimonio arqueológico de cara a la selección de los elementos a catalogar. Con

dicho fin recurrimos a la «Carta Internacional para la Gestión del Patrimonio Arqueológico adoptada por la Asamblea General del ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) en Lausana en 1990», que define en su Artículo 1 el patrimonio arqueológico en los siguientes términos: «El "patrimonio arqueológico" representa la parte de nuestro patrimonio material para la cual los métodos de la arqueología nos proporcionan la información básica. Engloba todas las huellas de la existencia del hombre y se refiere a los lugares donde se ha practicado cualquier tipo de actividad humana, a las estructuras y los vestigios abandonados de cualquier índole, tanto en la superficie, como enterrados, o bajo las aguas, así como al material relacionado con los mismos». Por otro lado, atendemos a la definición presente en el marco legal regulador del patrimonio arqueológico andaluz, la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía. En el Artículo 47 de dicha ley se especifica que «Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes».

Dentro de este marco general, habrá que tener en cuenta que el concepto de yacimiento arqueológico está siendo revisado actualmente, gracias a las nuevas corrientes teóricas y a la aplicación de recientes métodos y técnicas de detección de los paisajes culturales desde la arqueología. Estos nuevos acercamientos han «permitido reconocer una enorme cantidad de huellas arqueológicas en el territorio, de tal manera que la distribución de los materiales y las evidencias arqueológicas puede ser considerada como un *continuum* de densidad variable en el que los yacimientos representan anomalías respecto a la norma" (Terrenato 2000, 280). De hecho, el concepto de non-site se utiliza para definir aquéllos lugares en los que, habiendo huellas de actividades arqueológicas de baja intensidad, no se puede hablar de yacimientos arqueológicos en términos tradicionales» (VVAA. 2010: 186-187).

A efectos del Catálogo del Patrimonio Arqueológico Inmueble de Valencina de la Concepción, los conceptos arriba expresados resultan fundamentales. Por ejemplo, a partir de esta conceptualización se asimila la delimitación de Zona Arqueológica actual (inscripción en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural por Decreto 57/2010, de 2 de marzo) y se cataloga como un yacimiento único en función del *continuum* de evidencias detectadas en el espacio. No obstante, se introduce una innovación, coherente con las definiciones antes expuestas, y es que el espacio delimitado se entiende como una superficie donde las huellas de la actividad humana se extienden desde la prehistoria hasta la actualidad, aunque con distintas intensidades, según que periodo y espacio, y con distintos usos del suelo según las formas de relación con el medio de los hombres que han habitado esta zona. Por tanto, el yacimiento es susceptible de ser zonificado en función de la mayor o menor intensidad de las evidencias detectadas y, además, dentro de él podremos distinguir ítems o huellas concretas (emergentes, subyacentes o dispersas), básicas para la delimitación espacial, sin que tengan que pertenecer a un momento cronológico o funcionalidad precisa. Del mismo modo, la identificación de yacimientos arqueológicos fuera de la Zona Arqueológica estará en función de la intensidad de las evidencias registradas, y su delimitación abarcará toda la superficie de máxima intensidad, independientemente de su cronología.

Por otro lado, y continuando con la consideración de un bien material como patrimonio cultural, y por tanto como susceptible de ser integrado en el catálogo, su valor puede ser medido con distintos criterios (Endere y Prado 2009: 49):

> « I. Período. Todo tipo de monumento que caracterice una categoría o período debe ser considerado para su preservación.
>
> II. Rareza. Hay algunas categorías de monumentos que, en ciertos períodos son tan escasos, que todos los ejemplos que existan y que aún conserven algún potencial arqueológico deben ser preservados.
>
> III. Documentación. La significación de un monumento puede acrecentarse por la existencia de registros de investigaciones previas o, en el caso de monumentos más recientes, por la evidencia que surja de registros escritos contemporáneos.
>
> IV. Grupo de valor. El valor de un monumento en particular puede ser significativamente acrecentado por su asociación con otros monumentos contemporáneos (un poblado y su cementerio) o con monumentos de diferentes períodos. En algunos casos es preferible proteger el grupo completo de monumentos, incluyendo las tierras asociadas y adyacentes, que monumentos aislados dentro del grupo.
>
> V. Supervivencia/Condición. Las condiciones de supervivencia del potencial arqueológico de un monumento, tanto en la superficie como debajo del suelo (en estratigrafía), constituyen una consideración particularmente importante que debe ser evaluada en relación con sus condiciones presentes y los componentes que aún se conservan.
>
> VI. Fragilidad/ Vulnerabilidad. Evidencias arqueológicas altamente importantes pueden ser destruidas por simples acciones de nivelación o remoción del suelo; los monumentos que presenten este grado de vulnerabilidad deben beneficiarse con medidas especiales de protección. Hay también estructuras en pie de formas o complejidad tal, que su valor puede ser severamente disminuido por acciones negligentes o carentes de cuidado. Su inclusión en el listado se justifica para darles una protección adecuada.
>
> VII. Diversidad. Algunos monumentos pueden ser seleccionados porque poseen una combinación de elementos de alta calidad o por el hecho de poseer un solo atributo importante.
>
> VIII. Potencial. En ocasiones, la naturaleza de la evidencia no puede ser especificada de manera precisa, pero es posible documentar razones que permitan anticipar su existencia e importancia y por ende justificar su inclusión».

A estos habría que sumar criterios o valores considerados como extrínsecos (Feilden y Jokilehto 1993: 14, en Endere y Prado, 2009):

> «Estético: el valor estético del sitio está dado por el paisaje que conforma, entendido como la conjunción de elementos naturales y culturales.
>
> - Social: este valor se define en base a la interacción con la comunidad, en la compatibilidad de los usos actuales del sitio y de las áreas adyacentes con las necesidades de preservación, así como en el rol que el sitio juega en la identidad social y cultural comunitaria.
>
> - Simbólico: basado en su significación desde el punto de vista étnico y/o religioso.
>
> - Educativo: se determina a partir de la importancia del sitio como medio para difundir la historia regional, reforzando la identidad local y generando conciencia en la comunidad acerca de la necesidad de preservarlo.
>
> - Político: este valor está dado fundamentalmente a partir de la declaración del sitio como monumento, que presupone la obligación de las autoridades de protegerlo.
>
> - Turístico: consiste en la importancia económica del sitio como potencial recurso turístico.»

Llegados aquí habrá que realizar una apreciación, en base a la definición básica de Arqueología como la ciencia que estudia al Hombre a través de sus restos materiales. Esta definición implica que no existe un límite cronológico definido para los restos materiales que permiten el acercamiento a las actividades del hombre; así, la Arqueológica Industrial ha conocido un potente desarrollo desde los últimos decenios del siglo XX, conformándose como un campo de estudios emergente que se ocupa de periodos relativamente recientes como los siglos XIX y XX y de procesos productivos aún no extintos en muchos casos.

Por otro lado, los métodos arqueológicos básicos, prospección y excavación, son aplicables tanto a restos subyacentes como emergentes, en tanto que ambos se presentan pluriestratificados como resultado de su evolución a lo largo del tiempo. La arqueología paramental, o Arqueología de la Arquitectura, ha puesto de manifiesto en las últimas décadas que la mayoría de los edificios históricos son objetos pluriestratificados y pluritipologizados, siendo los métodos de la arqueología los más aptos para su análisis. Los resultados de los trabajos que se han llevado hasta el momento muestran como el *edifico modelo* es algo excepcional, ya que la mayoría son resultado de numerosas reformas, y su estudio ha de ser afrontado desde una concepción en la que «el edificio histórico está conformado por "modelos" distintos y parciales que se suman unos a otros y se ajustan entre sí. Sólo el edificio originario, en el caso de que se hubiera terminado por completo, fue en el momento de su construcción un modelo completo y esto, paradójicamente, antes de pasar a ser realmente, por causa de su ruina y posterior restauración, un edificio histórico. Ninguno de los demás "edificios" que, como he dicho, se fueron superponiendo al originario es completo en el sentido cierto de la palabra, de modo que la estructura real resultante, una vez que se ha hecho verdadero edificio histórico, es una suma de modelos incompletos y parciales» (Caballero, 2009: 12).

2.5.2.3. Documentos de información a partir de los que se genera el Catálogo y redacción del mismo.

Los trabajos de documentación de los yacimientos arqueológicos presentes en el término municipal se han realizado en dos fases. En primer lugar, se ha procedido a la recopilación de toda la información disponible sobre la materia y, en segundo lugar, se ha realizado la prospección arqueológica completa del Término Municipal.

La segunda fase ha consistido en la prospección pedestre con cobertura total del término municipal a través de un Proyecto de Prospección Arqueológica, aprobado por la Consejería de Educación, Cultura y Deporte con fecha 31-1-2013. Los resultados de los trabajos fueron expuestos en la Memoria Preliminar correspondiente y remitida a la Consejería citada, siendo aprobado el documento por resolución fechada el 1-8-2013. En el documento se recogen los resultados de la prospección que sirven de base, junto a la documentación bibliográfica y documental recopilada, para la confección del Catálogo de Patrimonio Arqueológico Inmueble.

Durante los trabajos de prospección pedestre, la delimitación de los enclaves se ha realizado atendiendo a la dispersión de materiales (contenedores cerámicos, restos constructivos, instrumentos líticos, etc.) y la presencia de estructuras de carácter arqueológico, siendo complementada esta información con la documentación textual recopilada con anterioridad referente a prospecciones previas, excavaciones arqueológicas, hallazgos casuales, etc. (Ver IIIAA). Durante los trabajos se han utilizado como criterios de valoración de la prospección la accesibilidad a los yacimientos, la perceptibilidad de los restos arqueológicos sobre el suelo y las condiciones de visibilidad de los restos. La evaluación objetiva de estos parámetros ha permitido establecer la fiabilidad de los trabajos de prospección como alta ya que en general se daban buenas condiciones para acceder a los enclaves, una alta perceptibilidad y en general la buena visibilidad. Para la localización y delimitación de los yacimientos se ha utilizado la tecnología GPS y el software cartográfico unido al procedimiento tradicional, consistente en la toma de datos en campo anotando la ubicación y delimitación de los yacimientos sobre la base de cartografía oficial del Instituto de Cartografía de Andalucía en papel y rellenando las fichas correspondientes respecto a los posibles accesos a los lugares, lo que permite una correcta identificación y delimitación planimétrica.

Toda esta serie de datos se incorporan al Catalogo, que además se complemente con la documentación fotográfica del sitio. Además, de estos datos, se indican la parcela catastral, el polígono y el recinto de referencia según el Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas. En base a estos trabajos se ofrece un listado de coordenadas UTM según el *datum* actual de referencia, correspondiente a los vértices de cada polígono delimitado, además de la ubicación catastral del Ministerio de Agricultura y Medioambiente.

La recogida de documentación en campo sobre los materiales y estructuras arqueológicos presentes en cada yacimiento han permitido el estudio de laboratorio de los mismos y el establecimiento cronotipologías que sirven de base para elaborar la secuencia cronocultural de cada enclave y asignar una caracterización funcional del mismo a partir de los restos de cada periodo histórico. La interpretación global de cada yacimiento se realiza a partir de la secuencia cronocultural, la caracterización funcional, el análisis contextual a escala local (micro y meso espacial) y la documentación recopilada (bibliográfica, documental, planimétrica, etc.), sirviendo como base para el Grado de Protección que se asigna a cada yacimiento.

Para optimizar el PGOU como herramienta de protección, conservación y gestión del patrimonio arqueológico, se ha establecido el grado de conservación de los distintos yacimientos detectados atendiendo a la erosión a que se ven sometidos, los usos del suelo y otros tipos de afecciones (incluidas las propias intervenciones arqueológicas). Se han establecido tres grados para cada agente (afección baja, media y alta con un índice numérico de 1 a 3) que permiten establecer tres grados de conservación Bajo, Medio y Alto que permitan evaluar las acciones que se vayan a ejecutar sobre el enclave (protección, difusión, investigación directamente vinculadas o no a la ordenación municipal o territorial).

Con el mismo fin de optimizar el PGOU como herramienta de protección, conservación y gestión del patrimonio arqueológico, se ha establecido el grado de riesgo a que se ven sometidos los distintos yacimientos detectados atendiendo a la erosión, los usos del suelo y otros tipos de afecciones previstas por la ordenación municipal y territorial. Se han establecido tres grados para cada agente (afección baja, media y alta con un índice numérico de 1 a 3) que permiten establecer tres grados de riesgo Bajo, Medio y Alto que permiten evaluar la incidencia que tienen sobre el enclave los usos actuales a que está sometido y los usos previstos por ordenación.

2.5.2.4. Delimitación, zonificación y grados de cautela de los bienes integrantes del Catálogo del Patrimonio Arqueológico Inmueble.

Como instrumento de conocimiento y ordenación, y en función de las características y datos que en la actualidad poseemos del patrimonio arqueológico de Valencina de la Concepción expuestos en el Documento de Información y en recogido en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico Inmueble, se ha establecido una zonificación y grados de protección, diferenciándose entre el BIC Zona Arqueológica y los yacimientos que quedan fuera del BIC.

A. Zonificación y grados de protección del BIC Zona Arqueológica

En el caso de la superficie que queda dentro del BIC Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción – Castilleja de Guzmán, se ha mantenido la zonificación establecida en el Capitulo 1, Artículo 5 de las instrucciones particulares (Decreto 57/2010, de 2 de marzo, por el que se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, BOJA nº 44 de 5 de Marzo de 2010) mediante el que se establecía la zonificación de la Zona Arqueológica en cuatro zonas. Dentro de cada zona se incluyen, además, enclaves arqueológicos de otras cronologías, lo que aumenta el interés arqueológico de cada una de ellas.

- Zona Arqueológica I (ZA-IA y ZA-IB).

Subsector ZA-IA. Su núcleo principal se localiza en el cuadrante noreste del casco urbano, sobre la meseta central donde se estableció el asentamiento prehistórico y donde se encuentran los niveles estratigráficos más completos y complejos. Se extiende hacia el sur hasta la urbanización “Las Pilas” cubriendo el terreno al sur del poblado prehistórico por donde es probable que se expanda la necrópolis, como han demostrado sucesivas excavaciones en la zona conocida como «Algarrobillo», actualmente en el casco urbano de Valencina de la Concepción.

Incluye también otros enclaves de cronología posterior:

- YAC-11. La Cuadra – Los Llanos.
- YAC-12. El Torreón – La Alquería.

Subsector ZA-IB. Se localiza al este de la ZA-IA y comprende el ámbito mayor de la necrópolis prehistórica. En este espacio, de notable interés paisajístico, no sólo se ubican las tumbas monumentales sino que se han localizado y excavado numerosos enterramientos de menores dimensiones y distintas características formales. Se ubican dentro de este subsector los siguientes enclaves:

- YAC-2. Matarrubilla.
- YAC-3. La Pastora.
- YAC-9. Dolmen de los veinte.
- YAC-8. Los Cabezuelos.
- YAC-10. Hacienda Medina.
- YAC-4. Ontiveros.
- YAC-5. Dolmen de la Escalera.
- YAC-7. Las Cañadas.
- YAC-6. Los Molinos- Montijo

Se considera igualmente ZA-IB el ámbito delimitado para el YAC-24 “Cerro Catalán” cuya estratigrafía incluye materiales arqueológicos de momentos inmediatamente posteriores al abandono del poblado prehistórico.

- Zona Arqueológica II (ZA II).

Ubicada al norte de la plataforma sobre la que se localiza el asentamiento prehistórico. En este sector se han hallado sepulturas prehistóricas y enclaves arqueológicos de cronología posterior. Se ubican dentro de este subsector los siguientes enclaves:

- YAC-13. Casas Viejas.
- YAC-14. Las Coronas – La Gallega.
- YAC-15. Cerro de la Cruz.
- YAC-16. Cerro de la Cabeza.
- YAC-17. Cortijo de las Cabezadas.
- YAC-19. Cerro Mármol-Herrerilla.
- YAC-20. Los Pozos – Los Infiernos.

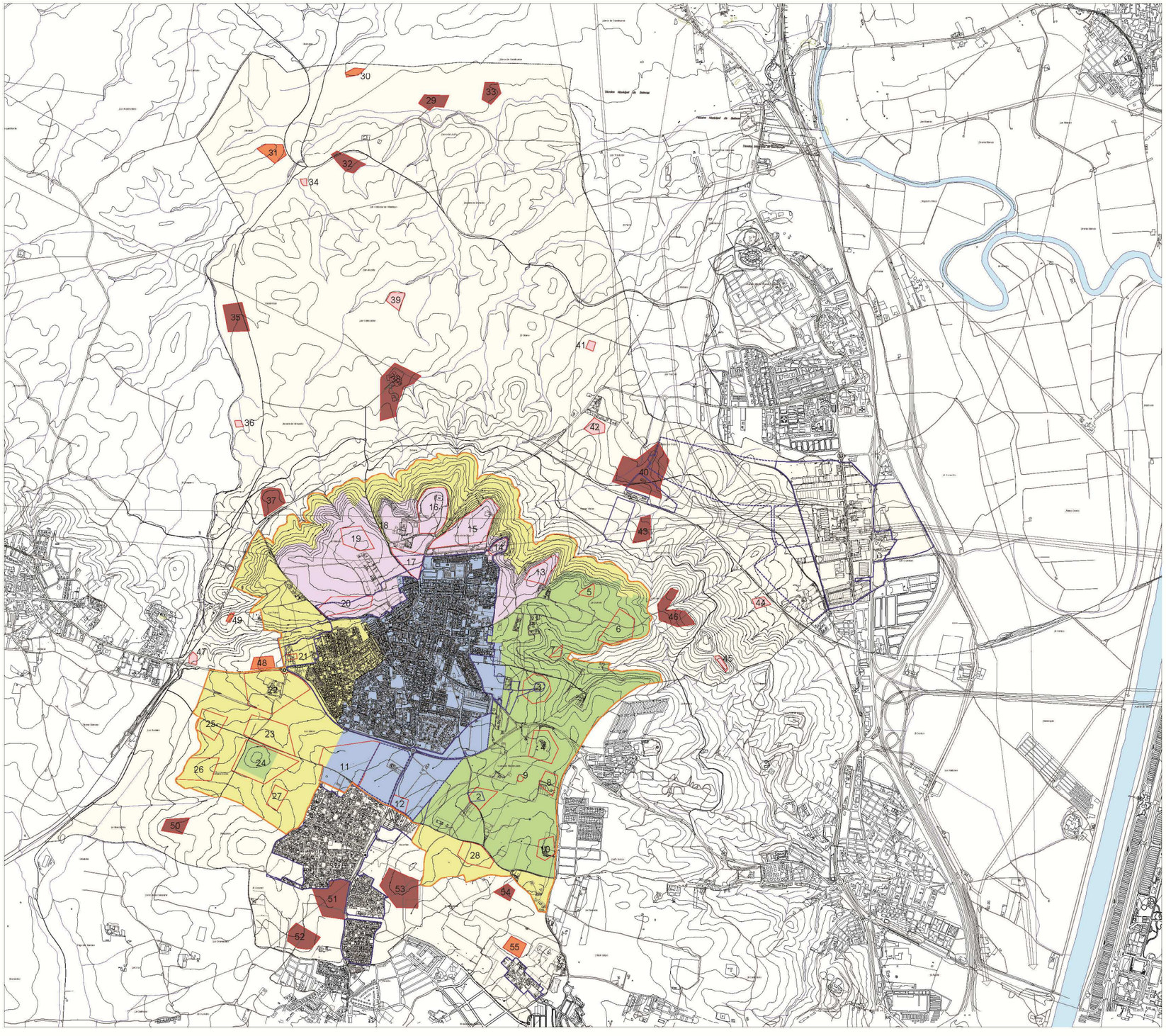
- Zona Arqueológica III (ZA III).

Comprende la corona exterior, al norte, oeste y sur del yacimiento prehistórico, que incluye también otros enclaves arqueológicos de interés. Se trata en su gran mayoría de suelo rústico, a excepción del área ubicada entre la “Cañada de los Infiernos” y la carretera A-8077, donde se localizan las urbanizaciones “Sitio de Valencina” y “La Estrella”.

Incluye los yacimientos arqueológicos:

- YAC-18. Pozo Goro.
- YAC-21. Casa Huerta.
- YAC-22. Torrijos I – Hacienda de Torrijos.
- YAC-23. Torrijos II.
- YAC-25. Torrijos III.
- YAC-26. Torrijos IV.
- YAC-27. Cerro Catalán – Las Pilas.
- YAC-28. La Estacada Grande.

En cuanto a la protección, a nivel general, en los terrenos comprendidos en las Zonas IA, II y III en cualquier parcela o sector de este ámbito donde se prevea llevar a cabo una actividad que implique movimientos de tierra será necesario, previo a la consecución de cualquier tipo de licencia o autorización para su ejecución, realizar la intervención arqueológica más idónea para la documentación del área donde se proyecte intervenir. El tipo de intervención será determinado por la Administración cultural competente. La liberación de las zonas



TÉRMINO MUNICIPAL

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DELIMITACIÓN DE SISTEMAS GENERALES NO INCLUIDOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

BIC ZONA ARQUEOLÓGICA VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

BIC-ZA IA

BIC-ZA IB

BIC-ZA II

BIC-ZA III

GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS FUERA DEL BIC:

GRADO I

GRADO II

GRADO III

YACIMIENTOS

1. VALENCINA ZONA ARQUEOLÓGICA
2. DOLMEN DE MATARRUBILLA
3. LA PASTORA
4. ONTIVEROS-NUESTRA SEÑORA DE LOS REYES
5. DOLMEN DE LA ESCALERA
6. LOS MOLINOS-MONTIJO
7. LAS CAÑADAS
8. LOS CABEZUELOS
9. DOLMEN DE LOS VEINTE
10. HACIENDA MEDINA
11. LA CUADRA-LOS LLANOS
12. EL TORREÓN- LA ALQUERÍA
13. CASAS VIEJAS
14. LAS CORONAS-LA GALLEGA
15. CERRO DE LA CRUZ
16. CERRO DE LA CABEZA
17. CORTIJO DE LAS CABEZADAS-CAMINO DE VALDEGRILLO
18. POZO GORO
19. CERRO MÁRMOL-HERRERILLA
20. LOS POZOS-LOS INFIERNOS
21. CASA HUERTA
22. TORRIJOS-HACIENDA DE TORRIJOS
23. TORRIJOS II
24. CERRO CATALÁN
25. TORRIJOS III
26. TORRIJOS IV
27. CERRO CATALÁN-LAS PILAS
28. LA ESTACADA GRANDE
29. VILLADIEGO I
30. VILLADIEGO II
31. VILLADIEGO-GIBRALTAR
32. CORTIJO DE VILLADIEGO
33. VILLADIEGO II
34. CAÑADA DE LA ISLA I-VILLADIEGO
35. CAÑADA DE LA ISLA II-VACIALOTRUAS
36. CAÑADA DE LA ISLA III-SAN NICOLÁS
37. CAÑADA DE LA ISLA IV
38. CORTIJO DE SAN NICOLÁS DE BARI I
39. CORTIJO DE SAN NICOLÁS DE BARI II
40. EL GITANO I-CORTIJO LA SEÑORITA
41. EL GITANO II-CONCEPCIÓN
42. EL GITANO-LA SEÑORITA
43. HAZA DE LA CRUZ I
44. HAZA DE LA CRUZ II
45. ELEVACIÓN JUNTO AL CERRO BLANCO
46. CERRO DEL LINO
47. LOS POZOS I
48. LOS POZOS II
49. LOS POZOS III
50. TORRIJOS V
51. SAN ANTONIO-LOS BARRANQUILLOS I
52. SAN ANTONIO-LOS BARRANQUILLOS II
53. LA GLORIA
54. EL TRASPLANTE
55. ALBAJÁÑEZ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN
CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO - EXCMO. AYTO. DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

APROBACIÓN INICIAL. ORDENACIÓN MUNICIPAL

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO **OM-3**

Escala: 1:10.000 Enero 2.015

PLANO DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO.

afectadas dependerá de los resultados de las intervenciones arqueológicas y de la evaluación de los mismos por parte de la Administración cultural competente. Se persigue con estas medidas que prime la protección y conservación del patrimonio arqueológico por encima de otras actuaciones. En lo relativo a la Zona IB, se establece la protección integral dadas las excepcionales características del patrimonio arqueológico que alberga, garantizándose la preservación de los bienes, por lo que las únicas intervenciones permitidas son las encaminadas a potenciar los recursos culturales y paisajísticos.

B. Grados de protección de los yacimientos que quedan fuera del BIC.

Para el establecimiento de la protección en los restantes yacimientos del término municipal, se ha tenido en cuenta los resultados de las nuevas prospecciones y la información general recopilada (nuevas excavaciones, documentación histórica, fotográfica, etc.). Además, consideramos necesario atender a la evaluación de los índices de conservación y riesgos, ya que la protección de determinados enclaves o sectores depende del riesgo de desaparición o estado de conservación que presenten los mismos. Los grados de protección son aquellos rangos jerarquizados que se establecen en función de la mayor o menor significación de los elementos arqueológicos objeto de análisis, en la situación actual de conocimiento. Siendo por tanto el instrumento fundamental para la tutela de los yacimientos arqueológicos del TM de Valencina de la Concepción.

Se han establecido tres grados en atención tanto al potencial científico del registro arqueológico, como a sus valores patrimoniales de carácter histórico-arqueológico, teniendo además en cuenta su estrecha relación con un paleopaisaje asociado.

En el caso de los yacimientos englobados dentro del Grado de Protección I "Yacimientos de Alto Valor Arqueológico", se caracterizan por registrar elementos arqueológicos donde pueden concurrir singularidad, complejidad, representatividad. Asimismo, los espacios y paisajes de las áreas adscritas a este grado conservan un alto valor, básico de cara a la comprensión de la relación del hombre con el espacio que habita, aunque su orografía y topografía está básicamente vinculada a la geología más que a la acción antrópica. En cualquier caso, son zonas que necesitan de los resultados de actividades arqueológicas extensivas que ayuden calificar su significación arqueológica espacial. Se trata de áreas consideradas de alto valor científico que en la actualidad presentan usos del suelo compatibles con la protección y conservación de los restos arqueológicos y paisajes. Por su parte en el Grado de Protección II "Yacimientos de Valor Arqueológico Medio" se incluyen yacimientos en los que se registran elementos arqueológicos donde concurren singularidad, complejidad y representatividad aunque en un grado menor que en las zonas anteriores. Se incluyen en este grado aquellos yacimientos cuya excavación sea susceptible de aportar información de carácter arqueológico complementario a los yacimientos incluidos en el Grado I. En cualquier caso, la zona tiene potencial para ofrecer elementos de carácter patrimonial susceptibles de conservación. Los paisajes de las áreas adscritas a este grado conservan un valor potencial para la comprensión de zonas de más entidad o primarias y a la relación del hombre con el espacio que habita. En cualquier caso, son zonas que necesitan de los resultados de actividades arqueológicas extensivas que ayuden calificar su significación arqueológica espacial.

Por último, en el Grado de Protección III "Yacimientos de Valor Arqueológico Complementario" se incluyen yacimientos, donde está constatada la presencia de restos arqueológicos en superficie, subsuelo o emergentes, con baja densidad y baja o media dispersión que, en base a los datos disponibles, no resultan significativos para establecer cronologías y funcionalidades precisas, sin que se pueda concretar su entidad y relevancia. Algunos de los espacios y paisajes de las áreas adscritas a este grado conservan un valor potencial para la comprensión de la relación del hombre con el medio de zonas de más entidad o primarias. Se incluyen también en este grado aquellos lugares que, siendo prospectados durante las prospecciones arqueológicas realizadas para el PGOU y localizándose algunos materiales en superficie, no mostraban entidad, no obstante se hallaban inventariados por el SIPHA al haber sido prospectados con anterioridad, por lo que se ha mantenido su protección a nivel cautelar a la espera de disponer de datos concluyentes.

Para la protección de estos yacimientos se ha establecido un cuadro de usos permitidos, no permitidos y autorizables, de manera que el uso de estos suelos garantizaría, asimismo, la preservación de los restos arqueológicos. En cualquier caso, ante la necesidad de realizar una obra, esta quedaría supeditada a la ejecución de una actividad arqueológica, cuya modalidad depende del grado de protección y de las determinaciones adoptadas por la Administración cultural competente, siendo en el Grado I la actividad preferente la de excavación arqueológica extensiva, en el Grado II la excavación extensiva o con sondeos y en el Grado III la excavación con sondeos o el control arqueológico de los movimientos de tierra. Se persigue con estas medidas que primen la protección y conservación del patrimonio arqueológico por encima de otras actuaciones.

2.5.2.5. La protección del Patrimonio Arqueológico Emergente.

Valencina de la Concepción presenta una serie de edificaciones, tanto en el núcleo urbano, como en el territorio, de interés histórico-arqueológico que consideramos necesario proteger desde la normativa de protección arqueológica. Se trata de cuatro edificaciones, claves en el desarrollo histórico del municipio, a la vez que forman parte de la identidad del pueblo. Estas edificaciones se hallan catalogadas dentro del Catálogo de Patrimonio Arqueológico y Enológico, a cuya protección se le suma la arqueológica. Son los siguientes:

- CAT-I-01. Iglesia Parroquial de Nª Sª de la Estrella.
- CAT-I-03. Hacienda Tilly.
- CAT-I-04. Hacienda La Motilla
- CAT-III-01. Hacienda de Torrijos.

En el caso de estos inmuebles, cualquier obra que suponga una afección, tanto a los paramentos como al subsuelo, deberá ir precedida de una actividad arqueológica que permita un mayor conocimiento de sus estructuras originales y sus posibles transformaciones. La intervención arqueológica preferente, en este caso, será el Análisis Arqueológico de las Estructuras Emergentes.

2.5.3. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

Desde la experiencia en el propio sitio de Valencina, con normas arqueológicas municipales vigentes desde enero del 2008 y el BIC desde el 2010, y también en otros yacimientos arqueológicos de nuestra comunidad autónoma, se viene constatando como la integración en la gestión urbanística de la protección patrimonial logra una gran efectividad puesto que su inclusión en el procedimiento de otorgamiento de licencias garantiza que los riesgos principales a los que se encuentran sometidos los bienes arqueológicos sean controlados desde el mismo ámbito en el que se generan. Es por ello que la regulación administrativa en el campo urbanístico de esta materia alcanza una alta consideración como instrumento para una tutela más efectiva del patrimonio arqueológico.

2.5.3.1. Procedimiento e intervención municipal.

La instrumentación de los mecanismos para la efectiva protección de los yacimientos de Valencina en el marco de las competencias urbanísticas municipales requieren la intervención de los servicios técnicos municipales a través de un procedimiento administrativo que surge de la experiencia acumulada desde la creación de la oficina técnica arqueológica en el 2001 y la aplicación de las normas arqueológicas municipales del 2008 y de las instrucciones del BIC (2010), proporcionándonos nuevos elementos de análisis y reflexión para, desde ese punto de partida inicial, introducir medidas que profundicen en la tutela de los yacimientos pero también en la mejora de la gestión en relación con propietarios, promotores y vecinos de Valencina, y ello además desde el principio de máxima coordinación con la administración autonómica competente en la materia.

Es por ello que se establece la competencia y obligación del servicio técnico municipal en materia de patrimonio arqueológico para la emisión de informes valorativos respecto a cualquier actuación que afecte al patrimonio arqueológico de Valencina de la Concepción, independientemente de que la actividad esté sujeta o no, a la obtención de licencia u autorización administrativa. Por tanto, la autorización y desarrollo de actuaciones que afecten al patrimonio quedarán supeditadas a los informes de este servicio técnico municipal, ya sea antes, durante y/o a la finalización de las actuaciones.

El procedimiento de naturaleza arqueológica desde la perspectiva municipal se articula fundamentalmente conforme a tres elementos principales: la *Información Urbanística de Carácter Arqueológico* o *Cédula Arqueológica*, la *Licencia Arqueológica Municipal* y el *Informe Arqueológico Municipal*.

De forma previa a cualquier actuación que suponga una afección al sustrato de naturaleza arqueológica objeto de tutela en el marco de esta ordenación y de lo establecido en el BIC deberá realizarse una intervención arqueológica con cargo al promotor, en sus modalidades de prospección arqueológica, sondeo, excavación en extensión o análisis de estructuras emergentes.

La obtención de la correspondiente licencia y/o las condiciones de la misma quedaran en cualquier caso supeditadas al Informe Arqueológico Municipal. De este modo el Informe Arqueológico Municipal se constituye como el instrumento de gestión que, en base a los resultados de una intervención arqueológica o a partir del análisis de la documentación existente y su evaluación a nivel de campo, establece las condiciones y medidas a adoptar en relación a la protección y conservación del patrimonio arqueológico.

La puesta a disposición de los mecanismos de gestión urbanística en la aplicación de la protección patrimonial de Valencina supone, además, una garantía en la consecución del objetivo de una mejor salvaguarda de los bienes arqueológicos pues se dispone de la *Licencia de Ocupación* o *Funcionamiento* que como elemento final de la tramitación de una actuación puede supeditarse al cumplimiento de todos los extremos urbanísticos incluido el *Informe Arqueológico Municipal*.

Al objeto de propiciar un mayor conocimiento de la situación real del patrimonio arqueológico por parte de aquellos agentes intervinientes en el proceso urbanístico y previamente a la tramitación de cualquier licencia municipal podrá solicitarse al Ayuntamiento una Información Urbanística de Carácter Arqueológico sobre las características de una determinada parcela y/o cualquier actuación que se prevea desarrollar.

Esta información podrá ser:

a) De carácter general, para la que será suficiente el plano de situación junto al modelo oficial de solicitud que permita establecer el sector en el que se pretende actuar y su grado de protección.

b) Pormenorizada en función de las obras/actuaciones a realizar, en cuyo caso se requerirá además una descripción detallada de las mismas. Se podrá solicitar documentación complementaria.

2.5.3.2. Actuaciones arqueológicas

Las actuaciones arqueológicas derivadas de la aplicación de las normas municipales se tramitarán a través del ayuntamiento. A la entrega del proyecto de actuación y de la solicitud de la correspondiente licencia arqueológica y de autorización de la administración autonómica competente, el servicio técnico en materia de patrimonio arqueológico emitirá informe con la cautela arqueológica correspondiente, la valoración del proyecto y su posible afección al patrimonio arqueológico. Se podrá solicitar documentación complementaria al proyecto de actuación. En caso de afección positiva, se determinará el tipo de intervención arqueológica preceptiva que procede según la legislación vigente. En cualquier caso, se facilitará informe municipal y toda la documentación necesaria a la administración autonómica competente para su oportuna autorización conforme a lo establecido lo establecido en la legislación de patrimonio histórico andaluz (Artículo 2 del Decreto 57/2010 de 2 de marzo).

Para la solicitud de una intervención arqueológica será necesaria la presentación por triplicado en el registro correspondiente del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción de un proyecto de intervención arqueológica suscrito por técnico arqueólogo competente. Los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la idoneidad y adecuación del proyecto a la normativa urbanística y patrimonial local en el plazo de 10 días, pudiendo solicitar la ampliación o subsanación de la documentación remitida cuando el proyecto de intervención resulte incompleto o inadecuado en su forma o contenido. Con el informe favorable del servicio municipal de arqueología se tramitará la Licencia Arqueológica Municipal y la correspondiente Autorización de la Administración Autonómica.

La Licencia Arqueológica Municipal es el instrumento municipal que permite materializar los trabajos arqueológicos sin que ello suponga un paréntesis procedimental que frene el expediente, sino que al contrario, su inclusión en dicho procedimiento otorga un mayor nivel de garantía tanto para la administración como para el usuario/administrado.

Durante el desarrollo de la actividad arqueológica el servicio técnico arqueológico municipal desempeñará las labores de inspección, seguimiento y control derivadas de la aplicación de las normas urbanísticas en material de patrimonio arqueológico.

2.5.3.3. Competencia de autorización municipal en determinadas obras o sobre la conservación diferencial del registro arqueológico y la gestión de las cautelas arqueológicas.

En el documento de información y en el Inventario de Intervenciones Arqueológicas se constata la existencia de una alta variabilidad en lo referido a la conservación del sustrato arqueológico dentro de cada una de las zonas, existiendo variaciones respecto de la cota de aparición del registro arqueológico que pueden ser muy notables entre, por ejemplo, parcelas limítrofes -decenas de centímetros-. Ello hace necesario su toma en consideración particularizada para que en la fase de determinación de la cautela arqueológica específica para una parcela concreta pueda atenderse a su situación real.

Es por ello que en aquellas obras públicas o privadas que se desarrollen sobre zonas donde la afección al subsuelo no suponga remoción por debajo de los niveles alterados se podrán autorizar las obras solicitadas condicionadas a una supervisión-inspección por parte de los servicios municipales de arqueología de cara a evaluar la posibilidad de aparición de restos de carácter arqueológico. Realizada esta evaluación y con la propuesta de actuación concreta se podrá solicitar la emisión de Informe Arqueológico Municipal, que junto con la mencionada propuesta se remitirá a la administración autonómica competente al objeto de su correspondiente autorización

2.5.3.4. Medidas de fomento y acción social.

Como se señala en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía aprobado por el Decreto 19/1995 de 7 de febrero, es el promotor el que debe hacerse cargo de la financiación de la intervención arqueológica. No obstante, desde la experiencia de la aplicación de las normas municipales y en la especial consideración de las características socio-económicas del municipio de Valencina, se hace necesario y así lo vienen demandado nuestro vecinos el establecimiento de medidas de apoyo y fomento de las preceptivas intervenciones arqueológicas que las normas municipales determinan. Efectivamente, es necesario tener en cuenta que existen situaciones particularizadas en las que es muy difícil afrontar la carga de la investigación arqueológica por bastantes propietarios, que en nuestro caso, son autoconstructores de modestas viviendas.

Al respecto, la administración pública puede establecer medidas de apoyo que alivien dicha carga, atendiendo especialmente aquellas actuaciones cuyo interés científico así lo requieran. En cualquier caso y dado lo limitado de los recursos públicos para estas medidas de finaciación, se pueden establecer los siguientes criterios:

- La significación arqueológica de la zona donde se localice la parcela y los antecedentes sobre el contexto patrimonial cercano. Y en el caso de intervenciones en curso, los informes de la dirección facultativa y la correspondiente inspección.
- La superficie de la/s parcela/s, así como la ocupación máxima prevista, dado el margen que ello otorga respecto de posibles modificaciones en la implantación final de la edificación.
- El coste total del proyecto de ejecución de la obra, al objeto de valorar la proporcionalidad respecto del gasto arqueológico.
- La situación debidamente acreditada del usuario solicitante.

2.5.4. PROPUESTAS EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN.

Como ha quedado expuesto en la Memoria de Información y en el Inventario de Intervenciones Arqueológicas contamos con un total de 124 intervenciones arqueológicas inventariadas. Este nos lleva a reflexionar sobre la capacidad de optimizar la información que se obtiene y el enriquecimiento de la investigación que de ello se deriva.

La gran cantidad de actividades arqueológicas desarrolladas a lo largo de los años ha supuesto la extracción de un ingente volumen de datos, aunque esto no garantiza la cualificación científica del registro o la rentabilidad arqueológica del mismo debido a diversos factores, siendo uno de los principales el hecho de que la mayoría de las actividades se han generado por expedientes de ampliación o sustitución inmobiliaria cuya motivación no es la investigación arqueológica.

Es necesario afrontar esta cuestión pues las actuaciones preventivas de financiación privada, generan una competencia en materia de costes que poco margen dejan para las necesidades científicas que una intervención sobre patrimonio prehistórico requiere.

Aunque no existe una regulación específica sobre los contenidos y métodos para afrontar una intervención arqueológica, sí se dan una serie de parámetros o estándares que se han de cumplir tanto en el método de excavación como en el planteamiento y ejecución de la misma.

En este sentido consideramos que se han de establecer unos mínimos tanto para los métodos y planteamientos como para el registro de datos y presentación de los mismos, de forma que los resultados de las intervenciones respondan a unos estándares evaluables y aseguren la calidad científica del proceso de excavación, del registro y de la transmisión de los datos generados. A tal efecto en el Anexo II se recogen los puntos básicos con los que debe contar un proyecto, una memoria preliminar y una memoria científica.

Asimismo, vincular las intervenciones a Proyectos de Investigación y otras actuaciones que tengan el apoyo de la institución universitaria puede suponer una garantía respecto a contar con medios y personal adecuado para la documentación y análisis del registro arqueológico, su tratamiento y difusión sin que estos costes recaigan en el promotor o en las posibilidades de negociación del arqueólogo director.

2.5.5. LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

2.5.5.1. Modalidades de actuación y criterios.

Para la conservación del patrimonio arqueológico se definen cuatro modalidades de actuación:

a. Documentación y levantamiento de las estructuras

b. Extracción puntual de elementos

c. Conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación

d. Conservación e integración visible

Entre éstas consideramos de especial interés, dado las repercusiones que pueden tener, aquellas que conllevan la conservación del bien *in situ*. Éstas son la conservación e integración visible, definida como el mantenimiento y consolidación de estructuras en su lugar de descubrimiento, lo que supone la adecuación de un espacio en su entorno inmediato para su observación, contextualización y comprensión y, por otro lado, el soterramiento o conservación no visible, entendido como el mantenimiento y la consolidación de estructuras debidamente protegidas en el lugar de su descubrimiento, bajo las construcciones proyectadas.

En ambos casos, la decisión de conservar supone, en la mayoría de las actuaciones preventivas, cambios respecto a los proyectos de ejecución que pueden derivar en altos costes para los promotores de las obras, ya sean particulares o entes públicos. En el caso de la conservación *in situ* las circunstancias se ven agravadas por las dificultades que implica el mantenimiento permanente del resto arqueológico y su tutela.

A este respecto nos remitimos al Artículo 6 sobre Conservación y Mantenimiento de la Carta de Lausana de 1990: «Como quiera que los recursos disponibles son inevitablemente limitados, el mantenimiento activo no podrá realizarse más que de manera selectiva. Por tanto, deberá ejercerse sobre un muestrario indicativo de la diversidad de sitios y monumentos determinado por criterios científicos de calidad y representatividad, y no solamente sobre los monumentos más prestigiosos y más atractivos a simple vista ».

Por tanto, la decisión de conservar un bien concreto debe de fundamentarse en una serie de criterios que tengan en cuentan varios factores. Entre éstos se encuentran aquéllos que dan valor en general a un resto material como para ser considerado parte integrante del patrimonio arqueológico (criterios científicos, valor simbólico, estético, etc.), pero también posibilidades de conservación (medias necesarias de conservación y mantenimiento y costes de las mismas) y de puesta en valor en el caso de restos que se conserven *in situ* (potencial de comprensión del bien).

En cualquier caso las actuaciones de conservación sobre estructuras, restos, contextos y/o materiales arqueológicos deben estar incluidas en un proyecto de conservación. Dicho proyecto de conservación responderá a criterios multidisciplinares e incluirá como mínimo el estudio del bien, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a emplear, una propuesta de actuación desde las perspectivas teórica, práctica, técnica y económica, su incidencia sobre los valores protegidos y un programa de mantenimiento.

2.5.5.2. Obligación de los titulares privados y la conservación preventiva.

En cualquier caso, y como indica el artículo 9.1 del Decreto 57/2010 de inscripción de la ZA, «desde que los restos quedan exhumados tras su excavación hasta que la Delegación Provincial competente en materia de patrimonio histórico decida los términos de su conservación, las personas propietarias, titulares de derecho o poseedoras del inmueble tienen la obligación de tomar las medidas mínimas pertinentes para su correcta conservación y custodia de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores».

Se han establecido una serie de medidas de conservación de los restos arqueológicos susceptibles de ser conservados desde que se finalicen o interrumpan los trabajos de campo hasta que se produzca una decisión respecto a los términos de su conservación. Éstas medidas irán encaminadas, al menos, a impedir la acción de los agentes atmosféricos más agresivos y el vandalismo y estarán en línea con lo estipulado en el Artículo 9.2 y 9.3 del Decreto 57/2010 de inscripción de la ZA sobre conservación preventiva de restos y limpieza del solar.

Estas medidas se han hecho extensivas a todos los bienes arqueológicos de carácter inmueble del término municipal de Valencina de la Concepción.

2.5.6. PROPUESTAS EN MATERIA DE DIFUSIÓN, MUSEALIZACIÓN Y COMUNICACIÓN

2.5.6.1. Criterios generales.

La Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz recoge en su exposición de motivos la importancia de dicho patrimonio en el afianzamiento de la conciencia de identidad y de la cultura andaluza, así como la necesidad de difusión de sus bienes y el papel de éstos como garante de una mejor calidad de vida.

Asimismo, consideramos de interés, para la conceptualización de la puesta en valor y musealización de elementos arqueológicos, la Ley 8/2007 de 5 de octubre de Museos y Colecciones Museográficas de Andalucía, en la que se expresa que los museos deben ser espacios dinamizadores de la vida de la comunidad, espacios de carácter social en el que se garantice la accesibilidad y se propicie la participación tanto de la propia ciudadanía como de instituciones públicas y privadas, y espacios que nos recordarán como somos y como hemos llegado hasta aquí.

En base a lo expuesto, consideramos que las ordenanzas en materia de comunicación y difusión relativas al patrimonio arqueológico de Valencina de la Concepción deberán atender a una serie de objetivos fundamentales como son:

- Promocionar y dar a conocer el patrimonio arqueológico presente en la localidad.
- Servir como dinamizadoras de la vida de la localidad.
- Poseer un carácter social y de servicio a la comunidad.
- Garantizar la accesibilidad a todos los miembros de la comunidad.
- Propiciar la participación de la ciudadanía.
- Promover la protección, investigación y disfrute de los bienes.
- Difundir el estado de conocimiento científico de estos bienes.
- Servir como elemento de identidad colectiva.
- Responder a la demanda cultural existente.

2.5.6.2. Medidas para la difusión de las actividades arqueológicas

Con objeto de difundir el patrimonio arqueológico municipal se han recogido en las ordenanzas una serie de medidas que abogan por la apertura a la ciudadanía de las actividades arqueológicas y los resultados obtenidos en el desarrollo de las mismas. Tal como la colocación de carteles informativos y el acceso a las excavaciones, siempre que las medidas de seguridad lo permitan de investigadores, colectivos y ciudadanos. En cualquier caso el Ayuntamiento será el encargado de proporcionar los medios necesarios para la difusión de los resultados de las actividades arqueológicas realizadas.

2.5.6.3. Criterios para la musealización de restos inmuebles.

Partimos de la premisa de que la exposición «*in situ*» de los restos arqueológicos, en la que los inmuebles y objetos pueden ser contemplados y comprendidos en su medio original, es sin duda la mejor opción para la consecución de los objetivos expresados en el apartado anterior. No obstante, hemos de tener en cuenta que el patrimonio arqueológico es, por lo general, debido a su carácter segmentario, difícil de percibir y apreciar por el gran público. Especialmente complejo pueden resultar los restos arqueológicos correspondientes a la prehistoria, incluidos los mejores conservados y monumentales como los dólmenes, ya que sin una buena contextualización y unos adecuados contenidos de información de carácter didáctico el visitante podría no comprender el significado de los bienes, por lo que la experiencia museográfica no será todo lo positiva que debería ser.

Es por ello que tanto la selección de los bienes a conservar como su puesta en valor, restauración y presentación al público deben responder a unos criterios objetivos:

- Identificación de los restos potencialmente musealizables: la identificación y selección de los restos musealizables se realizaría en base a los valores que estos presentan para la sociedad actual. La definición de los valores que acompañan al patrimonio arqueológico dependerá del marco socio-económico e ideológico de dicha sociedad. Basándonos en el estudio realizado por Feilden y Jokilehto (recogidos en Endere y Prado, 2009) podemos distinguir dos grupos de valor:

  « - Valores intrínsecos: el valor intrínseco es aquel que se refiere a las condiciones físicas del sitio y su entorno, considerando su valor desde el punto de vista científico, histórico, así como sus condiciones de preservación.

  - Valores extrínsecos: estos representan un amplio rango de intereses y consideraciones, que comprenden desde lo simbólico y cultural a lo socio-económico y comprenderían las siguientes categorías:

    - Estético, social, simbólico, educativo, político y turístico

- Accesibilidad: entendiendo la accesibilidad desde el punto de vista espacial (cómo llegar al bien) y conceptual (cómo comprender el significado del bien).

- Contextualización e integración:

  - En función de su significado individual: los restos arqueológicos deben estar contextualizados e integrados con su entorno de manera que mantengan su significado original. Para ello deben integrarse en un espacio que reúna las condiciones adecuadas para el mantenimiento y potenciación de de éste.

  - En función del significado en el conjunto: a su vez los restos deben estar integrados en una ruta o circuito que permita su comprensión en el contexto global del yacimiento de Valencina de la Concepción.

- Legibilidad: los restos musealizados deben ser legibles, es decir, deben tener la capacidad de «comunicar » la información que poseen. Para ello se pueden usar diferentes métodos que pueden ser complementarios entre sí.

  - Recursos museográficos: es el caso de las recreaciones virtuales.

  - Restauración y/o reintegración: en este caso es fundamental no vulnerar la integridad de los restos.

- Sostenibilidad: la musealización de los restos arqueológicos debe fundamentarse en el criterio de la sostenibilidad. Es fundamental a la hora de musealizar y poner en valor un bien tener en cuenta el coste del mantenimiento, tanto de la conservación como de la exposición. De no generarse el correcto mantenimiento de los restos se puede conseguir el efecto contrario a los objetivos que se persiguen.

2.5.6.4. Infraestructuras. Casa de la Cultura - Museo de Valencina y Dólmenes visitables de la Pastora y Matarrubilla

Actualmente Valencina de la Concepción cuenta con una infraestructura de difusión presente desde hace bastante tiempo, que si bien durante los pasados años se ha mostrado adecuada, ahora se estima insuficiente para la demanda que recibe la localidad. Es por ello necesario proponer la mejora y ampliación de las antiguas infraestructuras y la creación de nuevas que garanticen los objetivos marcados al inicio de la propuesta.

- Casa de la Cultura - El Museo de Valencina. Monográfico del Yacimiento Prehistórico

  El éxito de las visitas a los dólmenes de La Pastora y Matarrubilla llevó al Ayuntamiento de Valencina a disponer en la Casa de la Cultura de un espacio para la recepción de visitantes y la contextualización de la visita. Para ello en 1992 se abre la Muestra Permanente del Calcolítico, evolucionando paulatinamente hasta alcanzar la situación actual. En la actualidad el Museo, inserto dentro del Registro Andaluz de Museos y Colecciones Museográficas, es un instrumento fundamental para la divulgación del patrimonio arqueológico de Valencina de la Concepción. Se trata de un museo de carácter temático y específico, en el que se ofrece una visión global e integradora del yacimiento prehistórico, gestionándose y desarrollándose desde la Casa de la Cultura y del Museo actividades relacionadas con el patrimonio arqueológico y cultural que van mucho más allá de la exposición. El número de actividades con el que cuenta la Casa de la Cultura y el Museo, junto con el aumento de la demanda, reflejada en el crecimiento del número de visitas, está llevando a que esta institución se vea desbordada en su capacidad de acogimiento, no sólo de visitantes sino también en lo referente a la exposición y almacén. Es por ello que una de las cuestiones prioritarias en el presente Plan General de Ordenación Urbana es la ampliación de sus instalaciones, de manera que permita la exposición desahogada de los

contenidos, el almacenamiento en condiciones adecuadas para el estudio y conservación de los materiales, así como el desarrollo de actividades vinculadas a la difusión del yacimiento.

- Dólmenes visitables de La Pastora y Matarrubilla

  Los dólmenes de La Pastora y Matarrubilla se hallan insertos dentro de la Red de Espacios Culturales de Andalucía con la denominación “Enclave Arqueológico Dólmenes de La Pastora y Matarrubilla”. Desde los años 70 del pasado siglo existe un servicio de guardería en estos monumentos que comprende la recepción de visitantes en el Museo de Valencina y la posterior visita a ambos monumentos, situados en la periferia del casco urbano. En la actualidad este servicio se gestiona desde el museo, donde se articulan los mecanismos necesarios para la visita. Es objeto de este Plan la mejora de las condiciones de conservación y puesta en valor de ambos monumentos a objeto de garantizar la accesibilidad a los bienes.

2.5.6.5. Vertebración de los elementos patrimoniales. Propuesta de rutas para la difusión del patrimonio arqueológico y cultural de Valencina de la Concepción

El PGOU recoge una importante dotación de infraestructuras viarias mediante red de caminos y vías verdes de uso peatonal y deportivo (ciclismo, equitación, etc.) que permiten la realización de una serie de rutas a través de las cuales se puede dar a conocer el importante patrimonio de Valencina de la Concepción.

La propuesta de estas rutas parte de un concepto “global” del patrimonio, integrando los componentes culturales, naturales y paisajísticos que conforman la realidad territorial en la que se inserta el municipio. De esta forma, los elementos patrimoniales quedarían vertebrados en el territorio mediante diferentes rutas de carácter temático en la que se combinan cuestiones arqueológicas, arquitectónicas, etnológicas, paisajísticas, etc. Se proponen en total cuatro rutas:

- Ruta por el yacimiento prehistórico (3,3 Km.)

  Esta ruta pretende dar a conocer el importante patrimonio arqueológico de Valencina de la Concepción, destacando el yacimiento prehistórico de época calcolítica en el que se pueden distinguir un área de poblado y otra de necrópolis, reuniendo esta última estructuras funerarias consideradas como las de mayor tamaño del megalitismo peninsular.

  El Museo Monográfico sobre el Yacimiento Prehistórico, localizado en las dependencias de la Casa de la Cultura de Valencina de la Concepción, es el punto de inicio de esta ruta. En este museo a través de información textual y gráfica, objetos originales y reproducciones, se explica al visitante la realidad histórica del yacimiento.

  En la ruta se integrarán los espacios musealizados en el núcleo urbano una vez sean definidos. La ruta finaliza en el área de necrópolis potenciando la contemplación del paisaje. Este recorrido por el área de necrópolis incluye la visita las dos estructuras accesibles en la actualidad, los dólmenes de La Pastora y Matarrubilla.

- Ruta por haciendas y cortijos (9 km)

  Esta ruta pretende mostrar la importancia de la actividad agraria en el territorio de Valencina de la Concepción y en todo el Aljarafe en general, tomando como referencia las haciendas y cortijos y el paisaje asociado a las misma.

  El camino de Caño Ronco, en su intersección con el camino de la Ermita del Pilar, constituye el punto de inicio de la ruta, desde aquí es posible contemplar cómo las haciendas ocupan el territorio, pudiéndose observar desde este punto la Hacienda Medina, la Hacienda San José y la Hacienda Nuestra Señora de los Reyes, que se configuran como referentes en el paisaje rural de Valencina de la Concepción. Siguiendo por el camino de Caño Ronco, encontramos primero el camino de acceso a la Hacienda San José y, luego, el que conduce a la Hacienda Torrijos, posiblemente el ejemplo más interesante de hacienda, que en su día constituyó la mayor unidad de explotación agrícola de Valencina de la Concepción.

  Tras la Hacienda Torrijos, la ruta continúa por el actual núcleo urbano donde se encuentran las Haciendas de Tilly y La Motilla, incluidas hoy dentro del pueblo y directamente relacionadas con el origen del mismo. A continuación la ruta recorre los cortijos, situados, todos ellos, en la mitad norte del municipio. El primero es el Cortijo de las Cabezadas, seguido del de San Nicolás de Bari, ambos visibles desde el camino de Valdegrillo. La última parada es el Cortijo de Villadiego, al que se accede después de recorrer un tramo de la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor.

  Una vez realizada la prospección arqueológica podrán quedar integrados en esta ruta los yacimientos arqueológicos que se ajusten a los criterios de difusión.

- Ruta por la Cornisa del Aljarafe Norte (5,8 km)

  Esta ruta pretende mostrar el papel fundamental de la Cornisa del Aljarafe Norte como elemento estructurador del paisaje de Valencina de la Concepción. La cornisa condiciona las relaciones visuales dentro del municipio e independiza los dos grandes tipos de paisaje municipal, el campo y olivar, aislados visualmente por mediación de ésta. Se trata de lugares de gran potencialidad panorámica, idóneos para la lectura e interpretación del paisaje de la zona.

  La ruta comienza recorriendo la Colada de los Injertos desde el núcleo urbano hasta el cruce con el camino de San Nicolás, para luego ir bordeando el núcleo urbano por el norte hasta llegar al Cerro de la Cruz. Luego continúa bordeando el núcleo urbano por el este hasta el cruce con el camino de los Mariscales y finaliza en el cruce de este camino con la Ruta del Agua.

- Ruta por edificios religiosos (1,8 km)

  Esta ruta hace un recorrido por los edificios religiosos de Valencina de la Concepción. El punto de inicio es la Capilla de la Hacienda Torrijos, un importante foco de peregrinación al ser el santuario donde se venera la efigie de un Cristo atado a la columna de gran devoción en la zona y en honor al cual se celebra la Romería del Cristo de Torrijos. A continuación y recorriendo parte del itinerario que hace la Romería de Torrijos se llega a la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Estrella, construida en el siglo XVI y reedificada en 1731. La tercera y última parada de la ruta es la Ermita del Pilar, una pequeña capilla fechada 1940 y situada en el lugar que ocupaba una pequeña imagen de Nuestra Señora

del Pilar sobre una columna en la entrada de Valencina, que recibía culto en una hornacina y que fue destruida en 1931.

2.5.6.6. Conexiones patrimoniales del entorno y difusión en red. Patrimonio en red. Características esenciales de los bienes arqueológicos en Castilleja de Guzmán, Carambolo e Itálica.

El PGOU recoge también mejoras en las conexiones de carácter supramunicipal, lo que permite la mejora en la interrelación entre los elementos patrimoniales insertos en Valencina de la Concepción con otros ubicados en el entorno.

Valencina se halla integrada dentro un marco territorial que presenta unas características excepcionales para la puesta en valor y difusión de su patrimonio a una escala mucho mayor. Su proximidad a la capital, así como a otros enclaves arqueológicos e histórico-artísticos de primer orden como son Itálica – Monasterio de San Isidoro del Campo (Santiponce) y el Carambolo (Camas) ofrecen la posibilidad de insertarse en una red que permite conocer la realidad histórica del Aljarafe Norte, desde la prehistoria hasta la actualidad.

De cara a su relación con la capital es fundamental el hecho de que Valencina se encuentra, junto con otros municipios, en el Área Metropolitana de Sevilla, con las oportunidades que este hecho ofrece. La cercanía a la capital, unos 8 Km, y las buenas conexiones tanto para vehículos privados como para el transporte público, favorecen el flujo de visitantes.

Asimismo, en base a la relación con los municipios colindantes, se ha de tener en cuenta que, aunque Valencina recoge en su suelo la mayor parte del yacimiento calcolítico, buena parte del mismo, como es el área de necrópolis, se encuentra en el territorio de Castilleja de Guzmán. En este sentido es fundamental la colaboración de ambos municipios en la protección, conservación y puesta en valor del yacimiento que comparten. En la actualidad ya se han establecido algunos mecanismos de colaboración entre los ayuntamientos de Castilleja de Guzmán y Valencina de la Concepción, en unión con la Consejería de Cultura, para la creación de una "sala museo", asociada al Museo Monográfico del Yacimiento Prehistórico de Valencina, para el dolmen de Montelirio.

Igualmente, su proximidad a otros enclaves culturales de primer orden como el yacimiento de El Carambolo (Camas) y el Conjunto Arqueológico de Itálica (Santiponce), permite vincularlos en una ruta cultural de carácter arqueológico (plano15). Estos sitios, junto al yacimiento calcolítico de Valencina de la Concepción – Castilleja de Guzmán y el Monasterio de San Isidoro (Santiponce) son la base en la que se sustenta la propuesta planteada en el POTAUS para la declaración de esta zona como Zona Patrimonial a los efectos que esta figura se recoge en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico y para la creación de un “Parque asociado a recursos culturales en el Aljarafe Norte”.

La propuesta que recoge el Plan pretende dar a conocer y poner en valor el importante patrimonio de Valencina de la Concepción, integrándolo con los componentes culturales, naturales y paisajísticos que conforman la realidad territorial en la que se inserta, y a la vez poniéndolos en relación con otros recursos culturales próximos como los yacimientos arqueológicos de Itálica y El Carambolo. En ella se pretende unir el deporte y la cultura con la creación de una serie de rutas por los elementos patrimoniales, que se insertan en una red de itinerarios ciclistas y de senderismo, aprovechando el paso por el municipio de la Ruta del Agua, la Vía Verde de Itálica y la proximidad al Rio Pudio por donde discurre el Corredor Verde del Aljarafe, que conecta con el municipio mediante la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor.

La proximidad a la ciudad de Sevilla y la posibilidad de conexión con ésta mediante vías alternativas al tráfico rodado le dan al proyecto escala metropolitana, y puede convertirse en un turismo alternativo al ofrecido por la ciudad.

2.5.7. PROPUESTAS EN MATERIA DE DESARROLLO ECONÓMICO.

El patrimonio arqueológico puede constituir un recurso potencial en las iniciativas de desarrollo local. Muchos municipios están basando buena parte de su desarrollo socio-económico en la potenciación de este recurso con buenos resultados. Para que dicho patrimonio funcione como factor de desarrollo es fundamental planificar este uso y garantizar que no va a repercutir negativamente en su conservación, estudio y valorización, permitiendo su proyección futura y garantizando su disfrute para la población local. Asimismo, la planificación de la gestión de este patrimonio debe analizar como reinvertirán los ingresos producto del desarrollo económico sobre el propio patrimonio.

Se exponen sucintamente en este apartado las líneas generales en las que se deberán fundamentar las futuras propuestas. Estas líneas pretenden vincular el patrimonio arqueológico y cultural del municipio a su desarrollo económico, siendo compatibles con el carácter protegido del mismo.

- Patrimonio arqueológico y turismo: al hablar de patrimonio arqueológico y desarrollo económico la primera idea que se genera es relacionarlo con el turismo. Es cierto que en los últimos años el tiempo que se dedica al ocio es cada vez mayor, por lo que existe una gran demanda de ofertas culturales alternativas a las habituales. No obstante, no es fácil la inclusión de un producto cultural basado en el patrimonio arqueológico en la oferta turística especializada.

  Las líneas generales en las que se debería trabajar son:

  - Elaborar un plan de gestión turística del patrimonio arqueológico del municipio con previsión de futuro.
  - Afianzar y promover el producto arqueológico “Valencina de la Concepción”.
  - Incluir ese producto en rutas de carácter turístico supramunicipales.
  - Dotar al municipio de las infraestructuras turísticas (hostelería, restauración, ocio, etc.) necesarias para dar servicio a los visitantes.
- Patrimonio arqueológico y deporte: por su ubicación y características físicas y paisajísticas Valencina es un lugar elegido por muchas personas del municipio y del entorno para la práctica de algunos deportes como el ciclismo, la equitación y el senderismo. La existencia de numerosos caminos alternativos al tráfico rodado, y muy próximos a la capital, optimizan su uso deportivo tanto por las gentes del lugar como por los foráneos. Vincular este uso al patrimonio arqueológico puede ser de gran interés gracias a la creación de un producto mixto en el que se combine deporte y cultura.

Para ello es fundamental:

- o Elaborar un plan de gestión en el que se combinen las actividades deportivas con el patrimonio arqueológico del municipio con previsión de futuro.
- o Diseño de rutas en las que sea posible practicar estos deportes y realizar visitas al patrimonio arqueológico.
- o Adecuar los caminos al uso deportivo y dotarlo de las instalaciones que requieran las necesidades de su práctica.
- o Fomentar las empresas que oferten este tipo de servicios.

- Patrimonio arqueológico e investigación: otra de las líneas en las que se puede trabajar para vincular el desarrollo económico y el patrimonio arqueológico es la de la investigación. Valencina cuenta con uno de los yacimientos prehistóricos más importantes de la Península Ibérica que está generando constantemente nuevos datos de gran interés, no sólo para el conocimiento del propio yacimiento o del entorno inmediato, si no para todo el suroeste peninsular. Desarrollar propuestas encaminadas a la atracción de investigadores de diferentes lugares, vinculados con esta materia, puede ser una interesante línea de desarrollo económico cuyo beneficio revertería, en gran medida, en el propio patrimonio arqueológico. Asimismo, no hemos de olvidar que en Valencina se halla instalada una de las sedes de la empresa Axion, empresa de nivel nacional dedicada a las telecomunicaciones. Dicha sede se encuentra en las proximidades del dolmen de La Pastora, por lo que es innegable el vínculo existente entre ambos elementos. Potenciar la investigación y desarrollo de las tecnologías de las telecomunicaciones y relacionar estas investigaciones al patrimonio arqueológico puede ser también una interesante línea de trabajo.

  En este sentido, consideramos que se deberá trabajar en las siguientes líneas:

  - o Generar programas de investigación que atraigan a la localidad investigadores de diferentes zonas.
  - o Promover la celebración de eventos, encuentros, jornadas técnicas y científicas, etc.
  - o Promover las investigaciones arqueológicas e históricas, en cooperación con Universidades e Instituciones del ámbito científico.
  - o Dotar al municipio de las instalaciones e infraestructuras necesarias para llevar a cabo estas actividades.

2.5.8. LÍNEAS PARA LA GESTIÓN DEL NÚCLEO MONUMENTAL DE LA NECRÓPOLIS PREHISTÓRICA.

Se establecen unas líneas básicas para actuaciones encaminadas a la gestión de un área con alto potencial dentro de la Zona IB del BIC, la zona en que se enclavan los monumentos de La Pastora, Matarrubilla y Ontiveros.

2.5.8.1. Creación de un sistema general de espacios libres para la gestión de los dólmenes de La Pastora y Matarrubilla.

El yacimiento prehistórico de Valencina-Castilleja cuenta con dos monumentos de primer orden: el dolmen de La Pastora y el dolmen de Matarrubilla. Éstos presentan un buen estado de conservación, siendo posible la visita tanto al entorno como al interior de los mismos. Sin embargo, ambos enclaves presentan una serie de problemas tanto en lo relativo a su accesibilidad, como a su conservación y musealización derivados, principalmente, del hecho de estar ubicados en terrenos privados, pese a que, tal como recoge la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz, los bienes que forman el patrimonio arqueológico son de dominio público.

Desde el punto de vista de la protección arqueológica, ambos enclaves se encuentran dentro de la Zona I-B de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción-Castilleja de Guzmán (Decreto 57/2010). La zona I-B comprende un espacio de notable interés paisajístico que engloba el mayor ámbito de la necrópolis, considerada de protección arqueológica integral por la excepcionalidad de los monumentos que alberga, la potencialidad arqueológica subyacente y la calidad del paisaje asociado; un medio rural que ha conservado hasta nuestros días el paisaje de túmulos que, desde el Aljarafe, se asoman al valle del Guadalquivir. Este ámbito de reserva arqueológica, de algo más de 153 has, es el mayor espacio de nuestra región destinado a la investigación.

Sin embargo, la conservación de estos frágiles elementos difícilmente es compatible con el aprovechamiento de las fincas, incluso en su vertiente agropecuaria más liviana, por lo que entendemos son terrenos de vocación pública, más aún cuando se trata de parcelas que cada año soportan el tránsito de miles de personas para contemplar los monumentos de La Pastora y Matarrubilla.

Es por ello que el POTAUS propicia la conservación y puesta en valor de este paraje, por lo que estos espacios se hallan clasificados de la siguiente manera - Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística (POTAUS).

- Red de Espacios Libres. Parque Cultural del Aljarafe Norte:

  1. Parque cultural de La Pastora

  2. Parque cultural de Matarrubilla

  En esta línea, se proyecta en el presente PGOU la organización de dos sistemas generales de espacios libres:

  - SUS/SGEL-02. Dolmen de La Pastora

  - SNU/SGEL-02. Dolmen de Matarrubilla

  La situación actual de los dólmenes de La Pastora y Matarrubilla adolece de una serie de deficiencias que obedece a una casuística variada, aunque resulta evidente que la titularidad privada de los terrenos en que se ubican los monumentos y la falta de una ordenación del suelo con un plan director específico mediante el que gestionar adecuadamente estos monumentos son las causas principales de las deficiencias observables. El análisis de la situación actual muestra el siguiente panorama:

- Conservación:
  - Deterioro derivado de la erosión y uso agrícola de las parcelas.
  - Dificultades de acción por la titularidad privada de los terrenos y el marco legal que impide a las instituciones municipales actuar directamente.
  - Imposibilidad de mantenimiento por falta de dotación de recursos a nivel municipal.
- Protección:
  - Dificultades derivadas de la titularidad privada.
  - Ausencia de un plan de gestión municipal.
- Difusión:
  - Falta de infraestructuras de acceso y servicio (parking, aseos, agua potable).
  - Ausencia de un plan de puesta en valor integral.
  - Inexistencia de un plan de medios para la promoción de los bienes.
- Investigación:
  - Ausencia de proyectos e infraestructuras que potencien estas actividades

No obstante nos encontramos en una situación con grandes oportunidades para generar un nuevo marco que mejore la gestión de ambos monumentos:

- PGOU: el nuevo PGOU ofrece la oportunidad de generar un nuevo marco mediante el que gestionar adecuadamente los dólmenes de Matarrubilla y La Pastora. La incorporación de estos espacios al nuevo planeamiento municipal como Sistemas Generales de Espacios Libres permitirá a las instituciones municipales la acción directa en materia de protección, conservación, difusión e investigación, garantizando dichos aspectos.
- Sensibilidad civil: en este momento existe una especial sensibilidad civil sobre los temas patrimoniales, siendo especialmente relevante la acción social en relación al patrimonio arqueológico. Este factor resulta clave para la toma de decisiones respecto a la creación de un SGEL, en tanto que la base de los SG está en su interés público.
- Sensibilidad política: la coyuntura actual en la que los poderes públicos están sensibilizados y comprometidos con la protección y valorización del patrimonio arqueológico del municipio ofrece la oportunidad de establecer, en el ámbito del PGOU, un marco legal para la correcta gestión de dicho patrimonio, coherente con la situación actual.
- Marco institucional: la inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (decreto 57/2010) conllevó la creación de un marco legal que sirve de base para la creación del SGEL.

La creación de un SGEL posibilitará la transformación en suelo público de algunos de los terrenos en que se ubican los monumentos y su entorno traduciéndose esta acción en una serie de posibilidades en la gestión de monumento:

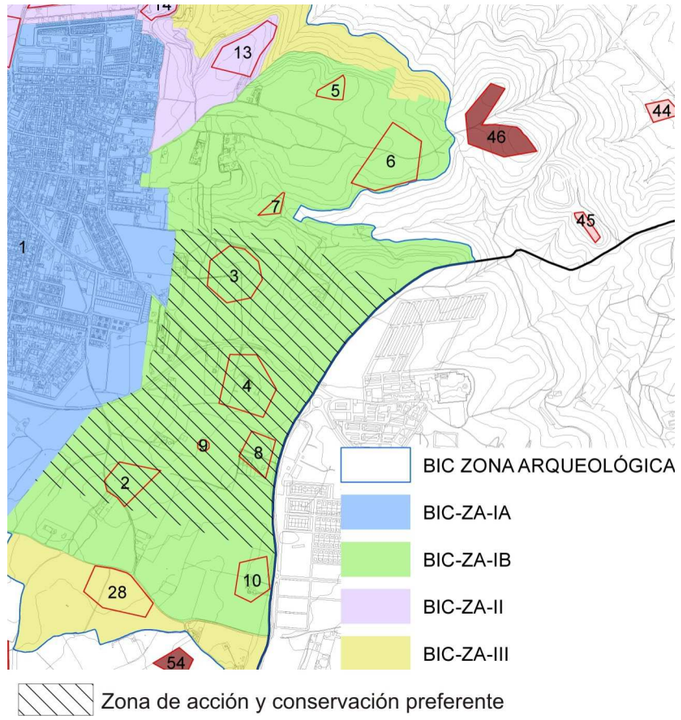
- Conservación:
  - Establecimiento de medidas concretas de conservación y restauración.
  - Elaboración de un plan de mantenimiento.
- Protección:
  - Control específico de los usos permitidos del suelo.
  - Establecimiento de usos no permitidos del suelo.
  - Control de la degradación de las estructuras emergentes y subyacentes.
- Difusión:
  - Mejora de la accesibilidad mediante la dotación de infraestructuras.
  - Generación de un plan director para la puesta de valor, la comunicación y la difusión que permita ampliar la legibilidad de los monumentos, el paisaje asociado y el conocimiento de las investigaciones.
  - Aumento de la oferta cultural mediante la ampliación de los espacios visitables de los monumentos (visitas a las excavaciones arqueológicas) y desarrollo de otras ofertas culturales (exposiciones al aire libre, actividades al aire libre, etc.)
- Investigación y desarrollo:
  - Posibilidad de crear un centro destinado la conservación, protección, difusión e investigación de los monumentos.
  - Generar un marco territorial y legal para el desarrollo de proyectos de investigación sobre ambos monumentos o el yacimiento prehistórico en general. El hecho de contar con un suelo público donde realizar las actividades de investigación y un centro para el procesado de datos que sirva de escaparate a la difusión de los trabajos, propiciará, sin duda, el desarrollo de las investigaciones.
  - Fomento y desarrollo de las industrias culturales vinculadas a la difusión del yacimiento prehistórico que podrán contar con un espacio más adecuado al desarrollo de sus actividades.

2.5.8.2. Zona de acción y conservación preferente de La Pastora, Matarrubilla y Ontiveros

La zona arqueológica IB es el sector con más altos valores patrimoniales por albergar una serie de construcciones funerarias de carácter monumental en un medio rural que ha conservado hasta nuestros días el paisaje de túmulos que en la cresta del Aljarafe se asoman al Guadalquivir. Una concentración, riqueza y variabilidad que sobradamente justifican la definición de este ámbito de reserva arqueológica. Sin embargo, en tal extensión y a tenor de los datos proporcionados por las últimas intervenciones arqueológicas desarrolladas en esta zona sobresale de manera espectacular el sector central del yacimiento, dentro de un polígono que incluye La Pastora, Matarrubilla y Ontiveros, en el que se han detectado centenares de construcciones arqueológicas con ejemplos monumentales desconocidos, cuya conservación, difusión e investigación es difícilmente compatible con el aprovechamiento de las fincas, incluso en su vertiente agropecuaria más liviana, por lo que entendemos que los terrenos de este sector deben ser considerados como

integrantes de una Zona de acción y conservación preferente dentro de la Zona IB del BIC. Asimismo y a fin de hacer posibles las estrategias expuestas en el apartado anterior este área debe ser considerada con vocación de propiedad pública, de forma que desde la administración local se puedan trazar planes de gestión adecuados a las necesidades de conservación, protección, difusión e investigación del conjunto.

Siguiendo las pautas y criterios expuestos en con anterioridad, el valor de un monumento en particular puede ser significativamente acrecentado por su asociación con otros monumentos contemporáneos o con monumentos de diferentes períodos. En algunos casos es preferible proteger el grupo completo de monumentos, incluyendo las tierras asociadas y adyacentes, que monumentos aislados dentro del grupo.



BIBLIOGRAFÍA, REFERENCIAS DOCUMENTALES Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

- Caballero L. 2009: “Edificio Histórico y Arqueología: un compromiso entre exigencias, responsabilidad y formación”. En *Arqueología de la arquitectura, 6, enero-diciembre 2009*: 11-19.

- Endere, M L. y J. L. Prado. 2009: Criterios de selección, valoración y zonificación de Yacimientos arqueológicos y paleontológicos. En Endere, M. y Prado, J. (Eds.): *Patrimonio, Ciencia y Comunidad. Su abordaje en los Partidos de Azul, Tandil y Olavarría.* Centro editor de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Olavarría: 46-49.

- VVAA (2010). **“**Por una arqueología agraria de las sociedades medievales hispánicas. Propuesta de un protocolo de investigación” Por una arqueología agraria Perspectivas de investigación sobre espacios de cultivo en las sociedades medievales hispánicas. Helena Kirchner (Ed) BAR International Series 2062.

- DECRETO 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración Urbana de Sevilla y se crea su Comisión de Seguimiento.

- Decreto 57/2010, de 2 de marzo, por el que se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla), BOJA nº 44 de 5 de Marzo de 2010.

- ICOMOS 1990. *Carta Internacional para la Gestión del Patrimonio Arqueológico*. Asamblea General del ICOMOS, Lausana, 1990. Sitio web: http://www.international.icomos.org/arch_sp.htm

- Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Normativa de Protección Arqueológica, Modificación de las Normas Subsidiarias del Municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), BOJA nº 13 del 18 de Enero de 2008.

- ORDEN de 21 de enero de 2003, por la que se resuelve inscribir, con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de monumento, el conjunto Dolménico de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, sito en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla).

2.6. La Protección del Patrimonio Arquitectónico.

2.6.1. LA ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN EL PLAN GENERAL DE VALENCINA. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

A partir de las conclusiones establecidas en el Documento de Criterios, la protección del patrimonio arquitectónico de Valencina en el nuevo Plan General se ha abordado tanto por su significación en el contexto territorial del área metropolitana de Sevilla, como por su pertenencia a la red de núcleos tradicionales de la comarca del Aljarafe sevillano.

En la dimensión territorial, se destaca la relevancia y singularidad de un valioso patrimonio arqueológico –representado en la zona dolménica compartida por los términos municipales de Valencina y Castilleja de Guzmán-, así como la permanencia de construcciones rurales tradicionales de valor histórico, arquitectónico o etnológico vinculadas al espacio agrícola aljarafeño y asociados a las numerosas haciendas y cortijos que aún se conservan en su término municipal y cuya protección se debe garantizar.

Por su parte, el POTAUS plantea una estrategia de puesta en valor del importante patrimonio cultural que concentra el sector Aljarafe Norte, cuyo desarrollo confía a los planes municipales. La creación de un Parque Cultural integrado en el sistema territorial es asimismo un proyecto incardinado en las propuestas del nuevo Plan General.

En cuanto a su dimensión urbana, la puesta en valor del casco tradicional de Valencina es un objetivo para reforzar las permanencias construidas del primitivo núcleo que participa de los valores atribuibles al sistema de asentamientos tradicionales de la comarca del Aljarafe. Un pequeño núcleo rural del alfoz sevillano en el que, pese a haber sido mayoritarias las renovaciones y sustituciones arquitectónicas durante las últimas décadas, aún resulta reconocible su estructura histórica, conservando vestigios interesantes de su arquitectura tradicional que deben ser protegidos.

En conclusión, siendo éstos los aspectos patrimoniales más interesantes a proteger y potenciar en el nuevo modelo de ordenación, el Plan General establece sus determinaciones relativas al Patrimonio Arquitectónico y Etnológico a partir de los siguientes criterios y estrategias de ordenación:

- **Elaboración del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico Municipal**.
- **Establecimiento de las condiciones para potenciar los valores ambientales y de centralidad urbana y patrimonial del casco.**
- **Propuesta de una ordenación que ponga en valor las áreas-recurso identificadas**.

2.6.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Tal y como se reconoce en el Diagnóstico, el casco histórico de Valencina ocupa una superficie aproximada de unas 11 has en la zona norte del núcleo, en un área próxima a la cornisa del Aljarafe. El ámbito delimitado conserva el trazado urbano más irregular, las calles de menor sección y un parcelario desigual que sustenta una tipología residencial mayoritaria y casi exclusivamente de vivienda unifamiliar entre medianeras en manzana cerrada, de una y dos plantas de altura.

La delimitación del casco supone el establecimiento para este ámbito de unas condiciones particulares de parcelación, edificación y tipologías arquitectónicas, acordes con las pautas urbanas del casco tradicional del núcleo, lo que queda recogido en la redacción de una ordenanza específica para la zona “Casco Histórico”.

Asimismo, el análisis de la estructura urbana del casco antiguo de Valencina pone de relieve sus valores de centralidad urbana y simbólica, ya que, junto a su patrimonio cultural más significativo, acoge las funciones representativas del núcleo. El área de mayor interés patrimonial del casco coincide así con el conjunto urbano que componen la plaza e iglesia de Ntra. Sra. de la Estrella y la Hacienda de Tilly, principal hito arquitectónico y patrimonial de Valencina. La puesta en valor de estos elementos supone considerar las condiciones de ordenación adecuadas para fomentar la rehabilitación y uso adecuado de la Hacienda como atractivo añadido a la centralidad simbólica del núcleo. Se confía así a estos espacios la capacidad para generar unas mejores condiciones de accesibilidad al casco, permitiendo la construcción de un aparcamiento subterráneo en parte de los terrenos ocupados por la antigua Hacienda.

También desde el punto de vista de la estructura urbana, y especialmente en cuanto se refiere a las **condiciones de movilidad y accesibilidad**, el análisis realizado en el Diagnóstico pone de relieve la debilidad de la estructura viaria del núcleo de Valencina, así como la inexistencia de otro viario alternativo al “estructural”, que pudiera complementarlo. De ahí que el nuevo Plan General ordene la estructura urbana del núcleo, y en particular la del casco histórico, con los siguientes criterios:

- **Evitar procesos generalizados de densificación,** para lo cual el Plan mantiene en las zonas consolidadas -y especialmente en la zona casco histórico- la vivienda unifamiliar como tipología básica, permitiendo en todo caso la vivienda bifamiliar, sólo en parcelas que satisfagan determinadas condiciones. Por otra parte, el mantenimiento de la tipología unifamiliar implica además para el casco histórico, el mantenimiento de la escala e imagen tradicional del núcleo.
- **Potenciar la creación de redes peatonales y ciclistas complementarias,** que diversifiquen la movilidad y disminuyan el uso generalizado del vehículo privado. En efecto, las particulares características del viario del casco –su trazado irregular y las secciones de calles muy reducidas- así como la mejora de la calidad urbana en este sector del núcleo, hacen primordial el establecimiento de una red de preferencia peatonal que en el casco se ceñiría al área que circunda la Plaza de la Estrella y hacienda Tilly, malla comprendida entre las calles Mariana Pineda, Progreso, Trabajadores, Fray Ambrosio de Valencina, Aljarafe y Primero de Mayo.
- **Fomentar la reurbanización del viario para la creación de Zonas 30 y viarios con preferencia del peatón**. El establecimiento de la preferencia peatonal implicará la necesidad de fomentar la paulatina reurbanización de dicha red con criterios de peatonalización –como ya se ha venido realizando en las calles Daoiz, Bailén, Autonomía, etc. –. Una urbanización continua en la que no se diferencie la calzada del resto de la sección, suprimiendo bordillos y obstáculos para mejorar el tránsito peatonal sobre las mismas.
- **Prever la creación de aparcamientos en el casco** por ser la zona con mayores problemas de aparcamiento lo que permitirá así posibilitar su progresiva peatonalización sin dañar las actividades implantadas. En este sentido, se propone la localización de dos aparcamientos subterráneos aprovechando los espacios vacantes existentes: el solar contiguo a los restos edificados de la Hacienda Tilly, donde se prevé un aparcamiento público residentes-rotación subterráneo a integrar en una intervención de viviendas

para el resto de la manzana; y el área actualmente no construida entre las calles Constitución y Camino del Huerto.

En cuanto a la funcionalidad del casco, y al papel que debe desempeñar en la estructura urbana de Valencina, ya se ha valorado su centralidad simbólica y cultural como principal referente del asentamiento original; un papel que debe verse reforzado mediante actuaciones que potencien:

1. Su área patrimonial de mayor interés –el entorno de la Hacienda Tilly y especialmente la propia hacienda tanto por su valor patrimonial como por tratarse del inicio del primitivo asentamiento urbano- y
2. La apertura del casco hacia el entorno paisajístico de la campiña y cornisa norte del Aljarafe.

En efecto, de una parte, el nuevo Plan se propone recuperar y poner en valor la Hacienda Tilly y su entorno urbano inmediato mediante la previsión de usos singulares relacionados con la hostelería, ocio y cultura, que servirían para reutilizar una de las edificaciones de mayor valor histórico y arquitectónico de Valencina. Asimismo, esta actuación se vería complementada, como se ha dicho, con la creación de un aparcamiento público muy necesario para el casco así como para satisfacer las necesidades que los nuevos usos a implantar requerirían.

Por otra parte, el Plan prevé otras actuaciones encaminadas a restablecer la continuidad del casco con la campiña y borde rural al norte del núcleo, así como mejorar el entorno de la Plaza de España y el entronque de la c/ Mariana Pineda con Manuel de Falla y Pastora, calles que delimitan la hacienda de Tilly y que componen uno de los accesos más cualificados del casco. Para ello se deberá mejorar la urbanización de la Plaza de España –espacio poco valorado en la actualidad- así como el entorno de la Hacienda.

2.6.3. EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.

La protección del patrimonio cultural de Valencina de la Concepción se instrumenta en el nuevo Plan General mediante la realización de un Catálogo de elementos a proteger complementario al Plan General así como de una normativa específica de protección recogida en el Titulo correspondiente de las NNUU del Plan General.

Dadas las características particulares de su patrimonio arquitectónico y etnológico, el Catálogo se estructura en dos secciones:

A. Bienes de carácter arquitectónico y etnológico

B. Espacios públicos.

SECCIÓN A: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO

El patrimonio de carácter arquitectónico y etnológico del municipio de Valencina de la Concepción puede clasificarse en distintas subcategorías en función de las tipologías patrimoniales genéricas existentes:

- Edificios históricos singulares
- Arquitectura doméstica tradicional del casco histórico
- Haciendas y cortijos del medio rural
- Obras públicas y construcciones vinculadas a las infraestructuras
- Espacios Públicos relevantes del núcleo tradicional

Asimismo, y por su localización espacial, podrían diferenciarse dos ámbitos básicos: núcleo urbano tradicional de Valencina y medio rural o resto del término municipal. En este caso, y puesto que los niveles de protección van a estar asociados a los valores intrínsecos del elemento protegido y a la significación urbana o territorial que desempeña, se ha optado por agruparlos según las normas de protección asociadas, con independencia de las particularidades de cada elemento que se verán reflejadas en su ficha de condiciones específicas.

Metodológicamente, por tanto, se han considerado los siguientes niveles de protección asociados a las tipologías definidas, pero fundamentalmente al grado de protección y actuaciones permitidas sobre los mismos. Se proponen los siguientes niveles de protección:

Nivel I. Protección de la memoria histórica.

Se incluyen en este nivel de protección los edificios singulares de Valencina de la Concepción que reúnen los mayores valores históricos, artísticos o arquitectónicos. Aunque ninguno de ellos cuenta con declaración de BIC ni está inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, sin embargo estos elementos tienen cierto carácter monumental para la escala del núcleo. Así, componen el patrimonio urbano más relevante de Valencina los dos edificios de carácter religioso existentes en el núcleo: la iglesia parroquial de Ntra. Sra. de la Estrella junto a la Ermita del Pilar, situada en las afueras del núcleo tradicional. Asimismo son edificios singulares dentro del núcleo las dos haciendas que se vinculan al origen del mismo y que poseen un gran valor histórico, arquitectónico y etnológico: las haciendas de Tilly y de la Motilla. Estas haciendas ocupan espacios muy significativos en cuanto a superficie y posición en el núcleo, por lo que su catalogación y el nivel de intervenciones permitidas deben valorar las posibilidades de nueva edificación e implantación de usos que posibiliten la puesta en valor este patrimonio. Su catalogación y protección supondrá por tanto la conservación de las edificaciones singulares existentes de valor inequívoco y la conciliación de usos e intervenciones compatibles con sus valores patrimoniales.

Por último y como edificación singular por sus particulares valores etnológicos (así recogida en el SIGPHA) se incluye también la Bodega de El Chispa situada en el núcleo tradicional de Valencina.

Los elementos que cuentan con este nivel de protección y así recogidos en el plano de Ordenación Completa del núcleo, son:

- CAT-I-01. Iglesia Parroquial de Nª Sª de la Estrella. S. XVI
- CAT-I-02. Ermita del Pilar. S XX, año 1940
- CAT-I-03. Hacienda Tilly. S. XVIII
- CAT-I-04. Hacienda La Motilla
- CAT-I-05. Bodega El Chispa
- CAT-I-06. Subestación
- CAT-I-07. Puente del antiguo ferrocarril de las Minas.

Con carácter general, los edificios o construcciones comprendidos dentro de este nivel de protección singular sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como obras de reforma menor o reforma parcial y, en situaciones excepcionales, las de demolición parcial y ampliación, siempre que se permitan en las condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente.

Nivel II. Protección Ambiental del caserío tradicional.

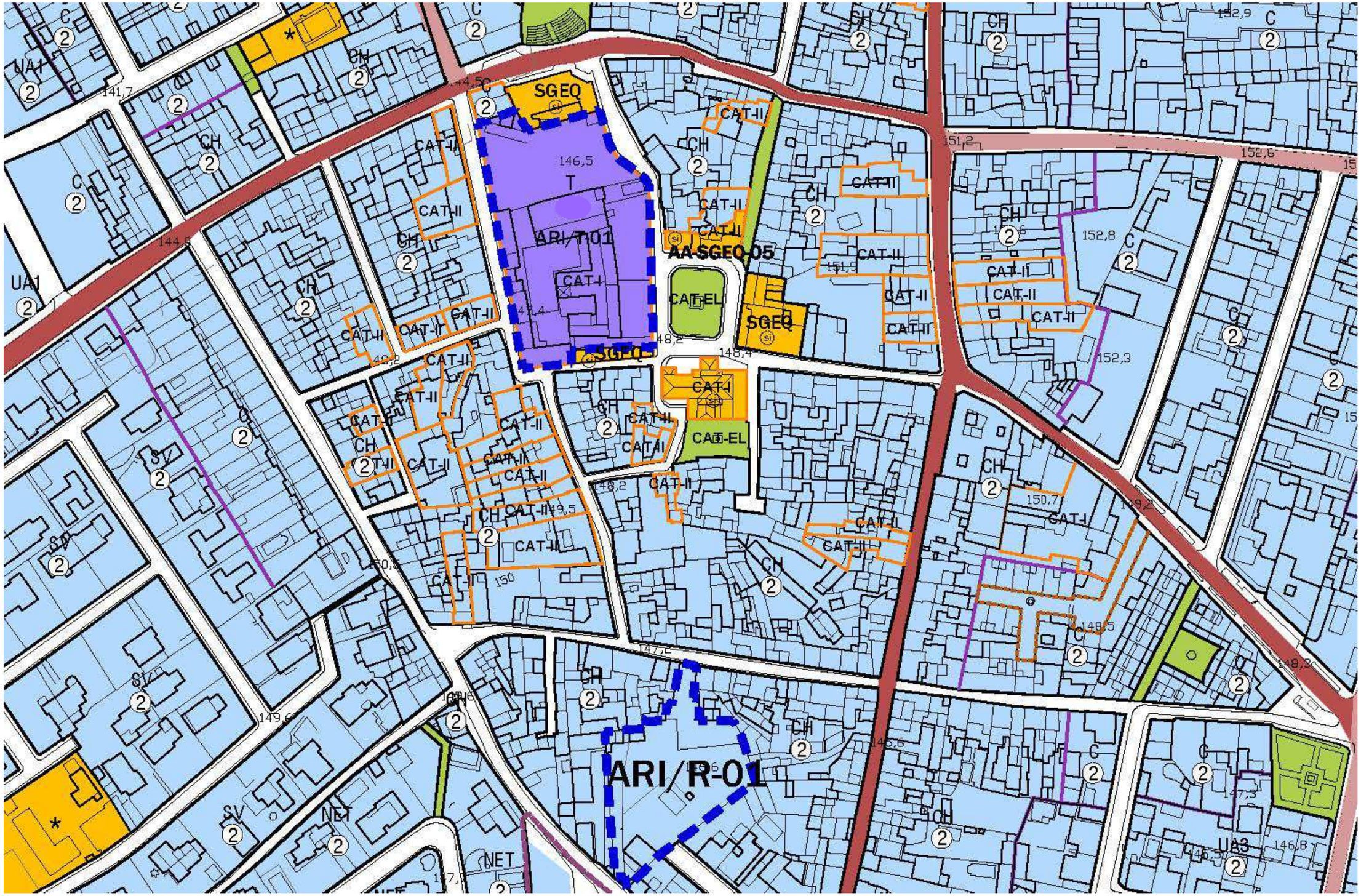
A pesar del intenso proceso de renovación y de sustitución experimentado por la arquitectura doméstica de Valencina, aún permanecen algunos ejemplos expresivos de su arquitectura original tradicional representada por algunas casas populares junto a otras adscritas al regionalismo e historicismo frecuentes en la arquitectura andaluza de finales del XIX y principios del siglo XX. Su interés actual reside en su

valor histórico y etnológico junto a cierto valor arquitectónico, pero especialmente aportan su valor ambiental, sobre todo cuando aparecen asociadas a otras edificaciones de carácter singular o a algún espacio urbano interesante como lo son algunas placetas del casco histórico.
Se valora así la necesidad de conservación de estos escasos ejemplos de arquitectura tradicional, y ello a pesar de su limitado interés arquitectónico o etnológico. Los escasos elementos existentes y su dispersión en un casco plenamente renovado como el de Valencina podrían plantear algunas dudas sobre su conservación; no obstante se valoran y catalogan como vestigio de la arquitectura tradicional del núcleo.
Se trata de proteger la arquitectura doméstica de Valencina, las casas tradicionales y de arquitectura popular de cierta antigüedad y menos alteradas, evitando la pérdida de este patrimonio por su valor histórico, ambiental y etnológico, así como por su contribución a la formación de la imagen urbana del núcleo tradicional.
No se trata de tipologías con espacios interiores de interés, por lo que dicha protección se centrará en su aspecto exterior, fundamentalmente en la crujía de fachada y cubiertas asociadas a la misma, pudiendo autorizarse intervenciones interiores que permitan una utilización razonable de sus espacios y su modernización. Asimismo se permitirían reformas de las fachadas para recuperar la composición original -en aquellos casos en que se hayan alterado- o eliminar los elementos que disminuyan sus valores, y, en ciertos casos, el remonte de una planta de altura cuando se sitúen entre parcelas renovadas que hayan construido una segunda planta y la presencia de medianeras vistas impacta negativamente al paisaje urbano.
En estos edificios debe garantizarse, en cualquier caso, la conservación de la fachada así como la primera crujía vinculada a la misma. Se permitirá, no obstante, con carácter excepcional, la demolición de los elementos estructurales de dicha crujía cuando las condiciones de conservación así lo justifiquen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse éstos manteniendo las dimensiones básicas, tanto en planta como en sección, de la misma. Asimismo, en algunas fichas se fijan disposiciones particulares con carácter individual para establecer otras condiciones permitidas u obligatorias.
En el Nivel II de Protección Ambiental se han catalogado un total de 34 inmuebles así recogidos en el plano de Ordenación Completa del núcleo:

- CAT-II-01. Plaza Ntra. Sra. de la Estrella nº 3
- CAT-II-02. C/ Fray Ambrosio nº 3 y 5
- CAT-II-03. C/ Fray Ambrosio nº 7.
- CAT-II-04. C/ Fray Ambrosio 11. San Antonio. Fábrica de aguardientes.
- CAT-II-05 C/ Fray Ambrosio nº 15.
- CAT-II-06. C/ Fray Ambrosio nº 8.
- CAT-II-07. C/ Fray Ambrosio nº 10.
- CAT-II-08. C/ Fray Diego de Valencina nº 4.
- CAT-II-09.C/ Fray Diego de Valencina nº 6.
- CAT-II-10. C/ Fray Diego de Valencina nº 8.
- CAT-II-11. C/ Fray Diego de Valencina nº 12.
- CAT-II-12. C/ Fray Diego de Valencina nº 14.
- CAT-II-13. C/ de José Solis nº 1
- CAT-II-14. C/ de José Solís nº 2, esquina c/ Cristo Rey
- CAT-II-15. C/ Cristo Rey nº 6
- CAT-II-16. C/ Libertad nº 1
- CAT-II-17. C/ Libertad nº 9
- CAT-II-18. C/ Trabajadores nº 15
- CAT-II-19. C/ Ave María nº 1
- CAT-II-20. C/ Trajano nº 5
- CAT-II-21. C/ Mariana Pineda nº 1, esquina c/ Manuel De Falla
- CAT-II-22. C/ Manuel De Falla nº 6
- CAT-II-23. C/ Manuel de Falla nº 18, esquina c/ Bailén
- CAT-II-24. C/ Bailén nº 1
- CAT-II-25. C/ Bailén nº 3
- CAT-II-26. C/ Autonomía nº 3 (año 1983)
- CAT-II-27. C/ Autonomía nº 4
- CAT-II-28. C/ Autonomía s/nº, trasera de C/ Primero de Mayo nº 19
- CAT-II-29. C/ Daoiz nº 14, esquina c/ Bailén
- CAT-II-30. C/ Daoiz nº 17, esquina c/ Bailén
- CAT-II-31. C/ Aljarafe nº 14
- CAT-II-32. C/ Aljarafe nº 16
- CAT-II-33. C/ Constitución nº 30
- CAT-II-34. C/ Fray Ambrosio nº 6.

Nivel III. Protección de construcciones en el medio rural.
Se recogen en un mismo nivel de protección las haciendas y cortijos a proteger en el término municipal, como construcciones vinculadas al medio rural que presentan valores históricos, arquitectónicos o etnológicos, que muestran la importancia de la actividad agraria y que constituyen hitos del paisaje rural de Valencina de la Concepción y del Aljarafe en general.
Aunque presentan distinto interés patrimonial según la época y el estado de conservación actual, este nivel de protección valora los aspectos comunes de organización general de la hacienda o cortijo; espacios y construcciones de interés; valores de su relación con el paisaje; valor de los espacios ajardinados o plantaciones y otros elementos de carácter etnológico asociados a las actividades económicas tradicionales como oleicultura, olivicultura, ganadería y agricultura.
Por último, se recogen en este nivel de protección dos construcciones relacionadas con la obra pública y las infraestructuras, ambos exteriores al núcleo urbano: el puente del antiguo ferrocarril de las Minas situado en la zona norte del término municipal y la subestación eléctrica de arquitectura contemporánea incluida en el SIPHA y situada en la antigua carretera de Camas a Santiponce.
Con este nivel se han catalogado los siguientes elementos identificados en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable OM-2:

- CAT-III-01. Hacienda de Torrijos. Oleicultura y olivicultura S. XVII
- CAT-III-02. Hacienda de Medina (1 y 2). Oleicultura S. XX
- CAT-III-03. Hacienda de Nª Sª de los Reyes. Oleicultura S. XIII-XIX
- CAT-III-04. Hacienda de San José. Oleicultura S. XIII-XIX
- CAT-III-05. Cortijo de S. Nicolás de Bari. Ganadería/ Agricultura s. XX. 1901
- CAT-III-06. Cortijo de Villadiego. Ganadería/ Agricultura s. XX
- CAT-III-07. Cortijo de las Cabezadas. Ganadería/ Agricultura s. XX



FRAGMENTO DEL PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA DEL CENTRO DE VALENCINA.

SECCIÓN B: ESPACIOS PÚBLICOS
Protección de espacios libres.
Se incluyen aquí los espacios urbanos más singulares presididos por la arquitectura sobresaliente del núcleo como son la iglesia parroquial y la Hacienda de Tilly. Se trata de los dos ámbitos que componen los fragmentos urbanos de mayores valores ambientales. Dichos espacios presentan perspectivas focalizadas por las imágenes de la edificación singular que cualifica el casco antiguo de Valencina.
La catalogación de estos espacios libres persigue la conservación, o, en su caso, la recuperación de los valores ambientales mediante la protección de sus elementos característicos como monumentos o construcciones singulares, mobiliario urbano, tipos de pavimentos, etc. estableciendo unas condiciones de urbanización y tratamiento del espacio acordes con los valores existentes.
Se catalogan dos espacios del casco histórico de Valencina identificados en el plano de Ordenación Completa del núcleo:

- CAT-EL-01. Plaza de Nuestra Señora de la Estrella
- CAT-EL-02. Plaza del Santísimo

2.7. Las bases para la Política de Suelo y la Concertación Público-Privada.

2.7.1. LAS BASES PARA LA POLÍTICA DE SUELO.
La Política de Suelo propuesta en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística se basa en dos principios fundamentales:

v. Los costes de todo tipo (urbanización local, urbanización de los sistemas generales, aportación para nuevos equipamientos,…etc.) derivados de las actuaciones urbanísticas de crecimiento, deben ser absorbidos por las mismas, descontándolos de las plusvalías generadas por la clasificación del suelo.

vi. Las actuaciones urbanísticas, sobre todo las de carácter residencial, deben ir dirigidas a resolver las necesidades reales de la población residente en el municipio.

El primer principio conlleva la imposición de una carga urbanística de las previstas en el artículo 113.j de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a favor del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción para la adquisición y/o ejecución de los sistemas generales y de los sistemas locales u otros fines del Patrimonio Municipal del Suelo, con las siguientes cuantías:

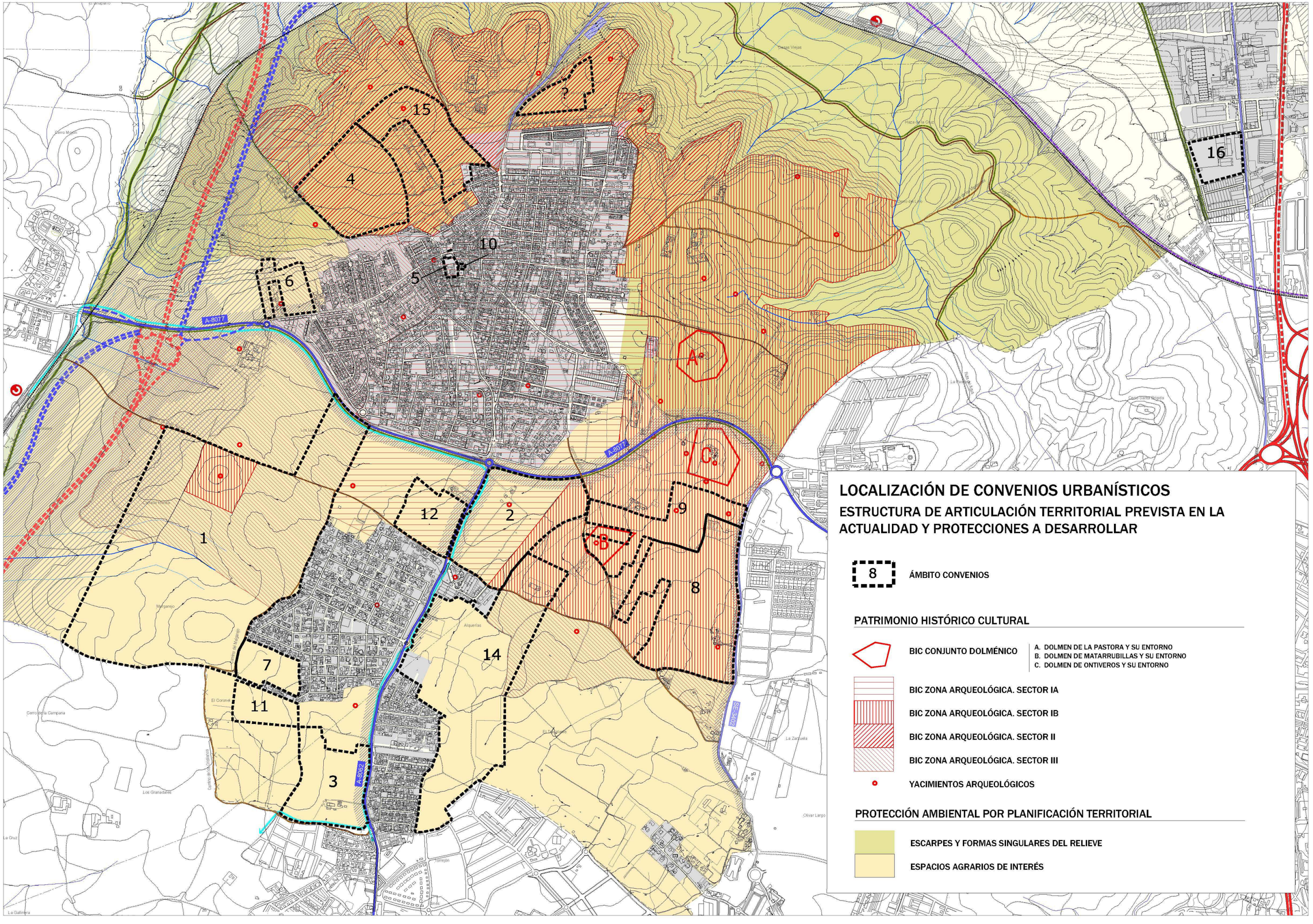
- M2t Residencial Libre: 60 euros/M2t.
- M2t Residencial Protegida: 30 euros/M2t.
- M2t Terciario en el núcleo urbano de Valencina: 60 euros/M2t.
- M2t Terciario en el área industrial de la CN-630 30 euros/M2t.

Aplicadas las anteriores cargas a las edificabilidades previstas en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el resultado sería el siguiente:

- Por Residencial Libre: 2.516.760 euros.
- Por Residencial Protegida: 1.026960 euros.
- Por Terciario en el núcleo urbano de Valencina: 1.107.960 euros.
- Por Terciario en el área industrial de la CN-630 3.514.500 euros.
  TOTAL APORTACIONES: 8.168.910 euros.

Para el Suelo Urbanizable no Sectorizado, los respectivos Planes de Sectorización deberán establecer las cargas, en función de lo previsto en este Plan para el Suelo Urbanizable Sectorizado, de la coyuntura inmobiliaria en el momento de su formulación y de las cargas directas en ejecución de Sistemas Generales que hayan asumido.

El segundo principio supone que de las 934 viviendas totales estimadas, tanto en Suelo Urbano No Consolidado, como en Suelo Urbanizable Sectorizado, 423 son protegidas, es decir, el 45,28% del total, y si se considera sólo el Suelo Urbanizable Sectorizado, de las 733 viviendas totales previstas, 368 son protegidas, es decir, el 50,20% del total.


LOCALIZACIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS
ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL PREVISTA EN LA ACTUALIDAD Y PROTECCIONES A DESARROLLAR
8 ÁMBITO CONVENIOS
PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL
BIC CONJUNTO DOLMÉNICO
A. DOLMEN DE LA PASTORA Y SU ENTORNO
B. DOLMEN DE MATARRUBILLAS Y SU ENTORNO
C. DOLMEN DE ONTIVEROS Y SU ENTORNO
BIC ZONA ARQUEOLÓGICA. SECTOR IA
BIC ZONA ARQUEOLÓGICA. SECTOR IB
BIC ZONA ARQUEOLÓGICA. SECTOR II
BIC ZONA ARQUEOLÓGICA. SECTOR III
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
PROTECCIÓN AMBIENTAL POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE
ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS
A-8077
A-8062
SE-3402
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
14
15
16
A
B
C

2.7.2. LA CONCERTACIÓN PÚBLICO-PRIVADA. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Respecto a la Concertación Público-Privada, como se ha indicado en otros documentos, el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística no puede asumir la totalidad de los Convenios Urbanísticos suscritos en fechas anteriores entre el Ayuntamiento de Valencina y la iniciativa privada, ya que muchos de ellos resultan de imposible cumplimiento por causas sobrevenidas con posterioridad a su firma, tales como: la Catalogación como Zona Arqueológica de parte importante del término municipal; los límites al crecimiento urbano establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; y las zonas de protección establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Todo ello, con independencia del cambio de los criterios urbanísticos municipales. El importe percibido y parcialmente gastado por el Ayuntamiento de Valencina con base en estos Convenios se estima en el entorno de los 3.200.000 Euros., siendo el importe percibido por los Convenios que no podrán ser cumplidos, de aproximadamente 2.300.000 Euros.

Con la aprobación inicial del presente Plan, se abre un período para la modificación de los Convenios suscritos y para la suscripción de nuevos Convenios para los suelos clasificados, no incluidos en los anteriores, siempre bajo las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el apartado anterior.

En todo caso, las cargas urbanísticas indicadas en el apartado anterior serán de aplicación en virtud del artículo 113.j de la LOUA, con independencia de la suscripción o no de Convenios.

2.8. La delimitación de los Asentamientos Urbanísticos.

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2/1012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el presente Plan ha procedido de la siguiente forma:

1. En primer lugar, se ha identificado las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable del planeamiento general vigente, localizándose las agrupaciones de edificaciones existentes.
2. En segundo lugar, se ha procedido a analizar las distintas agrupaciones desde tres aspectos fundamentales:
   - Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, relativas al Sistema de Protección Territorial.
   - Los criterios establecidos en la Normativa Directora de 1 de marzo de 2014 en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, para la consideración de las agrupaciones de edificaciones como Asentamientos Urbanos.
   - El Modelo Urbano-Territorial definido para la ordenación estructural del municipio de Valencina.
3. Como consecuencia de lo anterior, las agrupaciones de edificaciones que podían ser consideradas como Asentamientos Urbanísticos, han sido clasificadas como suelo urbano o urbanizable, en función de sus condiciones de consolidación por la edificación.

Por otra parte, se ha constatado que, por el modelo se asentamiento, en el término municipal de Valencina no existen Asentamientos de Hábitat Rural Diseminado.

Tras este proceso, el resto de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable clasificado por el presente Plan (aproximadamente unas 150), deben ser consideradas como Edificaciones Aisladas en Suelo No Urbanizable, en función de lo establecido por el Decreto 2/2012.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

3.1. El Cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.1.1 EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

El artículo 9 de la LOUA establece los objetivos básicos que deben perseguir los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y en consecuencia, los criterios globales que deberán desarrollar sus determinaciones. Estos objetivos básicos son:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).
e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.
g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.
B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.
D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
G) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

La propuesta de Plan formulada responde y amplía estos objetivos, como se pormenoriza en los apartados siguientes.

A. En relación a la integración en la ordenación prevista por los Planes de Ordenación del Territorio.

La propuesta realizada es conforme con los criterios, las actuaciones y las limitaciones a los usos y las transformaciones previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla para el municipio de Valencina de la Concepción. Así:

Respecto a los criterios generales de ordenación:

- Se consolida el conjunto formado por el núcleo urbano tradicional y las urbanizaciones, como área básicamente residencial, sin otorgarle funciones de absorción de la población metropolitana, limitando el crecimiento a las demandas internas.
- Se potencian los valores patrimoniales existentes y se desarrolla el Parque Cultural del Aljarafe Norte, entendido como un conjunto de redes (caminos tradicionales) y de hitos (áreas arqueológicas relevantes, representativas de la evolución del hombre en el bajo Guadalquivir).
- Se amplía, mejora y diversifica el área productiva de la CN-630, mediante la clasificación y ordenación general del Área de Oportunidad Metropolitana con destino Logístico y Terciario, apoyada en la nueva variante de la A-8077, prevista en el POTAUS.
- Se mantienen los usos rurales en el resto del término municipal, sustentando parte de la red de Caminos y Vías Verdes metropolitanos.

Respecto a las infraestructuras del sistema de comunicaciones y transportes, de acuerdo a lo establecido en el POTAUS, la propuesta recoge, desarrolla y articula:

- La segunda ronda de circunvalación de Sevilla, SE-40.
- La variante de la actual A-8077, de nuevo trazado por el norte y oeste del núcleo urbano principal y del área productiva de la CN-630.
- El tranvía del Aljarafe, previsto con un trazado paralelo a la carretera de Gines y a la actual A-8077, que enlaza la estación de Metro de Mairena del Aljarafe con la estación del Cercanías de Valencina-Salteras (ya construida y en funcionamiento).
- La estación del Cercanías de Valencina-Santiponce, al pié de la Cornisa del Aljarafe, sobre la línea ferroviaria Sevilla-Huelva (ya construida y en funcionamiento).
- El nuevo trazado del ferrocarril de Alta Velocidad Sevilla-Huelva,.

Finalmente, en cuanto al sistema de protección territorial establecido por el POTAUS, la propuesta plasma, pormenoriza y protege:

- Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve.
- El Sistema Hidrológico principal, señalando los arroyos de El Judío, Pié de Palo y Las Cabezadas.
- Los Espacios Agrarios de Interés, diferenciando entre los localizados en la Campiña y los localizados en la Plataforma del Aljarafe.

En definitiva, las propuestas del Plan fortalecen el orden territorial supramunicipal y metropolitano del Aljarafe Norte y coadyuvan a la implantación de la estructura territorial prevista en el POTAUS.

En relación a las limitaciones al crecimiento establecidas por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la propuesta prevé un crecimiento a 8 años (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado) del 30% de la población actual y del 21,72% de la superficie de los suelos urbanos clasificados.

B. En relación a la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, así como a su conservación, cualificación y reequipamiento.

La propuesta de ordenación formulada opta en primer lugar por la conservación de las características morfotipológicas, de las intensidades, de los usos y de las alturas de la ciudad existente, planteando sólo dos actuaciones de reforma interior en áreas faltas de la adecuada consolidación urbana.

En segundo lugar, la propuesta también opta por mejorar la funcionalidad de las áreas urbanas existentes, mejorando su accesibilidad viaria, creando nuevos espacios libres y dotaciones en el entorno de las zonas consolidadas, localizando el crecimiento residencial en proximidad con los principales equipamientos actuales, para facilitar su uso, unificando las áreas urbanas ahora fragmentadas y previendo nuevos equipamientos en las zonas más carentes de los mismos.

C. En relación a la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

La propuesta establece las medidas normativas para la conservación del Centro Histórico, basadas en su delimitación, establecimiento de una Zona de Ordenanzas específica, tendente al mantenimiento de sus condiciones históricas, y en la elaboración de un Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico.

Del mismo modo, la propuesta prevé la mejora de la conectividad peatonal entre el centro y el sur del núcleo, así como la peatonalización del entorno de la Plaza de Nuestra Señora de la Estrella y dos aparcamientos en su periferia a fin de posibilitarla.

D. En relación a la localización de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada.

Los suelos urbanizables clasificados por la propuesta del Plan, no sólo no generan nuevos núcleos urbanos, sino que por el contrario tratan de articular los existentes, al plantearse en continuidad o colindantes con los actuales, logrando una disminución absoluta del número de núcleos o áreas urbanas aisladas entre sí.

E. En relación a la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras.

La propuesta de ordenación consigue la máxima eficacia de las redes de comunicación e infraestructuras existentes, al prever el crecimiento futuro en áreas de tamaño reducido, colindantes con los núcleos urbanos.

F. En relación a la protección y el tratamiento adecuado del litoral.

No procede.

G. En relación con la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de determinados suelos.

La propuesta clasifica como suelo no urbanizable especialmente protegido las áreas afectadas por dominios públicos y sus zonas de servidumbre o consideradas con valores culturales, así como todas las áreas protegidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana se Sevilla.

Del mismo modo, el Plan establece nuevas áreas de protección a fin de salvaguardar los valores paisajísticos más relevantes.

H. En relación al mantenimiento de las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes.

La propuesta mantiene globalmente las tipologías de edificación, las edificabilidades, las alturas y las densidades preexistentes, manteniendo inalteradas las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Normas Subsidiarias y de los distintos planes parciales aprobados.

I. En relación a la satisfacción de las demandas de vivienda social y otros usos de interés público.

La propuesta prevé un total estimado de 423 viviendas protegidas sobre un total en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado de 934, es decir, el 45.3 % del total.

Área	Clase de Suelo	Número de Viviendas Estimadas		
		Total	Libres	Protegidas
SUNC/API-R-01	Urbano No Consolidado	125	87	38
ARI-R-01	Urbano No Consolidado	18	10	8
UE-R-01	Urbano No Consolidado	12	12	--
UE-R-02	Urbano No Consolidado	10	10	--
UE-R-03	Urbano No Consolidado	6	6	--
ARI-T-01	Urbano No Consolidado	30	21	9
SUS-R-01	Urbanizable Sectorizado	326	163	163
SUS-R-02	Urbanizable Sectorizado	145	72	73
SUS-R-03	Urbanizable Sectorizado	187	93	94
SUS-T-01	Urbanizable Sectorizado	75	37	38
TOTAL		**934**	**511**	**423**

En relación a la edificabilidad, la propuesta prevé 39.536 M2t para vivienda protegida, sobre un total en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado de 102.729 M2t, es decir, el 38,5 % de la edificabilidad residencial.
Se excepcionan de la reserva de vivienda protegida de la UE-R-01 a la UE-R-03, por tener una densidad inferior a las 15 viviendas/hectárea y tener una morfotipología inadecuada para dicho uso. La edificabilidad correspondiente se reserva en el suelo urbanizable sectorizado, como puede comprobarse por lo indicado en el párrafo anterior.

J. En relación a la proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones manteniendo o mejorando la existente.

La propuesta realizada mejora sensiblemente la proporcionalidad entre usos dotacionales y lucrativos preexistente, por cuanto:

a. Prevé más de 17 hectáreas de nuevo suelo para el Sistema General de Espacios Libres, elevando el estándar de los 5,68 M2/habitante, previsto en la Adaptación Parcial, a los 17,24 M2/habitante, sin considerar los suelos previstos para áreas libres.
b. Prevé más de 4,5 hectáreas de suelo para el incremento Sistema General de Equipamientos, resolviendo los problemas funcionales de algunas de las dotaciones actuales.

K. En relación a la coherencia, funcionalidad, distribución y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos.

La localización del Sistema General de Espacios Libres en la propuesta, tiene por finalidad potenciar los principales valores culturales y naturales del término municipal. Así, se localiza: en los Dólmenes de La Pastora y Matarrubilla; como ampliación del parque existente en la Huerta del Valle; y a los pies de la Cornisa del Aljarafe, en relación con la estación del Cercanías y el Camino del Agua, como una de las principales vías verdes del Área Metropolitana de Sevilla.
Por su parte, los nuevos Sistemas Generales de Equipamiento propuestos, pretenden: acercar las dotaciones a la zona de urbanizaciones de la carretera de Gines-Valencina, carentes de cualquier tipo de dotación pública; diversificar espacialmente los servicios socio-culturales; y mejorar la funcionalidad de las actuales dotaciones.
Respecto a los Sistemas Locales: para los espacios libres se fomenta que formen una red evitando su autonomía espacial, así como que se agrupen con otros existentes, para el resto de dotaciones, la propuesta tiende a su agrupación en cada sector, para mejorar su funcionalidad.

L. En relación a la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes.

El Plan prevé la mejora de la red viaria municipal, mediante la mejora de la conectividad entre el norte, el centro y el sur del núcleo urbano principal, cerrando una “ronda urbana” entre el viario existente, los sistemas generales viarios nuevos y el viario considerado estructurante en los sectores de suelo urbanizable sectorizado.
Igualmente en el núcleo urbano principal, el Plan prevé dos aparcamientos en el entorno del Centro Histórico, a fin de posibilitar su peatonalización.
En el núcleo urbano productivo de la CN-630, el Plan prevé la mejora y diversificación de las conexiones entre la avenida de Los Dólmenes y la CN-630, con prolongación hacia el Área de Oportunidad Metropolitana, a fin de crear un viario municipal alternativo al metropolitano.
También en el núcleo urbano productivo de la CN-630, el Plan prevé la dotación de nuevos aparcamientos, utilizando para ello el espacio bajo los tendidos de alta tensión, al este de la subestación.
Por último, el Plan potencia el uso de las estaciones de Cercanías próximas a los núcleos urbanos (Salteras-Valencina y Valencina-Santiponce), facilitando su accesibilidad y potenciando en esta última su utilización, mediante la localización de actividades terciarias especializadas.

M. En relación a evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

La propuesta trata de diversificar los usos en el núcleo urbano tradicional, mediante la previsión de dos zonas de uso terciario (una comercial y la otra administrativa) en la entrada del núcleo desde Sevilla, principal acceso urbano en la actualidad.
Del mismo modo, la propuesta opta por la diversificación de los usos en las nuevas áreas urbanas, exigiendo en las áreas residenciales una dotación comercial exclusiva o compatible de, al menos, el 5% de la edificabilidad.

En el núcleo urbano productivo de la CN-630 se opta por su recualificación y por la diversificación de las actividades industriales y de almacenaje actuales, con actividades terciarias y logísticas. En este caso, se excluye el uso residencial por cuanto supondría una perturbación tanto para la funcionalidad municipal como metropolitana.

3.1.2 EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

El artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece las determinaciones que deberán adoptar los Planes Generales y su carácter estructural o pormenorizado, así como indica algunos estándares mínimos y criterios a observar por el planeamiento. Su contenido es el siguiente:

__1.__ Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:
A) En todos los municipios:
a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.
Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.
En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.
El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.
c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino rotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:
c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.
c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:
1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.
e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.
f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.
B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:
a)…
b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.
c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.
En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).
__2.__ Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:
A) Preceptivas:
a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.
c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.
e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.
f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.
B) Con carácter potestativo:
a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.
b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.
***3.** Los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.*

La propuesta de Nuevo Plan responde a las determinaciones de este artículo, como se pormenoriza en los apartados siguientes:

A. En relación a la Clasificación Urbanística del Suelo.

La propuesta clasifica el suelo en las tres clases principales: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable y a su vez en las siguientes subclases: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado; Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable No Sectorizado; Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o el Planeamiento Urbanístico y Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina ha clasificado el suelo según los siguientes criterios, en desarrollo de los establecidos por la Ley, y con el objetivo de lograr el Modelo de Ordenación pretendido:

- Se ha clasificado como Suelo Urbano: el así ya clasificado por el planeamiento vigente (Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA); más el que ha sido urbanizado y/o edificado en desarrollo del planeamiento vigente en cada momento y de acuerdo a sus determinaciones; más aquel que, no estando en ninguna de las situaciones anteriores, se encuentra parcelado y edificado en más de sus dos terceras partes, así como satisface las condiciones de la Normativa Directora para la Ordenación Urbanística, a fin de poder ser considerado asentamiento urbanístico (UE-R-03, La Hijuela de la Gitana).

  Dentro del suelo urbano, se distinguen las dos categorías legalmente previstas, suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, cuya distinción se ha realizado de acuerdo a la ordenación urbanística prevista y a los criterios establecidos en la LOUA.

- Se ha clasificado como suelo urbanizable a aquellas áreas que no estando protegidas por legislación específica ni por la planificación territorial o que, en este último caso, aun cuando estando protegidas la normativa posibilita su clasificación en determinadas condiciones, resultan necesarias para:
  i. Satisfacer la demanda estimada de suelo residencial a corto y medio plazo.
  ii. Diversificar las actividades económicas en el núcleo urbano principal.
  iii. Ampliar la oferta de suelo productivo (fundamentalmente terciario) en el área productiva de la CN-630.
  iv. Completar el Modelo de Ordenación propuesto de lograr la continuidad entre el núcleo urbano principal y las urbanizaciones de la carretera de Gines.
  v. Dar cumplimiento a las determinaciones relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitana del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla para el municipio de Valencina.

  Dentro del suelo urbanizable, se han distinguido las categorías de sectorizado y no sectorizado, incluyéndose en la primera los tres primeros epígrafes anteriores y en la segunda los dos últimos.

- Se ha clasificado como suelo no urbanizable el resto del término municipal no incluido en las dos clasificaciones anteriores. En esta clase de suelo se han distinguido las siguientes categorías, de acuerdo con los criterios legalmente establecidos:
  i. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
  ii. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
  iii. Suelo no urbanizable de carácter natural-rural.

  Debido a la singularidad de las condiciones de protección, un mismo suelo puede estar sujeto a varias regulaciones distintas, en cuyo caso, se ha determinado que cualquier actuación que se proponga deberá cumplimentarlas simultáneamente.

  La superficie de las distintas clases y categorías de suelo son las siguientes:

CLASE	CATEGORÍA		SUPERFICIE (HAS).
SUELO URBANO	CONSOLIDADO		253,0
	NO CONSOLIDADO		30,8
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTORES	52,7
		SIS. GENERALES	10,8
	NO SECTORIZADO		83,0
SUELO NO URBANIZABLE	SISTEMAS GENERALES		7,4
	TODAS LAS CATEGORÍAS		2.072

B. En relación a la reserva para la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

La propuesta prevé un total estimado de 423 viviendas protegidas sobre un total en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado de 934, es decir, el 45.3 % del total.

Área	Clase de Suelo	Número de Viviendas Estimadas		
		Total	Libres	Protegidas
SUNC/API-R-01	Urbano No Consolidado	125	87	38
ARI-R-01	Urbano No Consolidado	18	10	8
UE-R-01	Urbano No Consolidado	12	12	--
UE-R-02	Urbano No Consolidado	10	10	--
UE-R-03	Urbano No Consolidado	6	6	--
ARI-T-01	Urbano No Consolidado	30	21	9

Área	Clase de Suelo	Número de Viviendas Estimadas		
		Total	Libres	Protegidas
SUS-R-01	Urbanizable Sectorizado	326	163	163
SUS-R-02	Urbanizable Sectorizado	145	72	73
SUS-R-03	Urbanizable Sectorizado	187	93	94
SUS-T-01	Urbanizable Sectorizado	75	37	38
TOTAL		**934**	**511**	**423**

En relación a la edificabilidad, la propuesta prevé 39.536 M2t para vivienda protegida, sobre un total en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado de 102.729 M2t, es decir, el 38,5 % de la edificabilidad residencial.
Se excepcionan de la reserva de vivienda protegida de la UE-R-01 a la UE-R-03, por tener una densidad inferior a las 15 viviendas/hectárea y tener una morfotipología inadecuada para dicho uso. La edificabilidad correspondiente se reserva en el suelo urbanizable sectorizado, como puede comprobarse por lo indicado en el párrafo anterior.

Al no estar aprobado en el municipio de Valencina de la Concepción el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, hasta tanto se produzca su aprobación la edificabilidad protegida deberá destinarse a los tipos acogidos al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

C. En relación a las redes de Sistemas Generales.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística realiza el siguiente señalamiento de sistemas generales:

- Territorialmente, se reconocen los sistemas de comunicaciones existentes, así como se recogen las previsiones sectoriales y de la ordenación territorial.
- En las áreas urbanas se reconocen los sistemas generales de espacios libres y dotaciones ya existentes: parques, centros de enseñanza, ambulatorio, centros culturales, centros administrativos,…etc.
- Del mismo modo, en las áreas urbanas o en su entorno próximo se prevén los siguientes nuevos sistemas generales municipales, con independencia de la clasificación del suelo asignada:
  - De comunicaciones:
    - Nueva glorieta de acceso al núcleo y a los dólmenes desde la A-8077 en el camino de Matarrubilla.
    - Viario de cierre de la malla urbana al norte de la Estacada Larga.
    - Nueva glorieta de acceso al equipamiento previsto al sur de Las Brisas desde la carretera de Gines.
    - Conexión de viario entre la CN-630 y la Avda. de los Dólmenes.
    - Nueva glorieta en la Avda. de los Dólmenes.
    - Nueva glorieta en la CN-630.
  - De espacios libres:
    - Parque en Los Pozos.
    - Adecuación ambiental y acceso peatonal al Dolmen de La Pastora.
    - Parque en área de Ropa Santa.
    - Adecuación ambiental y acceso al Domen de Matarrubilla.
    - Conexión verde al norte de Las Brisas.
    - Parque Hípico y de Ocio.

La superficie total de los nuevos suelos previstos para el sistema general de espacios libres es de 172.400 M2.
El estándar resultante pasa de lo 5,68 M2/habitante de la Adaptación Parcial a los 17,48 M2/habitante, sin considerar los espacios considerados Sistema General de Áreas Libres, muy superior al establecido como mínimo por la LOUA.

  - De equipamiento:
    - Ampliación del Polideportivo.
    - Ampliación del IES Las Encinas.
    - Ampliación del CEIP El Algarrobillo.
    - Nueva Biblioteca Pública.
    - Equipamiento Polivalente en Los Pozos.
    - Equipamiento Polivalente al Sur de Las Brisas.

  La superficie total de los nuevos suelos previstos para el sistema general de equipamiento es de 45.300 M2.

D. En relación a las determinaciones estructurales del Suelo Urbano y de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados.

La propuesta establece para las distintas áreas del Suelo Urbano Consolidado los usos e intensidades globales en las correspondientes fichas de determinaciones, indicando además los usos compatibles y los prohibidos en cada una, así como los parámetros de densidad e inmensidad máxima, que sirven como regulación de las Ordenanzas, sus posibles modificaciones y de las Áreas de Reforma Interior que en el plazo de vigencia del Plan puedan delimitarse.
Del mismo modo, la propuesta establece para las distintas Áreas de Reforma Interior, Unidades de Ejecución, Ámbitos de Planeamiento Especial y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado mediante las correspondientes Fichas de Desarrollo, el uso y la intensidad global previsto para cada ámbito.
Por último, la propuesta establece igualmente para los distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, mediante las correspondientes Fichas de Desarrollo, el uso, la intensidad y, en su caso, el nivel de densidad previsto para cada ámbito.
La determinación del uso global responde a criterios de coherencia de la estructura urbana y a la no coexistencia inmediata de usos difícilmente compatibles por motivos de calidad ambiental.
La determinación de la intensidad global responde a los siguientes criterios: en el Suelo Urbano Consolidado, al mantenimiento de sus características actuales; en el Suelo Urbano No Consolidado, a las condiciones del entorno urbano en cada caso y a los objetivos de la ordenación pormenorizada para cada ámbito; y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, a la búsqueda de una densidad urbana adecuada a los usos determinados en cada caso, compatible con la creación de un espacio urbano complejo y coherente con las características generales del municipio de Valencina.

E. En relación a las determinaciones estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado la propuesta determina los usos incompatibles y/o prohibidos y las condiciones para proceder a su sectorización, de acuerdo con el desarrollo y ejecución del resto de las determinaciones del nuevo Plan General.

Del mismo modo, la propuesta establece las condiciones de la sectorización a desarrollar en su momento por los Planes de Sectorización, indicando el tamaño mínimo de los sectores, los porcentajes de suelo que deberán destinarse a sistemas generales y las actuaciones del sistema viario que garanticen su adecuada inserción territorial y urbana.

F. En relación a la delimitación de las Áreas de Reparto y cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable.

La propuesta delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado, delimitando una por cada uno de los núcleos urbanos, el residencial principal y el urbano productivo de la CN-630.

Por otra parte, la propuesta calcula el Aprovechamiento Medio de cada una Área de Reparto delimitadas, según los criterios establecidos en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, considerando las diferencias de valor entre los distintos usos y tipologías, así como entre la edificación en régimen libre y protegida.

G. En relación a los ámbitos estructurales urbanos de Especial Protección.

La propuesta presta una atención especial a la protección, mejora, publificación y conservación de los importantes restos arqueológicos existentes en el municipio.

La protección del muy rico patrimonio arqueológico de Valencina se realiza por el nuevo Plan General mediante las siguientes medidas:

- Durante el proceso de redacción del Plan se ha realizado una Prospección Arqueológica Superficial del término municipal, cuya Memoria Preliminar fue autorizada por resolución del Sr. Delegado Territorial de Educación, Cultura y Deportes, con fecha de 30 de julio de 2013. Como consecuencia de la indicada prospección se han identificado y delimitado las concentraciones de restos halladas, pasando a formar parte de la ordenación del presente Plan.
- La Normativa del Plan General que recoge en su Título XIV “Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico”, las medidas necesarias para: regular las intervenciones arqueológicas; garantizar la conservación del patrimonio arqueológico; establecer los procedimientos para las intervenciones arqueológicas; y finalmente, establecer los criterios para la conservación y difusión del patrimonio arqueológico.
- Por último, el Plan General se complementa con un Catálogo del Patrimonio Histórico-Arqueológico de Valencina, con el que se pretende la correcta identificación y descripción física de cada enclave arqueológico, la exposición de los criterios que llevan a su catalogación como bien integrante del patrimonio cultural municipal, su grado de protección como Bien integrado en el Catálogo y un diagnóstico sobre el estado de conservación de cada sitio, así como de los riesgos a que se ve expuesto en el futuro inmediato atendiendo a una diversidad de criterios.

La protección resultante para el patrimonio arqueológico municipal es muy superior que la derivada del planeamiento vigente, además, de haber supuesto la elaboración del Plan una mejora en el conocimiento científico de dicho patrimonio.

H. En relación a la Normativa del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y a las medidas para evitar nuevos asentamientos.

La propuesta establece las medidas necesarias para evitar nuevos asentamientos no previstos por el propio planeamiento, mediante la limitación de los procesos de parcelación, urbanización y edificación.

Por otra parte, la propuesta establece la normativa de protección adecuada a cada tipo y subtipo de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de acuerdo tanto con la legislación vigente, por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, así como con las características ambientales y territoriales de los suelos.

Las categorías y zonas definidas son las siguientes:

A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.
   - **Por la Legislación de Aguas. Cauces y Riberas.**
   - **Por la Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.**
   - **Por la Legislación de Patrimonio Histórico. Áreas Arqueológicas.**
   - **Por Legislación de Infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.**

B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.
   - **Por la Planificación Territorial (Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla).**

     Se incluyen en esta categoría, las siguientes zonas:
     i. ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE.
     ii. ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS. PLATAFORMA DEL ALJARAFE.
     iii. ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS. CAMPIÑA.
     iv. SISTEMA HIDROLÓGICO.
     v. RED DE ESPACIOS LIBRES. PARQUE CULTURAL DEL ALJARAFE NORTE.
     vi. CORREDORES VERDES.
   - **Por la Planificación Urbanística.**

     Las subzonas incluidas son:
     i. VÍAS VERDES Y CAMINOS PRINCIPALES.
     ii. VALORES ECOLÓGICO-AMBIENTALES.
     iii. ZONA DE INTERÉS PARA LAS AVES. Se corresponde con la parte norte del término municipal, normalmente campiña no transformada y de escasa accesibilidad, en la que se ha detectado el tránsito y la presencia de avifauna de interés. Su regulación es complementaria a la calificación básica y tiende a evitar transformaciones que puedan afectar a su función ecológica.
     iv. ENTORNO PAISAJÍSTICO. Se corresponde con diversos ámbitos con una alta visibilidad y representativos de los paisajes transformados y no transformados de Valencina, incluyendo: el entorno del Dolmen de La Pastora, la margen sur de la actual A-8077, el entorno de la Hacienda de Torrijos y la zona más escarpada de la Cornisa del Aljarafe. Su regulación tiene por finalidad evitar transformaciones que puedan alterar la situación actual, así como incentivar actuaciones de mejora en los puntos que pudieran estar degradados.

C. SUELO NO URBANIZABLE NATURAL-RURAL.

I. En relación a la Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral y delimitación de la zona de influencia.
No procede.

J. En relación a la red viaria, peatonal, de aparcamientos y del transporte público.
Como se ha indicado con anterioridad, la propuesta se integra y fomenta la mejora de las redes metropolitanas viarias y de transporte público, siendo coherente con las propuestas de las Administraciones competentes en la materia y con las redes previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y en el planeamiento de los municipios colindantes.
Territorialmente, la propuesta potencia los recorridos peatonales mediante la creación de una red verde, conectada con la red de Vías Pecuarias y con los elementos naturales y culturales más importantes del municipio.
En las áreas urbanas, la propuesta propone el cierre completo de una ronda de Carril-Bici, relacionada con los caminos y vías verdes territoriales, a fin de posibilitar la movilidad no rodada.
Por otra parte, la propuesta promueve la peatonalización del área central del núcleo tradicional, previendo para ello la construcción de dos aparcamientos en su periferia. En este mismo sentido, la propuesta apuesta por el viario compartido en todas las zonas residenciales, especialmente, en las zonas de Centro Histórico no peatonalizable y La Perrera.
En relación a los aparcamientos, con carácter general, la propuesta prevé entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 M2c en el viario público de las nuevas actuaciones, más 1 plaza por cada 100 M2c, en el interior de las parcelas, por lo que el estándar final alcanzado puede situarse en las 2 plazas de aparcamiento por vivienda, suficiente para atender la demanda prevista.

K. En relación a los Sistemas Generales de interés regional o singular.
La propuesta recoge las propuestas formuladas por las Administraciones responsables en materia de comunicaciones y transportes, con carácter nacional, regional o metropolitano.
Por otra parte, el Plan da respuesta a la determinación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla sobre el Parque Cultural del Aljarafe Norte.

L. En relación a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.
La propuesta establece la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado, mediante el establecimiento de las alineaciones y rasantes, la calificación pormenorizada del suelo, las alturas de edificación y la fijación de las Ordenanzas de Zona.
El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística no incorpora cambios sustanciales sobre los suelos urbanos y urbanizables con contenido lucrativo del planeamiento vigente, que se clasifica ahora como suelo urbano consolidado, manteniendo con carácter general las condiciones de edificabilidad, posición, forma y uso provenientes de las Normas Subsidiarias y del planeamiento de desarrollo aprobado, el cual se refunde, mayoritariamente, para facilitar la posterior gestión municipal o se subsume como Áreas de Planeamiento Incorporado. Como excepción al criterio anterior hay que indicar:

i. Parcelas A-5.18.1 y A-5.18.2 del Plan Parcial Nuestra Señora de la Esperanza, ambas con referencia catastral “9152005QB5495S0001KW”, para usos no residenciales, que pasan a calificarse como sistema general de equipamiento.

ii. Parcela localizada en Plaza Nuestra Señora de la Estrella 3, con referencia catastral “8853415QB5485S0001PZ”, calificada como Edificación Compacta 1, que pasa a calificarse como sistema general de equipamiento.

iii. Suelos calificados como Edificación Abierta 1 en la urbanización La Gloria, parcela con referencia catastral “8732137QB5483S0001YP” , que pasan a calificarse como Reserva de Viario Municipal.

Respecto al suelo urbano no consolidado, hay que distinguir dos situaciones:

- Para los suelos que ya tenían dicha clasificación y no han sido desarrollados, se mantiene en lo básico la ordenación previa vigente.
- Para los que pasan a formar parte del suelo urbano no consolidado, habiendo sido anteriormente suelo urbano consolidado, si se modifica su ordenación, al pasar, en general a ser Áreas de Reforma Interior o incrementarse su aprovechamiento en más de un 10% sobre el preexistente.

Respecto al suelo urbanizable sectorizado no desarrollado, sector Las Cabezas de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, queda clasificado de la misma forma, aun cuando con destino mayoritario de sistema general de equipamiento.

Finalmente y respecto a los suelos no urbanizables, el nuevo Plan General modifica por completo la regulación anterior, con base en: las determinaciones vinculantes del sistema de protección del POTAUS para el término municipal de Valencina; los cambios legislativos producidos; la nueva clasificación del suelo urbanizable; y, por último, una mayor pormenorización de las zonas, debido a un estudio más pormenorizado del mismo. En todo caso, no se produce una desregulación del suelo no urbanizable, sino por el contrario una regulación más ajustada a sus características.

Respecto a los suelos sin contenido lucrativo por estar destinados a espacios libres o equipamientos públicos en el planeamiento vigente, en general se mantienen con destino público y el mismo uso antes previsto, excepto:

i. Espacio libre no ejecutado junto al IES Las Encinas, que pasa a calificarse como sistema general educativo, para permitir la ampliación de sus instalaciones.

ii. Espacio libre no ejecutado junto al CEIP El Algarrobillo, que pasa a calificarse como sistema general educativo, para permitir la ampliación de sus instalaciones.

iii. Espacio libre parcialmente ejecutado entre las instalaciones del Polideportivo y la carretera a Santiponce, que pasa a calificarse como sistema general de equipamiento deportivo, para permitir la ampliación de sus instalaciones.

iv. Hacienda Tilly, con referencia catastral “8853003QB5485S0001TZ”, calificada en el planeamiento vigente como sistema general de equipamiento y no gestionado, que pasa a integrarse en un Área de Reforma Interior de actividades hoteleras y hosteleras, a fin de facilitar su rehabilitación y uso.

v. Suelos localizados en la carretera de Gines, calificados para espacios libres y equipamientos en las Normas Subsidiarias y no ejecutados, pasan a clasificarse como suelo no urbanizable, sin destino público, debido a su inadecuación para los usos previstos por la servidumbre del tendido aéreo de alta tensión que los cruza.

vi. Suelos localizados en la zona de Planes Parciales de Matarrubilla, con referencia catastral “9449036QB5494N0001IM” considerados como Sistema General de Espacios Libres por una innovación de planeamiento y no obtenidos, que pasan a integrarse en el ARI/T-02.

M. En relación a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.

La propuesta establece la ordenación pormenorizada propia del Planeamiento General de la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado.

En el Suelo Urbano No Consolidado de los núcleos urbanos, hay que distinguir dos situaciones:

- Las áreas de reforma interior sometidas a la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, para las cuales el presente Plan establece su delimitación, uso global, edificabilidad global, en su caso, nivel de densidad y criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa.
- Las áreas que no pueden considerarse en puridad de reforma interior, para las cuales el presente Plan establece, además de las determinaciones anteriores, la ordenanza de aplicación y la altura de la edificación, por lo que su desarrollo se realizará sólo mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

La propuesta delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado, haciéndolas coincidir con cada uno de los Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución delimitados, dadas las muy diferentes características de cada uno de los ámbitos y la no limitación legalmente establecida de diferencias entre los Aprovechamientos Medios.

Por otra parte, la propuesta calcula el Aprovechamiento Medio de cada una Área de Reparto delimitadas, según los criterios establecidos en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, considerando las diferencias de valor entre los distintos usos y tipologías, así como entre la edificación en régimen libre y protegida.

N. En relación a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La propuesta determina gráfica y literariamente en los Planos de Ordenación Completa y en las Fichas de Desarrollo, los criterios y directrices para la ordenación detallada de cada uno de los Sectores delimitados, a fin de garantizar la formación de áreas urbanas coherentes y la adecuada inserción de las nuevas zonas con la ciudad consolidada.

O. En relación a la ordenación del Suelo No Urbanizable de carácter natural-rural y del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

La propuesta establece la Normativa correspondiente a las zonas delimitadas de Suelo No Urbanizable de carácter Natural-Rural.

Del mismo modo, la propuesta establece la Normativa del Suelo Urbanizable No Sectorizado, hasta tanto se proceda a su sectorización.

P. En relación a la protección del Patrimonio Cultural de carácter no estructural.

La propuesta contiene un Catálogo para la protección de patrimonio arquitectónico y etnológico, así como la correspondiente Normativa, con el objetivo de establecer las determinaciones de protección necesarias sobre aquel.

Q. En relación a la determinación de la densidad del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan estima el número de viviendas para las distintas zonas delimitadas y para el total de ellas, pero no establece dicha estimación más que con carácter indicativo.

R. En relación a la ordenación pormenorizada completa del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado.

La propuesta del Plan contiene la ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanos No Consolidados, no incluidos como Áreas de Reforma Interior, si bien, en todos los casos se exige la formulación de un Estudio de Detalle, que deberá localizar la edificabilidad destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Por otra parte, el Plan no clasifica Suelo Urbanizable Ordenado, al no establecer la ordenación pormenorizada completa de ningún sector de Suelo Urbanizable.

S. En relación a las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural.

La propuesta contiene las previsiones de programación para la gestión y ejecución de los siguientes tipos de actuaciones:

a. Sistemas Generales de Espacios Libres.
b. Sistemas Generales de Equipamientos.
c. Sistemas Generales de Viario no considerados de interés regional.
d. Áreas de Reforma Interior, Sectores y Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado.
e. Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.
f. Actuaciones Aisladas del Suelo Urbano.

Por otra parte, la propuesta contiene las previsiones necesarias para garantizar la gestión urbanística y las previsiones económicas municipales y de compromisos de particulares para garantizar igualmente la ejecución de los Sistemas Generales de la Ordenación.

T. En relación a las causas de revisión del Plan.

La propuesta establece en el Título I de las Normas Urbanísticas las causas para proceder a la Revisión total o parcial del nuevo planeamiento. Dichas causas son las siguientes:

a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
e. Cuando una innovación, por si misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, conlleven un incremento superior al veinticinco por ciento (25%) de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados considerados como Sectores en el presente Plan.
f. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
g. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
h. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

3.1.3 EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece los criterios a los que deberá atenerse la ordenación de las áreas urbanas y los sectores, siendo su contenido el siguiente:

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:
1.ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.
Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:
a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
c) En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
***2.** El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.*
La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.
Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.
***3.** Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.*
***4.** A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.*
***5.** En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.*
Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.
***6.** Cuando las áreas de reforma interior se delimiten para permitir actuaciones públicas de adecuación de viviendas cuyas dimensiones y condiciones comprometan su habitabilidad, el instrumento de planeamiento general, manteniendo el número de viviendas existentes, podrá excepcionar de forma motivada a éstas de la aplicación de los parámetros de densidad y edificabilidad a los que hace referencia el apartado anterior.*
Dicho instrumento de planeamiento podrá contemplar un aumento de hasta un diez por ciento de las viviendas existentes y, adicionalmente, de un diez por ciento de la edificabilidad con destino distinto del uso residencial, siempre que sea posible cumplir las reservas para dotaciones y equipamientos a las que hace referencia el apartado 1.2.ª.a) del presente artículo, para permitir la viabilidad de la actuación y facilitar la integración social.
***7.** En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.*
***8.** Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.*
El cincuenta por ciento, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.
***9.** Reglamentariamente se determinará:*
a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1.ª de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.
b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.
c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2.ª entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector; así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 5.

A. En relación a las limitaciones de edificabilidad y densidad en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La propuesta establece siempre las edificabilidades y niveles de densidad dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 17. Así:

Área/Sector	Clase de Suelo	Uso Global	Edificabilidad Global (M2t/M2s)	Nivel de Densidad
SUS-R-01	SUS	Residencial	0,315	Media Baja
SUS-R-02	SUS	Residencial	0,387	Media
SUS-R-03	SUS	Residencial	0,273	Media Baja
SUS-T-01	SUS	Terciario	0,361	Media-Baja
SUS-T-02	SUS	Terciario	0,50	--
SUS-T-03	SUS	Terciario	0,50	--
SUS-T-04	SUS	Terciario	0,50	--

La propuesta no prevé excepciones a los estándares en el Suelo Urbanizable.

B. En relación a las excepciones de los estándares de reservas para dotaciones.

La propuesta no prevé excepciones a los estándares en el Suelo Urbanizable.

C. En relación a la compleción de la reserva para aparcamiento.

Como se ha indicado anteriormente, la propuesta establece la obligación para los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable Sectorizado de cualquier uso global, de prever en el interior de las parcelas, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 M2c, satisfaciéndose ampliamente lo exigido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

D. En relación a la identificación de Sectores en el Suelo Urbano No Consolidado.

No se han identificado Sectores en el Suelo Urbano No Consolidado.

E. En relación a las determinaciones de las Áreas de Reforma Interior sometidas a Planeamiento Especial.

La propuesta delimita siete Áreas de Reforma Interior, una con uso global residencial y seis con uso global terciario, así como tres ámbitos denominados como Unidades de Ejecución (por no estar prevista la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior), todo ello en el Suelo Urbano No Consolidado.

Para ellos, la propuesta establece siempre las edificabilidades y niveles de densidad dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 17. Así:

Área/Sector	Clase de Suelo	Uso Global	Edificabilidad Global (M2t/M2s)	Nivel de Densidad
ARI-R-01	SUNC	Residencial	1,00	Alta
ARI-T-01	SUNC	Terciario	0,98	Alta
ARI-T-02	SUNC	Terciario	0,55	--
UE-R-01	SUNC	Residencial	0,40	Baja
UE-R-02	SUNC	Residencial	0,41	Baja
UE-R-03	SUNC	Residencial	0,40	Baja
ARI-T-03	SUNC	Terciario	0,50	--
ARI-T-04	SUNC	Terciario	0,50	--
ARI-T-05	SUNC	Terciario	0,50	--
ARI-T-06	SUNC	Terciario	0,50	--

Respecto a las reservas para dotaciones, la propuesta realiza las siguientes precisiones:

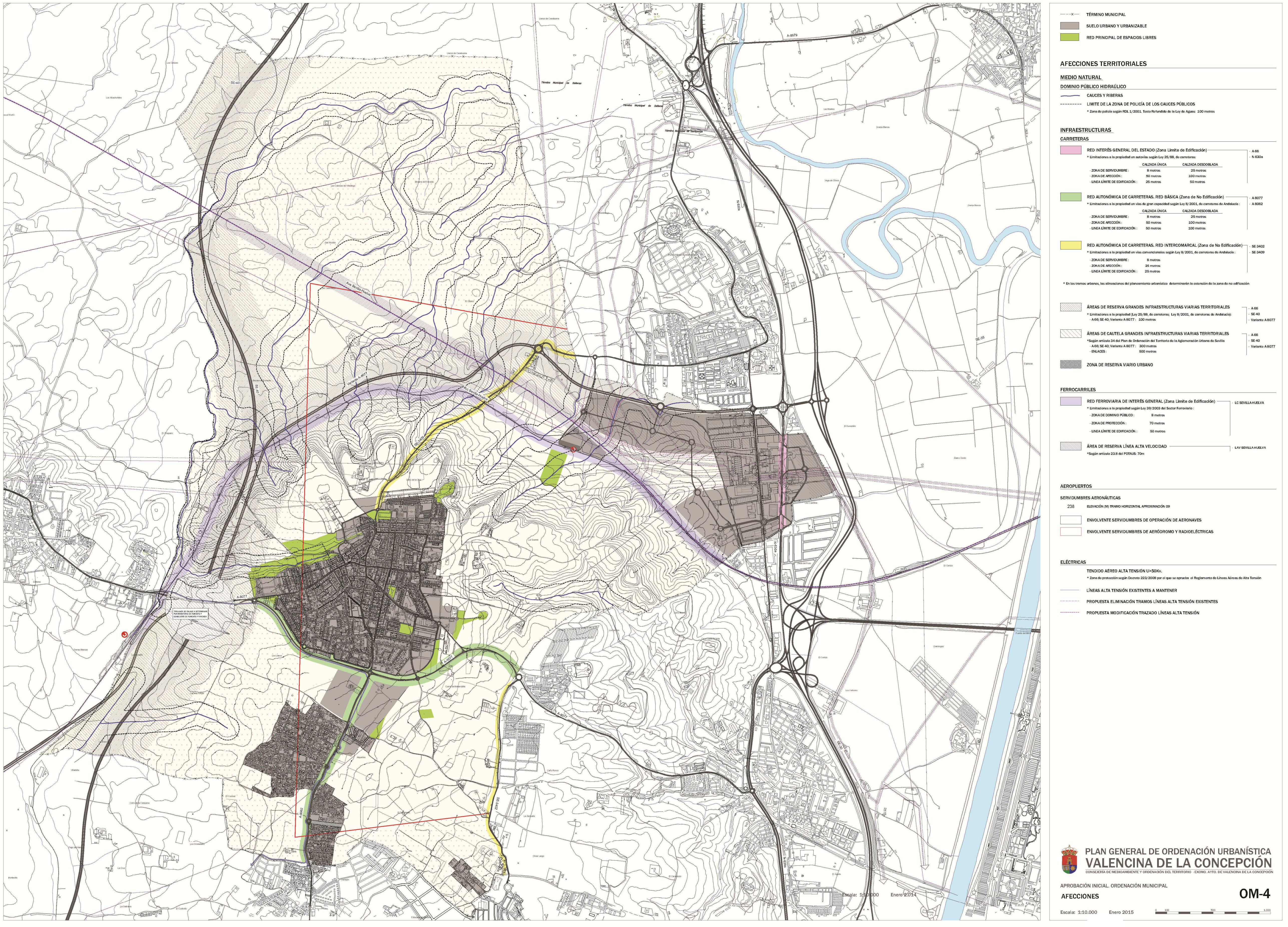
- En el ARI-R-01, la totalidad de las reservas se destinan a espacios libres, debido a la finalidad de la ordenación y a la escasa superficie del ámbito.
- En el ARI-T-01, no se establecen reservas, sin perjuicio de lo que finalmente determine el Plan Especial que la desarrolle, debido a su singularidad.
- En el ARI-T-02, la mayoría de las reservas se destinan a equipamiento, debido a la finalidad de la ordenación y a la escasa superficie del ámbito.
- En la UE-R-01, no se establecen reservas, debido a la finalidad de la ordenación, a la escasa entidad del ámbito, a las propias características de la zona y a la baja densidad prevista.
- En la UE-R-02, no se establecen reservas, debido a la finalidad de la ordenación, a la escasa entidad del ámbito, a las propias características de la zona y a la baja densidad prevista.
- En la UE-R-03, no se establecen reservas, debido a la finalidad de la ordenación, a la escasa entidad del ámbito, a las propias características de la zona y a la baja densidad prevista.

F. En relación a la calificación de la servidumbre de protección del Litoral y al tratamiento de la Zona de Influencia.

No procede.

G. En relación a la reserva de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los instrumentos de ordenación detallada.

La propuesta establece de forma general en el Título III de las Normas Urbanísticas la obligación para el planeamiento de desarrollo de localizar la edificabilidad destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y los medios necesarios para su equidistribución, así como las medidas para garantizar el destino final de la edificabilidad destinada a tal fin.



PLANO DE AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

3.2. El Cumplimiento del artículo 39 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

El artículo 39 del Decreto 95/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, modificado por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, establece los requisitos para el emplazamiento de los cementerios, así como determinadas limitaciones sobre la disposición de usos en su entorno. Dichos requisitos y limitaciones, tras su reciente modificación por el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, son:

1. El emplazamiento de cementerios deberá cumplir los siguientes requisitos:
a) Los terrenos serán permeables.
b) Alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
2 La zona de protección podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud.
Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la clasificación, a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud.
3. La delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.
4. La ampliación de cementerios que supongan incremento de superficie, así como aquellas que aún no suponiendo incremento de superficie sí conlleven aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial requerirán igualmente informe de evaluación de impacto en salud.
5. El informe de evaluación de impacto en salud previsto en el presente artículo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, tendrá carácter preceptivo y vinculante, y se evacuará en el plazo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado.

La propuesta del Plan General no prevé la localización de nuevos cementerios o la ampliación de los existentes, por cuanto dichas actuaciones no son necesarias a medio plazo, tras la muy reciente ampliación del existente.

Del mismo modo, la propuesta no prevé usos residenciales en la proximidad del cementerio, marcando en su planimetría un ámbito de exclusión del uso residencial más amplio que el previsto en el citado artículo 39.

3.3. El Cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.

El término municipal de Valencina de la Concepción está afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla.
Para facilitar el cumplimiento de dichas servidumbres, las mismas se grafían en el Plano de Ordenación OM-4, Afecciones, así como su regulación se recoge en el Título 7 de las Normas Urbanísticas.
Sin perjuicio de lo anterior, hay que indicar además:

- En el término municipal de Valencina, las Servidumbres Aeronáuticas limitan la altura de la edificación y de cualquier elemento o instalación complementaria en un plano horizontal situado en la cota 238 sobre el nivel del mar.
- La máxima altura topográfica del término municipal es la cota 170 sobre el nivel del mar.
- La máxima altura de la edificación permitida por el Plan, excepto en la zona que se indica a continuación, es de 12 metros, por lo que en el supuesto más desfavorable, queda un resguardo para el cumplimiento de la servidumbre de más de 50 metros.

  Sin perjuicio de lo anterior, en el término municipal se localizan diversas antenas de telecomunicaciones cuya altura excede ampliamente la antes indicada máxima de edificación, de 12 metros. En concreto, una de ellas es la que marca la altura del plano del tramo horizontal en los indicados 238 metros sobre el nivel del mar. El Plan prevé la desaparición a medio-largo plazo de las que se localizan en el suelo urbano, quedando por tanto en situación de fuera de ordenación, y posibilita el mantenimiento de una de ellas (Axión), ubicada en la periferia este del núcleo urbano y cuya altura máxima resulta inferior a la establecida por las Servidumbres Aeronáuticas.

4. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

4.1. INTRODUCCIÓN.

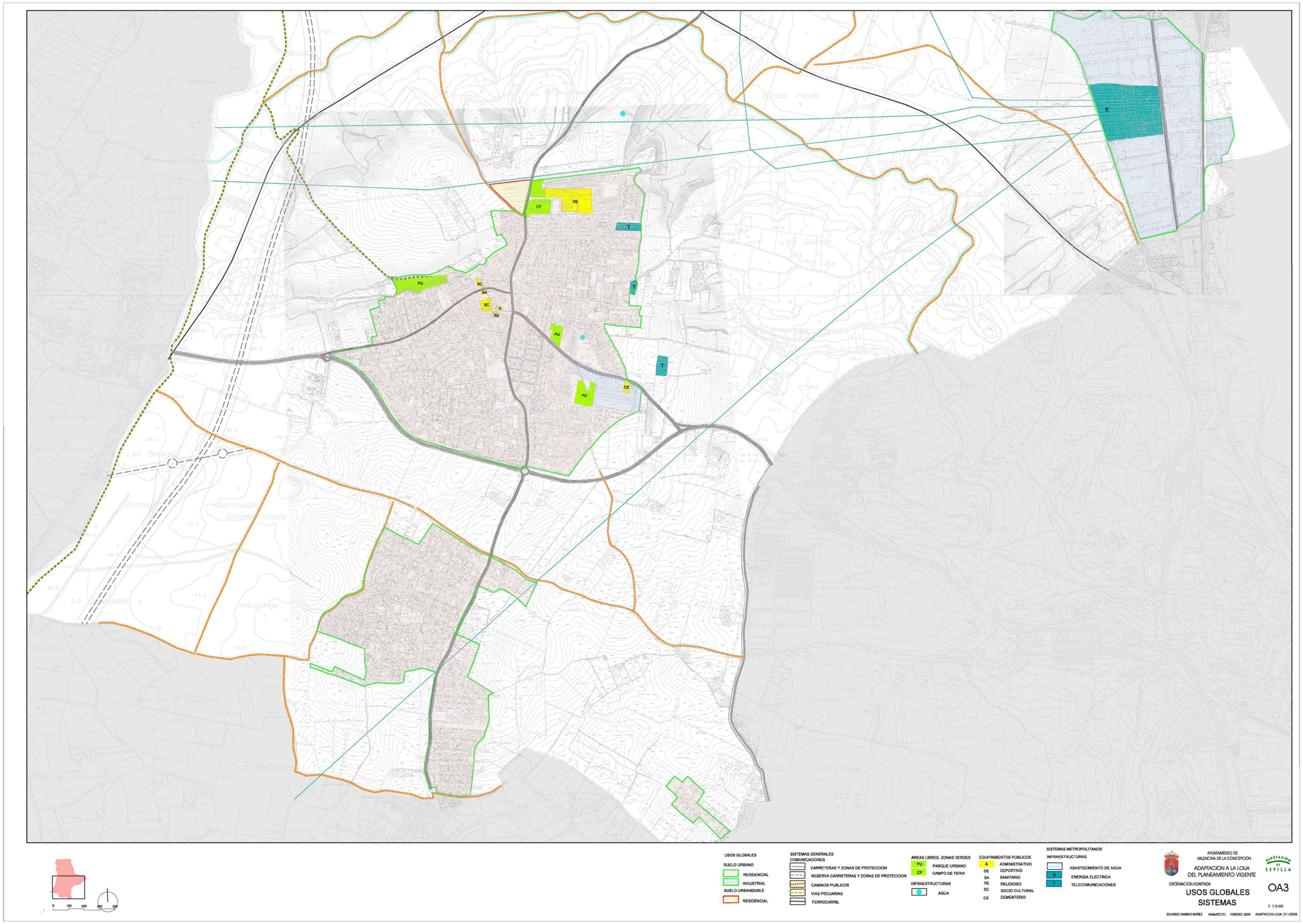
La Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante LOTA), establece:

"El Planeamiento Urbanístico General y el Planeamiento Especial a que hace referencia el artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y Recursos naturales básicos."

En relación a lo establecido por la LOTA, hay que entender que el estudio y la valoración a realizar debe estar enmarcado en las determinaciones de los planes territoriales vigentes en el ámbito del planeamiento, hoy Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Con base en lo anterior, el presente Estudio de Incidencia Territorial del Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina, tiene los siguientes contenidos:

- En primer lugar, se analizan las determinaciones del planeamiento general vigente, como base de partida del nuevo Plan.
- En segundo lugar, se demuestra la necesidad de proceder a la sustitución del planeamiento general vigente, por su obsolescencia.
- En tercer lugar, se estudian las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, con incidencia más o menos directa sobre el municipio de Valencina.
- En cuarto lugar, se desarrollan las determinaciones básicas del nuevo planeamiento.
- En quinto lugar, se estudia la incidencia territorial de las propuestas del nuevo planeamiento sobre el sistema de asentamientos, los sistemas de comunicaciones y el sistema de dotaciones.
- En sexto lugar, se comprueba el cumplimiento por el nuevo Plan de las limitaciones establecidas en el Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- En séptimo lugar, se analiza la adecuación de las determinaciones del nuevo Plan a las establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.
- Finalmente, se valora y se concluye sobre la posible Incidencia Territorial del nuevo Plan.



PLANO DE USOS GLOBALES Y SISTEMAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

4.2. DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El vigente planeamiento general de Valencina es la Adaptación Parcial a Plan General de Ordenación Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión de 22 de octubre de 1987.

Estas Normas Subsidiarias, redactadas en un contexto socio-económico de profunda crisis, contenían las siguientes determinaciones estructurales básicas:

- En relación a la **clasificación del suelo** las Normas mantenían la estructura de núcleos de población preexistente. Así:
  - Clasificaban como suelo urbano cuatro áreas consolidadas o urbanizadas, en mayor o menor medida: el núcleo urbano principal de Valencina; las urbanizaciones de la carretera de Gines; el área industrial de la CN-630 y la urbanización aislada de la Hijuela de la Gitana.
  - Clasificaban como suelo apto para urbanizar: en el núcleo urbano principal de Valencina, para uso residencial, los sectores de Nuestra Señora de la Esperanza, Matarrubilla oeste y El Algarrobillo y para uso Industrial el sector Matarrubilla este; y en el área de las urbanizaciones de la carretera de Gines el sector El Torrejón (Las Brisas del Aljarafe) para usos residenciales y terciarios. La capacidad residencial total de estos suelos era de 433 viviendas.
  - En el suelo no urbanizable, las Normas consideraban la casi totalidad del término municipal como protegido, diferenciando entre las siguientes categorías: de protección paisajística; de protección del patrimonio histórico; de protección de cauces; y de protección agrícola en distintas categorías.
- En relación a los **sistemas generales,** las Normas diferenciaban entre:
  - Sistema de comunicaciones, compuesto por: el sistema de comunicaciones viarias, en el que proponía la variante sur de la A-8077, ejecutada poco tiempo después, y la variante noroeste de la SE-3407, no ejecutada hasta la fecha. Igualmente, las Normas proponían la desaparición de las reservas viarias establecidas por el entonces Ministerio de Obras Públicas para el primer y segundo cinturón metropolitanos, hoy recuperadas para el trazado de la Variante de la A-8077 y de la SE-40, respectivamente.
  - Sistema de Áreas Libres, compuesto por los Parques Urbanos de Huerta del Valle, Avenida de Andalucía, Camino Hermita Pilar y sector Nuestra Señora de la Esperanza (posteriormente modificado), así como por los suelos para el Campo de Feria.
  - Sistema de Equipamientos, compuesto por las dotaciones de tipo Deportivas (incluidas como Áreas Libres), Administrativas, Socio-culturales, Religiosas, Mercado y Cementerio. Curiosamente, las Normas Subsidiarias no consideraban como sistema general el equipamiento escolar, existente o propuesto, que era incluido como sistema local de la ordenación pormenorizada.
- En **relación** a los **usos globales**, las Normas consideraban los siguientes:
  - Residencial Permanente, que abarcaba el casco tradicional y los crecimientos norte y oeste. Dentro de este uso las Normas establecían dos zonas: Intensiva (más de 20 viviendas/hectárea), localizada en el centro del núcleo y crecimientos norte y Extensiva (menos de 20 viviendas/hectárea) y localizada al oeste del casco tradicional.
  - Residencial Secundaria, que abarcaba las áreas al este y sur del núcleo, así como las urbanizaciones de la carretera de Gines.
  - Industrial, en dos posiciones y dos categorías: al este del núcleo urbano, en el entorno del Cementerio, en la categoría de Intensiva y en el área industrial de la CN-630 en las categorías de Intensiva y Extensiva.

En definitiva, el Modelo Urbano-Territorial propuesto por las Normas consistía en: reconocer los núcleos de población o de actividad entonces existentes (Valencina, propiamente dicha, Urbanizaciones de la carretera de Gines y de la Hijuela de la Gitana y área industrial de la CN-630), manteniendo el carácter autónomo de cada uno de ellos; consolidar la implantación de usos preexistentes, apoyando el crecimiento de los usos de segunda residencia al sur y oeste del núcleo y colindantes con él; localizar en exclusiva las dotaciones generales (y en gran medida también las locales) en las zonas de primera residencia; y, por último, prever una estructura viaria de carácter ambivalente urbano-territorial (variantes de la A-8077 y de la SE-3407), es decir, que suprimiera las travesías existentes y que, a la misma vez, resolviera los problemas de escasez y fragmentación del viario urbano.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales han sido posteriormente modificadas en numerosas ocasiones, siendo de destacar aquellas destinadas a incrementar los usos residenciales. Así:

- Modificación por la que se clasifica como suelo apto para urbanizar el Sector de la Estacada Larga, al norte del núcleo urbano, para uso de primera residencia, con una capacidad total para 170 y viviendas
- Modificación por la que se clasifica como suelo apto para urbanizar el Sector de Torrijos, al oeste del núcleo urbano, para uso de segunda residencia, con una capacidad para 167 viviendas.
- Modificación por la que se cambia parcialmente el uso de industrial a residencial en la zona de Matarrubilla 2, con una capacidad para 34 viviendas.
- Modificación por la que se clasifica como suelo apto para urbanizar el Sector Las Cabezas, al norte del núcleo urbano, para uso de primera residencia, con una capacidad para 60 viviendas.

Las diferentes modificaciones han supuesto que la capacidad de crecimiento residencial de las Normas en el suelo urbanizable pasara de 433 viviendas a 864, es decir, se duplicara, con el mismo modelo de localización de usos y sistemas de articulación de las Normas iniciales.

4.3. CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias (1987) hasta el año 2010 la población de Valencina de la Concepción se ha duplicado, pasando de unos 4.000 a unos 8.000 habitantes. Es evidente que esta población no ha podido implantarse en las poco más de 800 viviendas construidas en el suelo urbanizable, ya que el Sector Las Cabezas, con capacidad para 60 viviendas, no se ha desarrollado.

En efecto, el crecimiento del parque residencial de Valencina de la Concepción desde la aprobación de las Normas Subsidiarias (1987) hasta la fecha (2010), puede estimarse en unas 1.670 viviendas totales (de unas 1.850 en 1987 a unas 3.500 en la actualidad), es decir, casi el doble de las viviendas previstas en el suelo urbanizable por las Normas, lo que quiere decir que unas 870 viviendas se han construido en el suelo urbano, bien en Unidades de Ejecución, bien directamente en solares, consolidando las urbanizaciones preexistentes.

Sin embargo, ni siquiera la construcción de esas 1.670 viviendas, destinadas todas además a primera residencia, permitiría el crecimiento poblacional producido. Por ello, cabe afirmar que, además del fenómeno de consolidación del suelo urbano en unas 870 viviendas, se ha producido un segundo fenómeno consistente en la ocupación permanente de viviendas secundarias o vacías, en una cantidad que puede estimarse en alrededor de las 450 unidades, sobre todo en la última década. En consecuencia, durante la vigencia de las Normas Subsidiarias la población y el parque de viviendas ha evolucionado de la siguiente forma:

	Habitantes	Viviendas totales	Viviendas principales	Viviendas secundarias y vacías	Habitantes/ Viviendas totales	Habitantes/ Viviendas principales
Censo 1981	**3.212**	1.424	752	672	2,26	4,27
Estimación 1987	**3.950**	1.832	954	878	2,16	4,14
Censo 1991	**4.410**	2.104	1.099	985	2,10	4,01
Censo 2001	**6.950**	3.248	2.113	1.129	2,14	3,29
Censo 2011	**8.030**	3.570	2.660	910	2,25	3,01

En definitiva, desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, sin variaciones sustanciales de los elementos de la estructura territorial y urbana, se han producido los siguientes procesos urbanos:

- Se ha duplicado la población, de 3.950 habitantes en 1987 a algo más de 8.000 en 2011.
- Se ha duplicado la capacidad residencial del suelo urbanizable inicialmente previsto, de 443 a 864 viviendas.
- Se ha casi triplicado el número de viviendas principales, de 954 en 1987 a 2.660 en 2011.
- Se ha ejecutado el 93% de la totalidad de las 864 viviendas previstas en el suelo urbanizable, con las ampliaciones producidas.
- Se ha consolidado el suelo urbano delimitado por las Normas con la construcción de 870 viviendas, es decir, casi una vivienda nueva por cada dos existentes en 1987.
- Se ha cambiado el uso de unas 300 viviendas, de secundarias o vacías a principales.

Como se decía, todo ello se ha producido sin el necesario replanteamiento del funcionamiento urbano previsto en las Normas, consistente en un esquema en que las zonas de residencia permanente, con las dotaciones necesarias, se localizaban en el casco tradicional y ampliaciones hacia el norte y oeste, mientras que el resto de las zonas, sur del casco tradicional y urbanizaciones de la carretera de Gines, se destinaban de forma exclusiva a residencia secundaria, sin previsión alguna de dotaciones ni otros servicios de carácter público o privado.

Pues bien, puede afirmarse con los datos anteriores, que se cumplen todos los requisitos relativos a la población, al parque de viviendas y al uso de dicho parque establecidos por las propias Normas (artículo 2 de las mismas) para su revisión. Así:

A. Se ha producido un incremento poblacional muy superior al previsto por las propias Normas.
B. Se ha edificado casi el doble de las viviendas previstas en el suelo urbanizable por las Normas, cuando el límite para la revisión estaba establecido en la mitad.
C. La capacidad vacante del suelo urbano en la actualidad es de unas 170 viviendas, es decir, menos del 6,5% de las ahora existentes el suelo urbano clasificado por las Normas (unas 2.700), y las propias Normas establecieron que procedía también la revisión cuando dicha capacidad fuera inferior al 20%.

En otro orden de cosas, en junio de 2009 se produjo la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. La aplicación efectiva de sus normas y directrices suponen la necesidad de revisar en profundidad los criterios del vigente planeamiento general de Valencina, así como sus determinaciones concretas, entre otras causas por las siguientes:

- El sistema de articulación territorial previsto por el Plan Territorial es distinto, incluso contradictorio, con el previsto en el planeamiento municipal.
- Las zonas y causas por las que se protege gran parte del término municipal de Valencina, no coinciden con las determinaciones del planeamiento municipal.
- El modelo de ocupación del territorio con muy baja densidad previsto en las Normas de Valencina, es contrario al modelo previsto en el Plan Territorial, de media-alta densidad.

Con base en todo lo anterior, no cabe duda sobre la conveniencia y necesidad legal y real de proceder a la revisión del Planeamiento General de Valencina, a fin de adecuarse a la planificación territorial, corregir las disfuncionalidades urbanísticas que se han producido en su desarrollo, en gran parte motivadas por su excesiva vigencia, y prever las actuaciones necesarias que permitan satisfacer las demandas de sus habitantes.

4.4. DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CON INCIDENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCINA.

La Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía y la propia Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establecen que las determinaciones del planeamiento urbanístico habrán de adoptarse en coherencia con la Ordenación del Territorio y en el marco de las estipulaciones de los Planes de Ordenación del Territorio.

La Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía establece dos tipos de planes para el desarrollo de las políticas territoriales:

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, POTAUS, en el caso de Valencina de la Concepción).

4.4.1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía fue aprobado por el Decreto 206/2006 y publicado en el BOJA de 29 de diciembre de 2006, siendo de aplicación sus determinaciones para la totalidad del territorio Andaluz.

El objetivo fundamental de este Plan es el establecimiento del Modelo Territorial de Andalucía, para lo cual considera básico orientar y controlar los procesos de urbanización y la calidad urbana.

Los objetivos básicos que establece en relación a los procesos de urbanización son:

[43] Objetivos [O].
"1. Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables.
2. Mejorar los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social de las ciudades andaluzas.
3. Contribuir desde el Sistema de Ciudades a la sostenibilidad global."

Para facilitar el logro de estos objetivos, el Plan formula un conjunto de Normas y Directrices, de aplicación a través del planeamiento urbanístico, entre las que cabe destacar:

"**[45] Modelo de ciudad [N].**
1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.
2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.
El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.
a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.
b) En las áreas turísticas litorales (…).
c) En las Ciudades Medias (…)
d) Los asentamientos rurales (…)
4. Como norma y con criterio general**,** serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:
a) 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. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años[1]. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos."

"[47] Políticas urbanas con incidencia en los procesos de planificación [D].
1. La situación actual de los procesos de desarrollo urbano permite identificar un conjunto de cuestiones que deben ser objeto de atención prioritaria, por parte de la acción pública. Por otro lado, la concurrencia de políticas sectoriales
con impacto urbano requiere cada vez más un alto nivel de coordinación entre ellas, así como una adecuada integración en y desde los procesos de planificación urbanística y territorial. Dichas cuestiones responden a los siguientes objetivos compartidos, y que son objeto de directrices en los apartados siguientes:
a) Mejorar la calidad de vida urbana y del espacio urbanizado: equipamientos; dotaciones de espacios libres de ámbito supralocal; política de suelo residencial y vivienda; movilidad urbana y transporte público; y control de los procesos de urbanización.
b) Incrementar las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios: suelo para actividades productivas; actividad comercial; urbanización del espacio turístico.

---

1 Esta determinación ha sido desarrollada por el Decreto 11/2008:
"Disposición adicional segunda. Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.
2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:
a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.
Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.
3. En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.
4. Para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la aprobación definitiva de la revisión o nueva redacción de cada Plan General de Ordenación Urbanística."

c) Favorecer la cohesión social: integración social en el espacio urbano.
d) Establecer medidas para la contribución del sistema urbano a la sostenibilidad global, mejorando el balance ecológico de las ciudades, y el adecuado tratamiento de los recursos patrimoniales y paisajístico de la ciudad.
e) Mejorar la calidad ambiental urbana incorporando instrumentos para controlar la calidad del aire y la contaminación acústica.
2. La planificación territorial y urbanística con independencia de los contenidos propios asignados por las respectivas legislaciones, deben incorporar estos objetivos programáticos, favoreciendo la integración de políticas y de procesos."

"[48] Equipamientos [D].
El planeamiento urbanístico y territorial debe adoptar estrategias específicas con relación a la dotación y mejora de los equipamientos urbanos desde la consideración de los siguientes criterios:
a) Favorecer la implantación de los equipamientos especializados de ámbito supramunicipal definidos en este Plan para cada una de las estructuras del Sistema de Ciudades, con los niveles de dotación establecidos, evaluando las implicaciones territoriales derivadas de su implantación y adoptando las determinaciones de ordenación y gestión que sean precisas.
b) Adoptar criterios de ordenación desde los instrumentos de planificación que permitan un funcionamiento en red del sistema de equipamientos y su conexión o integración con otras redes urbanas, especialmente el sistema de espacios libres. La red debe responder a criterios de accesibilidad que permitan una movilidad eficiente, especialmente en los colectivos más sensibles.
c) Favorecer la complementariedad y multifuncionalidad de los distintos equipamientos, especialmente los equipamientos educativos, culturales, sociales y deportivos, evitando una segregación innecesaria y la ineficiencia en su utilización y explotación.
d) Prioridad en la gestión de calidad y consolidada frente a la expansión, incorporando fórmulas de participación social en su programación y explotación."

"[49] Mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres de carácter metropolitano o supralocal [D].
1. El planeamiento urbanístico y territorial contemplará a los espacios libres en su triple condición de dotación urbana para el uso público, recurso ambiental, y recurso de ordenación, precisando de una mejora cualitativa en su diseño y ordenación, de forma que se posibilite:
a) Un incremento de las dotaciones de carácter supramunicipal y la superación de los déficits existentes, dimensionándolos en función de la población efectiva en razón a su uso y ámbito de servicio con independencia de su ubicación.
b) Su ordenación como sistema o red de espacios libres, dotada de continuidad espacial tanto urbana como territorial con las condiciones máximas de accesibilidad. La red de espacios libres debe contribuir de manera efectiva, y no secundaria, a la mejora de la movilidad no motorizada en la ciudad y su área.
c) Su utilización como recurso de ordenación debe contribuir, especialmente en las aglomeraciones urbanas, a preservar la identidad de los núcleos evitando los procesos de conurbación, a la mejora ambiental del área (especialmente en el tratamiento de espacios intersticiales, setos, lindes y riberas que permitan el mantenimiento de hábitats naturales), y a la adecuada protección y ordenación del entorno de las infraestructuras territoriales.
d) El establecimiento de formulas de gestión supramunicipal en ámbitos metropolitanos, así como para desarrollar criterios técnicos de mantenimiento de sistemas de bajo consumo.
2. Establecimiento de una Red de interés regional de espacios libres de uso público y de naturaleza metropolitana o supramunicipal.
a) Dicha red estará integrada por aquellos elementos que defina el planeamiento territorial en los ámbitos metropolitanos, y aquellos otros espacios libres supramunicipales de relevancia regional contemplados en el planeamiento urbanístico.
b) Esta red debe jugar un papel complementario a los espacios naturales en su función de esparcimiento y ocio de la población.
c) La red se desarrollará en el contexto del Programa Regional de Espacios Públicos [SC-08] de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, disponiendo de los recursos y medidas de fomento necesarios."

"[50] Política de vivienda y suelo residencial [N].
1. La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía. El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.
2. Una de las más eficientes políticas de vivienda es una adecuada política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural, a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas.
3. Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser, ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:
a) Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por la Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de las diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.
b) Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.
c) Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.
4. Desarrollo del Patrimonio Autonómico de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.
5. Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo [SC-03], que sirva de marco estratégico para la concertación en materia de suelo entre las distintas Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autonómico de Suelo.
6. Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.
7. Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público."

"[51] Suelo para actividades productivas [N].
1. Las políticas territoriales favorecerán la consolidación de los diferentes sistemas productivos locales existentes en Andalucía como elemento de vertebración territorial que permita aprovechar los recursos y potencialidades de cada parte del territorio.
2. Una adecuada dotación de suelo para actividades económicas resulta un factor clave para la competitividad de las áreas urbanas. Por ello, en los procesos de planificación y promoción de estos espacios deben tenerse en cuenta los siguientes factores:
a) La necesidad de adoptar objetivos y estrategias territoriales desde una visión supralocal, especialmente en los ámbitos metropolitanos y redes de ciudades medias, y desde una óptica sectorial, favoreciendo la implantación de actividades vinculadas a los sistemas productivos locales.
b) Una oferta de espacios de mayor cualificación, tanto en calidad de urbanización y dotación de infraestructuras y servicios, como en organización y gestión.
c) Los procesos de recualificación y rehabilitación de espacios industriales para su integración urbana y territorial, en particular con la puesta en valor del patrimonio industrial de interés cultural.
3. Las medidas que en materia de suelo para actividades productivas deberán desarrollarse se centran en:
a) Favorecer la coordinación y planificación de actuaciones de suelo para actividades productivas a nivel supramunicipal, con participación de Ayuntamientos y Grupos de Desarrollo Local, mediante la elaboración de programas de ámbito comarcal.
b) Incorporar a los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinaciones en relación a este tipo de suelo, estableciendo directrices para el planeamiento urbanístico para la ordenación y recualificación de espacios productivos, e identificando actuaciones estratégicas de desarrollo concertado.
c) En el marco del planeamiento urbanístico deberán justificarse las dimensiones y cualificación de los suelos destinados a actividades productivas a partir de un análisis supramunicipal, en el que se valoren las oportunidades reales en el contexto de las estructuras territoriales intermedias propuestas por este Plan y los sistemas productivos locales presentes.
d) Formular un Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas por las Consejerías de Innovación Ciencia y Empresa, y Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con el Plan Andaluz de Desarrollo Industrial, que permita coordinar la participación de entidades públicas en la promoción de suelo, dando prioridad a las actuaciones de escala regional contempladas en la Red de Espacios Tecnológicos de Andalucía."

"[52] Actividad comercial [D].
1. Las nuevas formas del espacio comercial, particularmente aquellas que tienen que ver con la progresiva implantación de grandes establecimientos comerciales, tienen cada vez mayor repercusión sobre los modelos de ciudad, afectando de manera decisiva a múltiples aspectos de la organización urbana (particularmente en la generación de flujos de transportes internos e interurbanos), así como a la supervivencia de formas de comercio tradicional que constituyen un elemento básico de la identidad urbana y social de las ciudades históricas.

2. El planeamiento territorial de ámbito subregional considerará específicamente entre sus determinaciones las relativas al espacio comercial, desarrollando las directrices y criterios marcadas en la legislación y planificación comercial de Andalucía.
3. El planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad.
4. El planeamiento urbanístico considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.
5. El planeamiento urbanístico que afecta a ciudades consideradas como Conjuntos o Centros Históricos recogerá entre sus determinaciones, las condiciones específicas mediante las que se regule la implantación de las actividades comerciales con el objetivo de preservar los valores paisajísticos de la escena urbana."

"[54] Movilidad urbana [D].

1. Las políticas de movilidad urbana y su integración con los procesos de planificación urbanística y territorial desempeñan un importante papel en la ordenación y gestión de las ciudades. Los criterios básicos que deberá desarrollar la planificación territorial y urbanística son los siguientes:
a) Modelos urbanos que favorezcan la ciudad multifuncional, equilibrada y accesible con un adecuado tratamiento de los problemas de movilidad en los centros urbanos y en la ordenación del crecimiento de la ciudad, incorporando criterios de diversidad, proximidad y complejidad en la trama urbana.
b) Incorporar el transporte público como modo preferente en los ámbitos metropolitanos, grandes ciudades y ciudades medias. Creación de una red coherente de plataformas reservadas para los medios de transporte colectivos (carriles-bus, metro, cercanías, tranvías, etc.).
c) Incorporar criterios de diseño urbanístico dirigidos a moderar y pacificar el tráfico urbano: incremento de áreas peatonales frente a las reservadas al tráfico rodado.
d) Construir un sistema integrado de carácter intermodal que evite el uso ineficiente de los medios de transportes disponibles a nivel urbano y territorial.
e) Desarrollar sistemas de movilidad por medios de transporte no motorizado. Una red coherente de carriles para bicicletas e itinerarios peatonales deberán formar parte integrante de los Sistemas Generales del planeamiento urbanístico.
f) Adaptar el diseño de las infraestructuras y equipamientos a las necesidades de la población con discapacidad y movilidad reducida.
2. Se elaborarán Planes de Transporte Metropolitano en los Centros Regionales como instrumento para la programación de las infraestructuras y servicios del transporte, en consonancia con la ordenación territorial y urbanística que habrán de definir el modelo de ciudad y su correspondencia con las necesidades de movilidad.
3. Se impulsarán los sistemas de gestión, en particular la creación de Consorcios de Transporte metropolitano en las áreas urbanas constituidos por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos implicados, sobre la base de la definición de ámbitos de transporte coherentes con criterios de ordenación territorial y de la logística del sector. Dichos Consorcios se dotarán de una instancia de coordinación regional para favorecer el intercambio de experiencias y la aplicación de buenas prácticas en el desarrollo de modelos de gestión de transportes públicos."

"[55] Control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable [D].
1. La ocupación por parcelaciones urbanísticas del suelo no urbanizable es un fenómeno contemporáneo que ha alcanzado dimensiones importantes en determinados ámbitos de Andalucía, principalmente en el entorno de los Centros Regionales, en las áreas litorales y prelitorales y en determinados espacios forestales. Estas actuaciones provocan importantes alteraciones del orden territorial de estos espacios y frecuentes impactos sobre los recursos naturales y el paisaje. Por otro lado, la complejidad de las situaciones de hecho creadas por estas parcelaciones dificulta notablemente la acción pública, lo que lleva, a menudo, a implementar soluciones de carácter local y parcial, sin una suficiente coherencia regional, a lo que, sin duda, constituye una cuestión de alcance regional.
2. El Plan establece la necesidad de implantar, mediante la correspondiente normativa urbanística, instrumentos regionales de control y regulación de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable que se desarrollan en las siguientes medidas:
a) Recomendaciones preventivas a incorporar en los planes urbanísticos para evitar los procesos de parcelación urbanística en este tipo de suelo.
b) Recomendaciones dirigidas a la reconversión urbanística de las parcelaciones para su adecuación a la legalidad vigente.
c) Medidas para evitar, en su caso, la consolidación de los asentamientos ilegales.
3. Elaborar un Inventario, permanentemente actualizado, de Parcelaciones en Andalucía con identificación de las tipologías por áreas y casuística, impactos y riesgos ambientales, a las que dirigir las recomendaciones precedentes."

"[57] Valorización de los recursos patrimoniales de la ciudad [D].
1. Favorecer, desde el planeamiento urbanístico, el desarrollo de una política activa de protección y conservación de la ciudad histórica, dirigida hacia su revitalización, y orientada a:
a) Diversificar las funciones urbanas asignadas a los centros históricos (productivas y residenciales) evitando la pérdida de diversidad e incrementando la calidad residencial mediante un equipamiento cualificado.
b) Favorecer la accesibilidad a los centros históricos, tanto externa como interna, desde estrategias de movilidad que potencien la utilización del transporte público, el desplazamiento peatonal y la movilidad por medios alternativos.
c) Mejora de la escena urbana y de la calidad ambiental de la ciudad histórica.
d) Protección del patrimonio urbanístico y arquitectónico, histórico y contemporáneo, que contribuya a establecer la personalidad y la identificación cultural de la ciudad. Impulso de los procesos de rehabilitación pública y del fomento de la rehabilitación privada.
2. Potenciar el Programa Regional de Centros Históricos, formulado conjuntamente por las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y Cultura para la dotación de planeamiento de protección en los municipios andaluces.
3. Desarrollar las Áreas de Rehabilitación Concertada como instrumento operativo para la mejora de la habitabilidad y calidad de vida en la ciudad histórica, estableciendo la coordinación de sus actuaciones entre la administración regional y los ayuntamientos."

"[58] Medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano [D].
1. Para la mejora de la sostenibilidad de los sistemas urbanos, el planeamiento deberá incluir una serie de criterios o estrategias de actuación que deberán informar todas las decisiones que en este ámbito se produzcan, tanto en el diseño del modelo urbano como en la gestión del sistema respecto al planeamiento. Entre estas estrategias o principios deberán incorporarse las siguientes:
a) El planeamiento tendrá en cuenta el hecho de que la configuración física de la ciudad contribuye decisivamente en el modo de funcionamiento de los flujos y ciclos físicos que sostienen al sistema urbano. El modelo de ciudad deberá responder a objetivos de reducción del nivel de consumo de recursos y promoverá una correcta gestión de estos ciclos.
b) Introducción del concepto de eficiencia en sus vertientes ecológica, económica y social y aplicación efectiva de este principio en todas las áreas del planeamiento urbanístico.
c) En cuanto al modelo urbano, deberán considerarse:
- La introducción del concepto de sostenibilidad en los desarrollos urbanos. En este sentido, se primará la recualificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos, haciendo especial hincapié en la importancia fundamental de los desarrollos cualitativos en oposición a los cuantitativos.
- La conservación de la diversidad y la complejidad de las tramas urbanas, evitando que los distintos componentes del medio urbano se vean disgregados debido a una excesiva segregación funcional. Este criterio también deberá aplicarse al hecho social urbano, evitando la separación espacia de los diferentes grupos sociales por razones económicas.
- La distribución de los usos del suelo según el principio de creación de proximidad evitando la generación de desplazamientos obligados en medios mecanizados y, al mismo tiempo, evitando una yuxtaposición de usos que puedan crear problemas de incompatibilidad.
- La adecuación del planeamiento a la singularidad ecológica del territorio, contribuyendo a la conservación del capital natural del municipio. Para ello, asegurará la integración de los procesos de urbanización en el entorno natural y rural de las ciudades, evitando procesos de conurbación mediante:
  - La consideración especial de los suelos agrícolas y forestales de los entornos urbanos, valorando sus funciones ecológicas y paisajísticas y su capacidad estructurante, excluyéndolos de los procesos de urbanización.
  - El reconocimiento, la protección y la valoración de la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural, como cauces fluviales, ramblas, escarpes y áreas de interés paisajístico, caminos rurales y otros, evitando en todo momento opciones que supongan la fragmentación de hábitats naturales.

2. Con la intención de mejorar el conocimiento específico sobre los factores que inciden sobre la evaluación del comportamiento ecológico de las ciudades, deberán considerarse un conjunto de indicadores de sostenibilidad, que serán integrados en el planeamiento urbano con objeto de determinar la sostenibilidad de los planes adoptados. Estos indicadores se desarrollarán a partir de una información básica de calidad sobre los flujos físicos que atraviesan y mantienen el sistema urbano.
3. El planeamiento deberá considerar la integración de sus propuestas y determinaciones con aquellas emanadas de los procesos concretos de planificación estratégica hacia la sostenibilidad, y en particular las medidas incluidas en el desarrollo del Programa de Sostenibilidad Ambiental Ciudad 21 [SC-08]. Asimismo, también se integrarán los procesos de evaluación y seguimiento en aquellas áreas comunes a ambos procesos de planificación."

“[59] Medidas y líneas de actuación para la mejora del balance ecológico de las ciudades [D].
1. Ahorro energético. Fomento de las medidas orientadas hacia:
a) La intensificación de los programas de ahorro energético y de incorporación de energías renovables y no contaminantes.
b) La puesta en práctica de experiencias de viviendas y edificaciones bioclimáticas. La introducción de criterios bioclimáticos en la edificación deberá ser considerada en el marco del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y ser un requisito obligado en la construcción de viviendas y edificaciones.
c) La reducción del impacto ambiental en el uso de la energía en los sectores de actividad (industria, comercio, transportes, servicios y doméstico) mediante el ahorro en los consumos, y la mejora de la eficiencia en los procesos de conversión así como en los de uso final.
2. Ciclo del agua. En el marco del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía, deberá contemplarse un programa específico relativo a la mejora de la gestión de los sistemas de abastecimiento y saneamiento, dirigido especialmente a la racionalización de los consumos urbanos, la reducción de pérdidas y la reutilización de aguas residuales.
3. Ciclo de los materiales. Es necesaria la culminación de los Planes Directores de Residuos Urbanos así como el desarrollo de los programas de reducción de residuos urbanos y control y gestión de residuos peligrosos en el marco del Plan de Medio Ambiente de Andalucía.
4. Configuración urbanística. En el diseño urbano se tendrán en cuenta las condiciones físico-climáticas del entorno (temperatura, topografía, corrientes de viento dominantes, etc.), para optar por los diseños que más se adapten a ellas, y más contribuyan a evitar la aceleración de los procesos relacionados con el cambio climático.
5. Edificación. El planeamiento incidirá en la mejora del comportamiento ecológico de las edificaciones, tanto en la fase de diseño (orientación, aislamiento, instalaciones), como en la construcción (materiales utilizados, minimización de residuos, etc.).
6. Modelo de transporte. El planeamiento urbanístico considerará y analizará la movilidad de la población como referente principal para la reordenación del tráfico urbano. En este contexto, dispondrá de las medidas necesarias para el fomento del transporte público y los modos de transporte no motorizado en detrimento del transporte privado motorizado.”

“[60] Calidad ambiental en el medio urbano [D].
La calidad del medio ambiente urbano es un reflejo directo de las condiciones en las que se gestionan los ciclos de materiales y del modo en que consume la energía. Por ello, el planeamiento urbanístico tendrá en cuenta este enfoque integrador a la hora de abordar la mejora de la calidad ambiental de la ciudad, en especial en lo que se refiere a las siguientes cuestiones:
1. Mejora de la calidad del aire y reducción de la contaminación atmosférica y acústica.
a) Se tendrá en cuenta la ordenación adecuada de las fuentes que generan la mayor parte de la contaminación atmosférica. En especial, aplicará medidas para la reducción del tráfico rodado (principal fuente emisora) y analizará y, en su caso, reubicará aquellas otras fuentes que pudieran empeorar la calidad atmosférica de la ciudad (industrias existentes o nuevos desarrollos de suelo industrial).
b) Se reordenará, de forma adecuada, el tráfico urbano (principal fuente generadora de ruidos) y establecerá medidas concretas para la minimización de los niveles sonoros que soporta la población (reubicación de fuentes emisoras, establecimiento de zonas de prohibición para el desarrollo de ciertas actividades, normativa en cuanto al aislamiento acústico de viviendas y otros edificios, etc.).
c) Se tendrán en cuenta las condiciones de contaminación lumínica regulando la instalación de dispositivos potencialmente contaminadores. Asimismo, se promoverá la eficiencia lumínica y energética en el alumbrado público sin merma de la seguridad en las calles.
d) Se tratará de reducir las emisiones contaminantes mediante el fomento del uso de las mejores técnicas disponibles, adoptando medidas derivadas de la buenas prácticas en materia de transportes, energías y procesos industriales.
2. Control de los residuos urbanos. La gestión de los residuos urbanos deberá estar integrada como parte de una estrategia global de gestión encaminada a la moderación y el cierre del ciclo de los materiales con la consiguiente jerarquía de actuaciones: prevención, reducción, reutilización, reciclado, valorización y depósito de los residuos finales en condiciones seguras. El planeamiento urbanístico deberá prever y asegurar unas condiciones infraestructurales idóneas para que esta gestión se pueda producir. Para ello se considerarán:
a) Cuestiones relativas al modelo de ciudad, para la optimización de las rutas de recogida de residuos.
b) Condiciones idóneas en los edificios, de viviendas y de producción y servicios, para una correcta separación y almacenamiento de las diferentes fracciones presentes en los residuos urbanos.
c) Medidas encaminadas a proveer al sistema municipal de recogida y gestión de las instalaciones necesarias.
3. Mejora del entorno ambiental y paisajístico.
a) El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.
b) En este sentido, identificará y cualificará aquellos elementos característicos del paisaje urbano, tanto escenas concretas como hitos paisajísticos que ayuden a su interpretación.
c) Asimismo, identificará corredores visuales de importancia, especialmente aquellos que se vinculan con las vías de acceso al núcleo urbano y la periferia, desarrollando programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado.
d) El planeamiento territorial y urbanístico pondrá especial cuidado en el tratamiento paisajístico de infraestructuras, nuevos polígonos industriales y recualificación de los existentes, minimizando sus efectos sobre la calidad de los paisajes urbanos.
e) El planeamiento territorial y urbanístico deberá definir y delimitar el espacio agrario, asumiéndolo como un valor actual y potencial, limitando el sellado de los suelos fértiles, y garantizando su articulación territorial.”

“[61] Mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de la planificación urbanística y territorial [D].
En el marco de la Directiva 2001/42/CE de Evaluación Ambiental de planes y programas y de la Ley 9/2006, se desarrollarán los instrumentos normativos y de aplicación que permitan la mejora de la evaluación de la planificación, teniendo en cuenta los siguientes criterios:
a) La evaluación considerará la prevención, minimización y corrección de los impactos ambientales derivados del modelo de ciudad seleccionado.
b) Profundizar en la integración del proceso de evaluación ambiental con el propio proceso de planeamiento urbanístico y territorial. Con independencia de los respectivos itinerarios de tramitación y de las competencias de cada uno de los citados procesos, deberá procurarse que, desde las primeras fases del planeamiento urbanístico y territorial, se integren las consideraciones de naturaleza ambiental y ecológica.
c) La evaluación ambiental estratégica debe permitir valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad: modelos de ocupación del suelo, movilidad derivada del esquema general de usos del suelo, los requerimientos de recursos y la eficiencia de su utilización, y las actuaciones que representen la restauración y mejora del medio ambiente.
d) Incluir entre las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial una aproximación al balance ecológico resultante del proyecto urbano propuesto, evaluando globalmente sus consecuencias en cuanto al aumento o disminución del consumo de recursos naturales básicos (agua, energía, suelo y materiales), así como de la correcta gestión de sus ciclos.
e) Valorar desde el punto de vista ecológico y paisajístico las determinaciones del planeamiento en cuanto a las ordenanzas de edificación y las tipologías edificatorias propuestas.”

4.4.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla fue aprobado por Decreto 267/2009 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de 9 de junio, BOJA de 9 de julio de 2009.

En atención a lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las determinaciones de los Plan de Ordenación del Territorio son jerárquicamente superiores a las que pueda establecer el planeamiento urbanístico, por lo que el presente documento debe considerarlas, a fin de subsumirlas o desarrollarlas, según el grado vinculación establecido para las mismas.

Con carácter general el POTAUS establece las siguientes directrices, que deben considerarse Objetivos para el planeamiento urbanístico:

A. En relación al sistema de asentamientos:
- Evitar la formación de nuevos núcleos de población.
- Conservar los elementos que delimitan los núcleos de población.
- Establecer límites claros entre las zonas urbanas y las rurales.
- Preservar la identidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos urbanos.
- Identificar los ámbitos de urbanización y edificación irregular, a los efectos de su posible regularización.

- Incorporar, condicionadamente, las Áreas de Oportunidad definidas en el POTAUS.

B. En relación a las dotaciones y equipamientos metropolitanos.

- Prever los suelos para dotaciones que sean demandados por los organismos públicos.
- Mantener así calificados aquellos suelos en los que hubiese implantados o previstos equipamientos metropolitanos.

C. En relación a la movilidad y el transporte.

- Establecer las reservas necesarias para el trazado de las infraestructuras de transporte metropolitano.
- Incluir en la ordenación urbanística las plataformas reservadas para el transporte público.
- Favorecer la concentración de usos residenciales para optimizar los recursos de transporte público.
- Garantizar mediante los estudios necesarios la correcta integración de las nuevas propuestas en el sistema de transportes previsto.

D. En relación con la red de espacios libres.

- Integrar los espacios libres previstos en la estructura de articulación propuesta por el planeamiento urbanístico.

E. En relación a la ordenación de los usos.

- Garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se realice de manera acorde con la dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- Adoptar como referencia estructural las preexistencias morfológicas.
- Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de las dotaciones y de los usos de interés económico y social.
- Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres de los municipios colindantes.
- Prestar especial atención de los factores singulares del microclima y a la diversidad paisajística.
- Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje.
- Introducir criterios de sostenibilidad ambiental en la ordenación y urbanización de las actuaciones.

F. En relación al uso residencial.

- Atender prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la población residente en el municipio.

G. En relación a los usos productivos.

- Prever las necesidades de suelo para actividades productivas, con especial consideración de las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.
- Localizar los suelos para usos productivos en proximidad de los nuevos desarrollos urbanos, evitando la especialización funcional.
- Evitar la localización de suelos industriales en situaciones aisladas, excepto que resultaran incompatibles con otros usos.
- Asegurar la disponibilidad de todas las infraestructuras y servicios.

H. En relación a los usos terciarios.

- Calificar expresamente los usos de carácter comercial, localizándolos con criterios de proximidad a las zonas residenciales y evitando la saturación del viario.
- Favorecer el desarrollo del pequeño y mediano comercio.

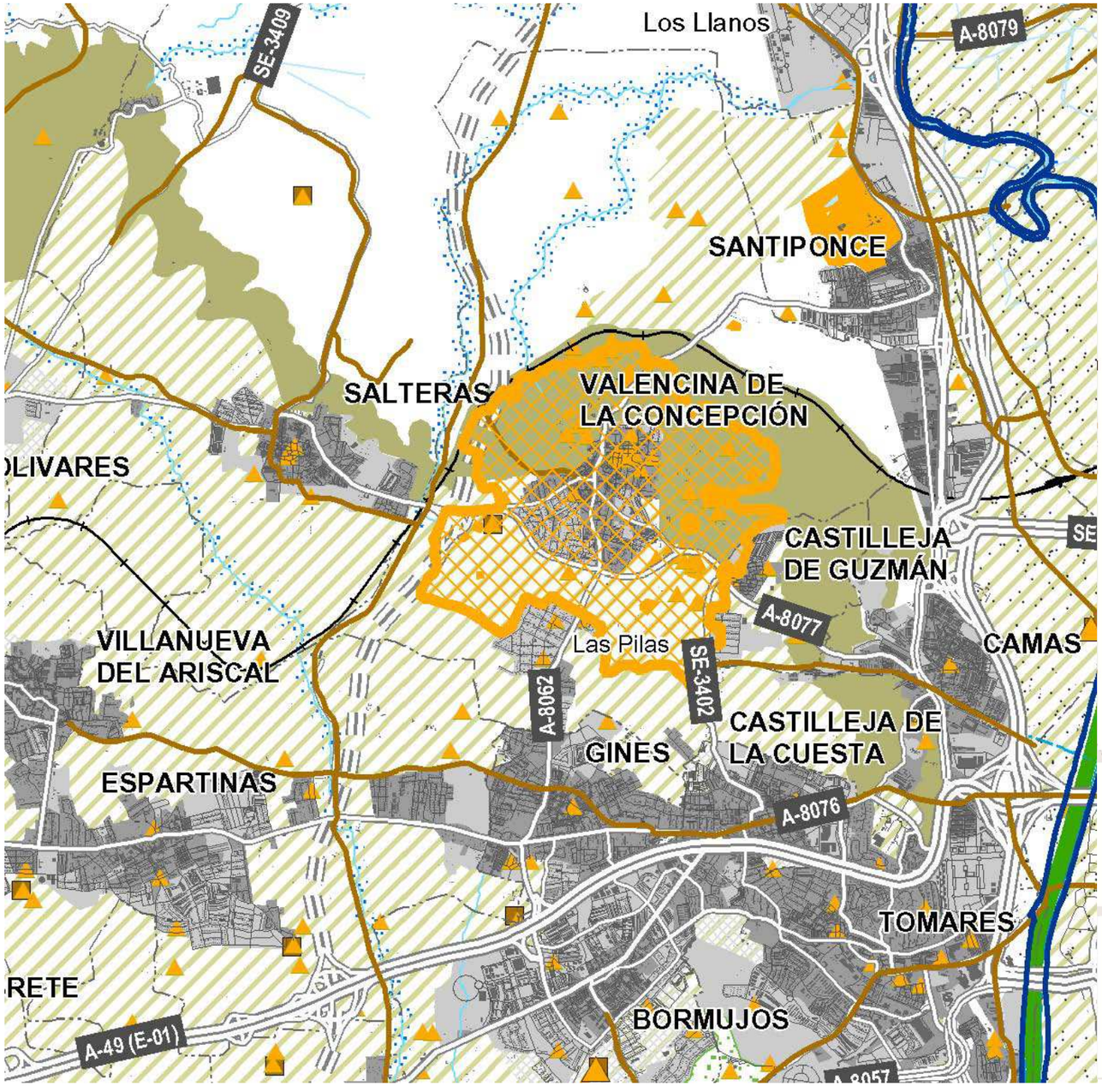
I. En relación con las zonas de protección ambiental.

- Clasificar las zonas de protección ambiental como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Establecer para las zonas de protección ambiental un régimen de usos acorde con lo previsto en la normativa específica que le sea de aplicación.
- Recoger la red de vías pecuarias incorporándola a los sistemas generales viarios.

J. En relación a las zonas y elementos de protección territorial.

- Delimitar y clasificar las zonas y elementos de protección territorial como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial, a excepción de:
  - El crecimiento ordenado y justificado en contigüidad con los núcleos urbanos existentes.
  - Las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.
  - Las parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en los Espacios Agrarios de Interés.
- Considerar las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral, analizando las repercusiones sobre los mismos del modelo urbano que prevean, evitando los riesgos potenciales y previendo las medidas de prevención y control adecuadas.
- Incorporar el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, que deberán ser clasificadas como Suelo No Urbanizable o como espacios libres.
- Reproducir los límites de la ribera del mar, así como los de las zonas de protección y tránsito; delimitar la zona de influencia; y contener las determinaciones necesarias para la protección y ordenación del litoral.
- Establecer medidas para procurar la supresión de los usos, edificaciones e instalaciones que sean contrarios a lo establecido en la Ley de Costas.
- Evitar la ocupación de las zonas cautelares ante el riesgo de avenidas, así como regular los usos posibles, en función de la teórica periodicidad del riesgo de inundación.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.
Sistema de Protección Territorial. Valencina.



ESPACIOS NATURALES Y BIENES CULTURALES

ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- RED NATURA 2000
- MONTES PÚBLICOS
- VÍAS PECUARIAS
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL

ESPACIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

- ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE
- ÁREAS FORESTALES
- ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS
- SISTEMA HIDROLÓGICO

ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRRITORIAL

- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
- EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL

ZONAS CAUTELARES ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

SISTEMA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Ámbito
Término municipal
Campo de golf
Cursos de agua
Embalse, laguna
Balsa
Curva de nivel

Planeamiento urbanístico
Suelo urbano
Suelo urbanizable:
No Sectorizado

Red de carreteras del Estado
Red de carreteras Autonómica
Red Básica
Red Intercomarcal
Red Complementaria
Red Provincial
Viario secundario
Otras carreteras

Doble calzada
proyecto
FFCC
AVE

- Favorecer la potencialidad paisajística de las zonas de escarpes y formas singulares del relieve.
- Mantener inalterados, en lo posible, los espacios agrícolas de interés, evitando su degradación.
- Calificar como de especial protección los yacimientos arqueológicos.
- Elaborar un Catálogo de edificios y lugares de interés territorial en el medio rural.

K. En relación al paisaje.

- Contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo.
- Ordenar las morfologías urbanas conforme a las características territoriales, procurando su adaptación a: los elementos territoriales; la topografía y la intervisibilidad; los hitos, corredores y escenas urbanas; los elementos simbólicos del paisaje por su carácter histórico o etnográfico; y la integración del paisaje urbano con los restantes paisajes (naturales, culturales, agrarios o forestales).
- Calificar el suelo de las distintas fases de crecimiento urbano, de forma que presenten límites claros, determinados por barreras físicas. Para ello resolverán la finalización de las áreas urbanas mediante viales, espacios libres o manzanas completas.

L. En relación con las infraestructuras básicas.

- Establecer la red de distribución de agua potable para la población existente prevista.
- Establecer las redes de saneamiento necesarias para atender a las demandas futuras de evacuación de aguas residuales, asegurando la conducción de los vertidos hacia la infraestructura de depuración.
- Establecer las áreas más adecuadas para la localización de los centros de transferencia de residuos urbanos.
- Establecer las reservas de suelo necesarias para los pasillos destinados a líneas eléctricas de tensión igual o superior a 66 kv.
- Establecer las medidas que faciliten el aprovechamiento de las energías renovables y eviten su impacto paisajístico.
- Señalar las condiciones que deban cumplir las infraestructuras de telecomunicaciones, identificando los espacios en los que se prohíba la instalación de este tipo de infraestructuras.

Con carácter específico para el municipio y el planeamiento urbanístico de Valencina de la Concepción, el POTAUS establece las siguientes determinaciones:

1. RELATIVO AL SISTEMA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.

El término municipal de Valencina de la Concepción está sujeto a las siguientes cautelas y protecciones:

A. Espacios Naturales y Bienes Culturales. Zonas de Protección Ambiental. Vías Pecuarias.

Se incluyen en esta categoría la Cañada Real de Isla Mayor, al oeste del término municipal y la Colada de los Ingertos, desde la anterior al norte del núcleo urbano tradicional de Valencina.

Su regulación, además de la derivada de la Ley y Reglamento de Vías Pecuarias, se establece en el artículo 62:

"Artículo 62. Vías Pecuarias. (N y D)
1. El Plan establece un régimen especial de regulación de usos y actividades para las Vías Pecuarias con los siguientes objetivos: (N)
a) Asegurar el mantenimiento de sus trazados y anchuras.
b) Preservar su titularidad pública.
c) Mantener su carácter de viario rural.
d) Servir a nuevos usos de tipo recreativo.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general incorporarán la red de vías pecuarias, sin perjuicio de los necesarios procedimientos de clasificación, deslinde, amojonamiento y acondicionamiento. (D)
3. La red de vías pecuarias será objeto por parte de la administración competente de un programa de acondicionamiento relativo a sus accesos, secciones, firmes y drenajes, con el fin de facilitar su uso público. (D)
4. Serán objeto de un programa específico de reforestación las siguientes vías pecuarias: (D)
a) Las cañadas de Medellín a Isla Mayor, de La Rinconada, de La Escalera, de Peromingo y de la Armada.
b) Los cordeles de Carboneros, Patrocinio, Triana, Ugena, Brenes y de Pelay Correa.
c) Las veredas de Las Plateras, del Rayo, San Juan y de Aznalcázar a Puebla.d) Las coladas de Los Palacios, Gerena, Guillena, La Algaba, los Indios, Gelves y Gambogaz."

B. Espacios Naturales y Bienes Culturales. Bienes de Interés Cultural.

Se incluye en esta categoría la Zona Arqueológica de los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, posteriormente inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 57/2010, de 2 de marzo. Su regulación, además de la derivada de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y las Instrucciones Particulares establecidas en el indicado Decreto, se establece de forma muy genérica en el artículo 58:

"Artículo 58. Determinaciones generales (N, D y R)
1. Las administraciones deberán tutelar la conservación integral de los valores territoriales presentes en los Espacios Naturales y Bienes Culturales, así como la preservación de sus entornos. (D)
2. Los espacios y bienes incluidos en esta categoría se inscribirán automáticamente con carácter definitivo en el Registro Autonómico de Bienes y Espacios Catalogados. (N)
3. La protección de los recursos naturales y culturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación. (N)
4. Los Espacios Naturales y Bienes Culturales son elementos fundamentales del modelo territorial propuesto por el Plan y como tales son invariantes territoriales que han de mantener su valor y función actuales, preservándolos de los procesos de urbanización. (D)
5. La modificación de los límites de los Espacios Naturales y Bienes Culturales por sus respectivas normativas sectoriales supondrá un ajuste del Plan, sin que implique modificación del mismo. (N)
6. Los titulares de estos Espacios y Bienes los dotarán de las infraestructuras necesarias de acceso e interpretación compatibles con los objetivos de conservación. (D)

7. Se recomienda a la administración competente proceda a la declaración del Aljarafe nororiental y de Los Alcores como Zonas Patrimoniales conforme a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. (R)"

C. Espacios y Elementos de Protección Territorial. Zonas de Protección Territorial. Escarpes y Formas Singulares del Relieve.

Se incluye en esta categoría la Cornisa Norte del Aljarafe, delimitada en el término municipal de Valencina por los suelos urbanos y urbanizables norte, este y oeste del núcleo urbano tradicional y la línea ferroviaria Sevilla-Huelva. Su regulación se establece con carácter general en el artículo 64 y particular en los artículos 74 y 75:

"Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)
1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:
a) El crecimiento, ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan.
b) La incorporación al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.
c) La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección territorial de los Espacios Agrarios de Interés.
2. La delimitación por el planeamiento urbanístico general de la Zonas de Protección Territorial a escala adecuada a su nivel de determinaciones supondrá el ajuste de Plan, sin que implique su modificación."
...

"Artículo 74. Objetivos de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (N)
Son objetivos del Plan en relación con los Escarpes y Formas Singulares del Relieve los siguientes:
a) Prevención de riesgos asociados al deslizamiento de laderas.
b) Incremento de la cubierta forestal.
c) Cualificación del paisaje.
Artículo 75. Ordenación de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (D y R)
1. En los Escarpes y Formas Singulares del Relieve, identificados en el plano de ordenación del Sistema de Protección, no podrán autorizarse actuaciones que supongan su aterrazamiento, edificación, o pérdida de cubierta arbórea o forestal en todos aquellos terrenos con pendientes superiores al 10% en un 25 % de su superficie. (D)
2. Los proyectos de infraestructuras que afecten a estos ámbitos deberán realizar un estudio específico de su incidencia y minimizar su impacto sobre la estabilidad de las laderas, la escorrentía superficial y el paisaje. (D)
3. Con el objetivo de garantizar la estabilidad de sus laderas, la ordenación de usos de estos espacios tendrá como objetivo el mantenimiento y la recuperación de la vegetación arbórea o forestal y, en su caso, de las plantaciones de olivares localizadas en ellas. (D)
4. El planeamiento general de los municipios afectados por escarpes en contacto con los núcleos urbanos favorecerá el papel paisajístico (punto de percepción) de los mismos mediante la creación de instalaciones o itinerarios para la observación y disfrute del uso público y el paisaje. (D)
5. Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve definidos en el plano de ordenación del Sistema de Protección se considerarán prioritarios para las actuaciones incluidas en los programas de reforestación previstos en la Sección anterior. (D)
6. Se recomienda a la administración sectorial competente la elaboración de un estudio sobre la restauración paisajística de las canteras históricas ubicadas en Los Alcores. (R)"

D. Espacios y Elementos de Protección Territorial. Zonas de Protección Territorial. Espacios Agrarios de Interés.

Se incluyen en esta categoría amplias zonas del término municipal, tanto de la Plataforma del Aljarafe, como de la Campiña. Su regulación se establece con carácter general en el artículo 64,antes reproducido, y con carácter particular en los artículos 76 y 77:

"Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)
Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes:
a) Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.
b) Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.
c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas.
d) Diversificación de la base económica.
e) Mantenimiento del sistema de asentamientos.
f) Cualificación del paisaje.
Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)
1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés."

E. Espacios y Elementos de Protección Territorial. Zonas de Protección Territorial. Sistema Hidrológico.

Se incluyen en esta categoría los arroyos de Pie de Palo y de las Cabezadas. Su regulación, además de la establecida en la legislación de Aguas, se realiza con carácter general en el reiterado artículo 64 y con carácter particular en los artículos 66, 67, 69 y 70.

"Artículo 66. Objetivos del Sistema Hidrológico. (N)
1. Son objetivos del Plan en relación con el Sistema Hidrológico los siguientes:
a) Protección de los recursos hídricos continentales y litorales.
b) Preservación de las condiciones ambientales.
c) Conservación de la calidad paisajística.
d) Prevención de riesgos de inundación.
2. A efectos de este Plan, componen el Sistema Hidrológico los siguientes elementos:
a) La red de drenaje.
b) Los embalses y sus cuencas alimentadoras.
c) Los acuíferos.
Artículo 67. Red de drenaje y cuencas vertientes. (D)
1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas vertientes y sus cauces de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales, proponiendo la infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos.
2. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico, que les facilite el órgano competente, y sus zonas de servidumbre y policía, que deberán ser clasificadas como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en los suelos urbanizables colindantes con los cauces definidos como Ejes fluviales en el sistema de espacios libres regulado en esta normativa.
3. Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de

evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento.
4. Los cauces que drenen suelos urbanizables deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de retorno, conforme a la sección transversal que determine el Organismo de Cuenca.
5. Las infraestructuras de drenaje evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.
6. Las administraciones públicas competentes deberán abordar un programa de inversiones para eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce. Siempre que sea posible, estas modificaciones tenderán a reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubriciones.
7. Las administraciones públicas competentes verificarán la capacidad de desagüe de los arroyos e infraestructuras de drenaje que atraviesan suelos urbanos y zonas pobladas expuestas a riesgos, así como los vinculados a los suelos urbanizables previstos, y analizarán el nivel de respuesta ante las avenidas extraordinarias.
8. La Administración competente en materia de aguas, procederá a la implantación de los planes de emergencia de presas previstos en la legislación sectorial.
9. Se ejecutará un nuevo encauzamiento para el arroyo Tamarguillo con los siguientes objetivos:
a) Garantizar la seguridad y calidad de vida de los ciudadanos afectados.
b) Incorporar los caudales de arroyo Ranillas.
c) Configurar un pasillo natural en los terrenos ocupados por el nuevo trazado.
d) Incorporar el actual cauce del arroyo Tamarguillo a la red de espacios libres local."
…
"Artículo 69. Acuíferos. (D)
Los acuíferos del ámbito serán objeto de una regulación de usos por parte de la administración hidrológica acorde con el carácter de zonas vulnerables previsto en la normativa sectorial y en la planificación de actuaciones que de ella se derivan.
Artículo 70. Zonas Inundables. (D)
1. Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación ,definidas en el Plano del Sistema de Protección, así como las zonas de flujos preferentes, tal y como se establece en la normativa sectorial, y las clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección.
2. La administración sectorial competente dará prioridad a la elaboración del Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas de la aglomeración urbana de Sevilla.
3. Los instrumentos de planeamiento general deberán someter a licencia urbanística tanto las construcciones como las alteraciones de la topografía, extracciones de áridos o cualquier otro uso que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas. En estas zonas sólo estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, naturalísticos, acuícolas y pesqueros.
4. A efectos de la ordenación de usos, la delimitación de Zonas Inundables que se efectúe por la Administración competente deberá diferenciar tres zonas:
a) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros.
b) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.
c) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.
5. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general regularán los usos en cada una de las zonas señaladas en el párrafo anterior atendiendo a los siguientes criterios:
Zona a): Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.
Zona b): Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
Zona c): Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgos inherentes de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
6. En caso de que las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por este Plan excedan en superficie a las zonas inundables delimitadas por la Administración competente, los terrenos sobrantes una vez se aprueben éstas, se incorporarán a las zonas propuestas por este Plan para los suelos limítrofes.
7. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial y especialmente en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces."

F. Elementos Culturales del Patrimonio Territorial. Yacimientos Arqueológicos.

Se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos conocidos del término municipal de Valencina de la Concepción. Su regulación, además de la establecida en la legislación de Patrimonio Histórico, se establece en los artículos 78 y 79:

"Artículo 78. Elementos Culturales del Patrimonio Territorial. (N)
1. Tienen la consideración de Elementos Culturales del Patrimonio Territorial los siguientes bienes inmuebles:
a) Yacimientos Arqueológicos en el medio rural.
b) Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural.
2. Se identifican como Edificios y Lugares de Interés Territorial aquellos elementos o bienes inmuebles con relevancia territorial y de interés histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico o paisajístico, que contribuyen a formar la identidad territorial de la aglomeración.
3. Los Elementos Culturales del Patrimonio Territorial con categoría de Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía se regularán según lo dispuesto en el artículo 58 de este Plan.

Artículo 79. Yacimientos Arqueológicos. (D)
1. El planeamiento urbanístico general calificará de especial protección los yacimientos arqueológicos identificados por la administración competente. A estos efectos, se identificarán y delimitarán los yacimientos arqueológicos presentes en el medio rural o, en su caso, se establecerá las correspondientes áreas de protección cautelar.
2. Con carácter previo a la redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico general se elaborará un informe arqueológico para la totalidad del término municipal, según lo previsto en la normativa sectorial.
3. Los planes, programas y actuaciones en materia de infraestructuras incorporarán medias preventivas para proteger el patrimonio arqueológico, evitando tanto su destrucción como una fragmentación del espacio que impida su correcta interpretación."

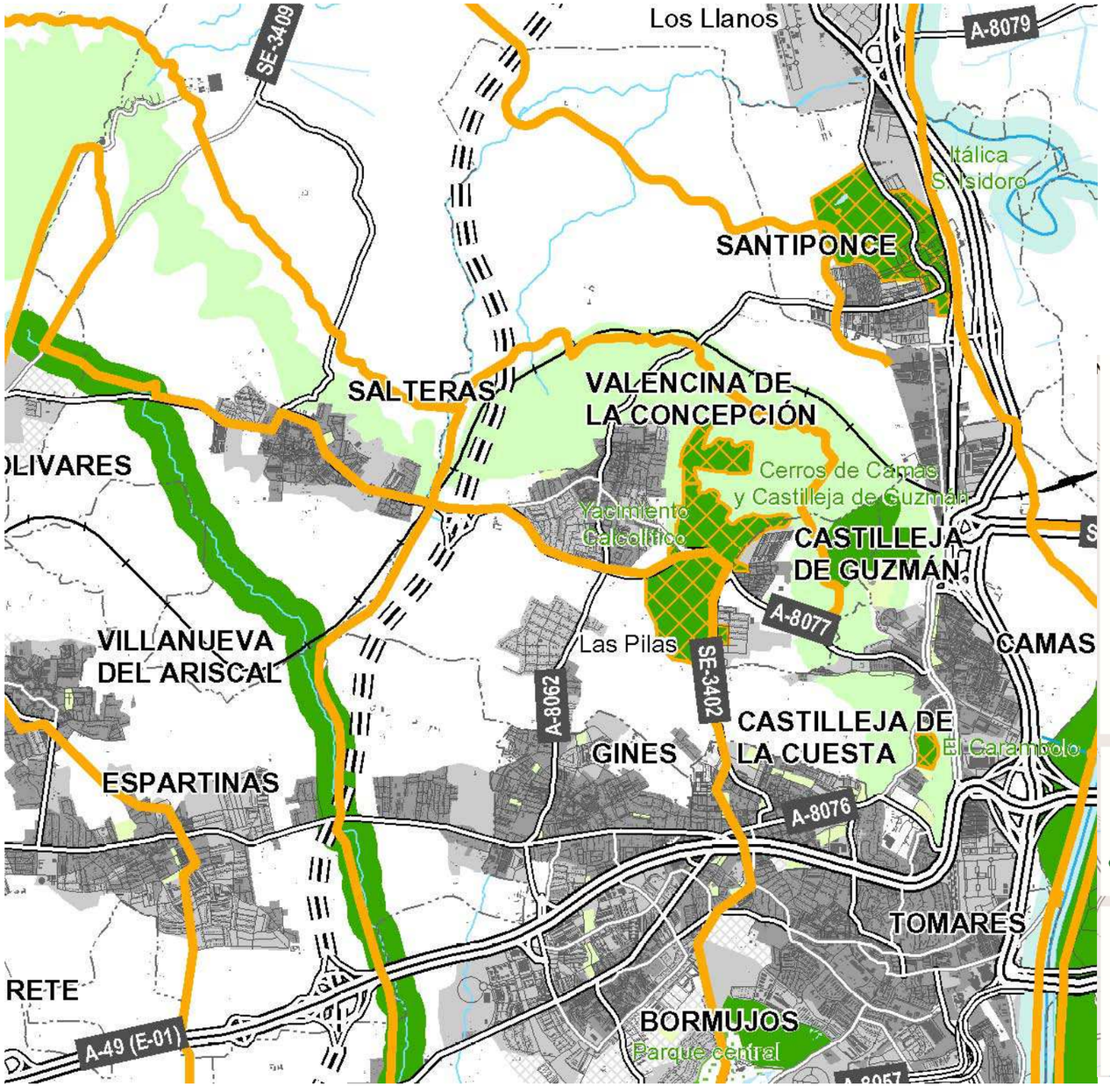
2. RELATIVO A LA RED DE ESPACIOS LIBRES.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla prevé en el término municipal de Valencina de la Concepción los siguientes elementos de la Red:

A. Parque Cultural del Aljarafe Norte.

Dentro del término municipal de Valencina de la Concepción se incluyen en esta categoría los suelos al este del núcleo tradicional, en los que se encuentran los hallazgos arqueológicos de mayor importancia e interés cultural. La regulación de este espacio se realiza en los artículos 40 y 41:

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.
Red de Espacios Libres. Valencina.



RED DE ESPACIOS LIBRES

- PARQUES METROPOLITANOS
- PARQUES CULTURALES
- EJES FLUVIALES
- CORREDORES VERDES
- PARQUES URBANOS
- ÁREAS PARA ACTIVIDADES RECREATIVAS NÁUTICAS
- PASO DE BARCAS / PANTALÁN
- ***ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL***
- ***ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL***

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

RED DE ESPACIOS LIBRES

- *Ámbito*
- *Término municipal*
- *Campo de golf*
- *Cursos de agua*
- *Embalse, laguna*
- *Balsa*
- *Curva de nivel*
- *Planeamiento urbanístico*
- *Suelo urbano*
- *Suelo urbanizable:*
- *No Sectorizado*
- N-IV *Red de carreteras del Estado*
- *Red de carreteras Autonómica*
- A-92 *Red Básica*
- A-471 *Red Intercomarcal*
- A-8005 *Red Complementaria*
- SE-4108 *Red Provincial*
- *Viario secundario*
- *Otras carreteras*
- *Doble calzada*
- *proyecto*
- *FFCC*
- *AVE*

"Artículo 40. Componentes del Sistema de Parques asociados a recursos culturales. (N y D)
1. El Sistema de Parques Culturales de la aglomeración urbana estará formado por los espacios identificados en plano de ordenación de la Red de Espacios Libres y que se organizan en: (N)
a) El Parque del Aljarafe Norte.
b) El Parque de Los Alcores.
2. La identificación de los elementos patrimoniales susceptibles de puesta en valor se realizará con criterios de interconexión para formar itinerarios culturales en los ámbitos de los Parques asociados a recursos culturales establecidos en el apartado anterior. A estos efectos se incorporarán los siguientes elementos: (D)
a) Parque del Aljarafe Norte:
- Ciudad romana de Itálica.
- Monasterio de San Isidoro del Campo.
- Yacimiento calcolítico de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán.
- Yacimiento arqueológico de El Carambolo.

b) Parque de Los Alcores:
- Necrópolis de Carmona.
- Conjunto histórico y escarpe de Carmona.
- Alcaudete.
- Zona Arqueológica de El Gandul-Bencarrón.
- Molinos del Guadaira.

3. La inclusión en el Sistema de Parques asociados a recursos culturales de bienes y espacios protegidos por los instrumentos de tutela del patrimonio cultural, o en su caso, por los derivados de la legislación ambiental, se realiza sin perjuicio del régimen de gestión propio de estos espacios, de acuerdo con su correspondiente legislación. (N)
4. La delimitación recogida en el plano de ordenación de la Red de Espacios Libres tiene carácter indicativo y cautelar hasta que el Proyecto de Actuación o el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente delimiten el suelo afectado. (D)
Artículo 41. Ordenación de los Parques asociados a recursos culturales. (D)
La interpretación y puesta en valor de los Parques asociados a recursos culturales propuestos por el Plan se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:
a) El planeamiento urbanístico general incorporará las determinaciones que permitan el desarrollo de las previsiones del presente Plan, entre las que se encontrarán la definición de los itinerarios que soporten las actividades de puesta en valor e interpretación.
b) Debe garantizarse la correcta conexión entre los bienes incluidos dentro de cada una de las redes identificadas por el Plan, preferente mediante vías adaptadas a modos no motorizados de transporte.
c) Los espacios quedarán al margen de los procesos de urbanización y en ellos no se permitirá la implantación de usos y actividades incompatibles con su interpretación y puesta en valor.
d) La planificación y programación de infraestructuras evitarán actuaciones que puedan suponer una fragmentación de los ámbitos propuestos, su degradación o un impedimento para su correcta interpretación.
e) Los espacios deberán ser puestos en valor mediante actuaciones de articulación, protección, conservación e interpretación que estimulen su uso y el reconocimiento de su legado cultural y paisajístico.
f) Por parte de las Administraciones competentes de desarrollarán las previsiones de la legislación para dotar a estos espacios de los instrumentos de protección y gestión necesarios para hacer efectivas las previsiones del presente Plan."

B. Corredores Verdes.

Se incluyen como Corredores Verdes por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración los siguientes itinerarios:

- En sentido este-oeste: la traza del antiguo ferrocarril minero de Aznalcollar al río Guadalquivir, el Camino del Agua y la actual traza de la A-8077.
- En sentido norte-sur: la actual traza de la carretera SE-3402, de Castilleja de Guzmán a Castilleja de la Cuesta y la Cañada Real de Isla Mayor.

La regulación de estos Corredores se realiza en los artículos 45 y 46:

"Artículo 45. Componentes de la Red de Corredores Verdes. (N y D)
1. La red de Corredores Verdes de la aglomeración urbana estará formada por los viales identificados en el plano de ordenación de la Red de Espacios Libres, que se enumeran a continuación: (N)
a) La Red Verde en el término de Sevilla.
b) El Corredor Verde del Aljarafe.
c) El Corredor Verde de Los Palacios a Sevilla.
d) La Vía Verde Sevilla – Sanlúcar de Barrameda.
e) El carril, pantalán y paso de barcas de Isla Mínima.
f) El Camino del Práctico en la margen izquierda del Guadalquivir.
g) La Vía Verde de Los Alcores.
h) La Vía Verde de Itálica.
i) La Ruta del Agua al pie de la cornisa norte del Aljarafe.
j) Las vías de uso público incluidas en el Paisaje Protegido del Guadiamar.
k) La Cañada de las Islas y caminos de uso público del Parque del Riopudio.
l) El Cordel de Villamanrique a Triana.
m) La Cañada Real de Ubrique a Sevilla (Utrera-embalse de Torre del Águila).
n) La Cañada Real de Venta Larga y Torres de Alocaz a Sevilla (Utrera-C.E.El Utrera).
o) Las Coladas de Callejón Grande y Callejón Chico (Brenes).
2. La inclusión en la Red de Corredores Verdes de viales integrados en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía se realiza sin perjuicio del régimen de gestión propio de estos espacios, de acuerdo con la legislación medioambiental. (N)
3. La delimitación recogida en el plano de ordenación de la Red de Espacios Libres tiene carácter indicativo y cautelar hasta que el Proyecto de Actuación o el instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente delimiten el suelo afectado definitivamente por cada Corredor Verde. (D)
Artículo 46. Ordenación de los Corredores Verdes. (D)
El trazado y ejecución de los Corredores Verdes propuestos por el Plan se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:
a) Su trazado primará la conexión con los espacios de uso público de escala metropolitana o municipal fijados por este Plan o por los instrumentos de planeamiento urbanístico.
b) Su sección permitirá el tráfico peatonal y ciclista en los dos sentidos.
c) Los puntos de acceso a los corredores impedirán el paso de los vehículos a motor.
d) El firme se ejecutará con zahorras naturales.
e) La señalización y los elementos de apoyo se adaptarán al entorno natural y responderán a un mismo concepto de diseño a fin de ofrecer una imagen común, debiendo atenerse, en el caso de los espacios integrados en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía, al manual de señalización aprobado por la administración competente para dicha Red.
f) Serán prioritarios a efectos de actuaciones de reforestación."

3. RELATIVO A LA ORDENACIÓN DE LOS USOS, SISTEMAS DE TRANSPORTE TERRETRE Y ZONAS DE CAUTELA DEL VIARIO.

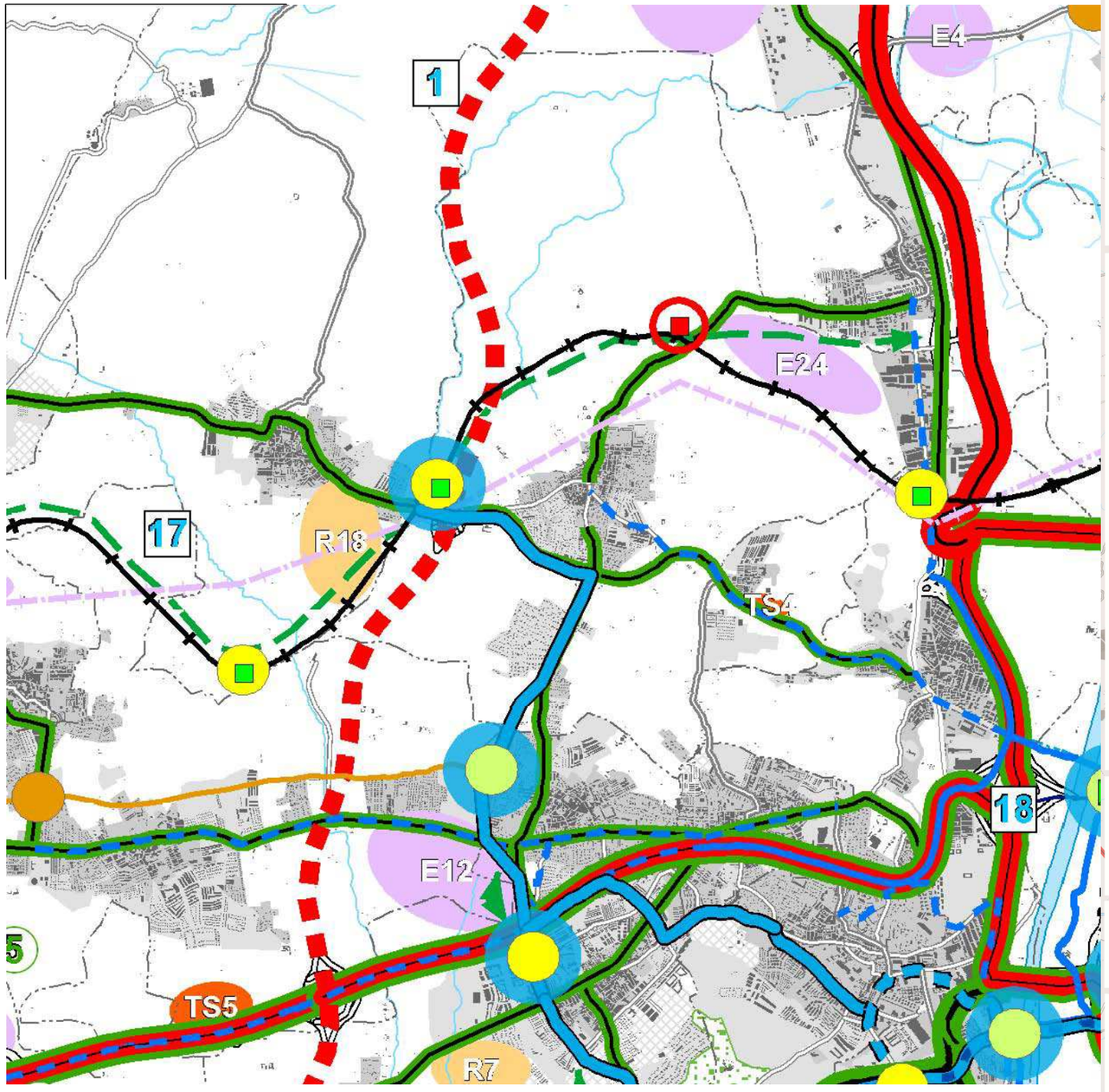
El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, propone o asume como propias las siguientes actuaciones relativas a las infraestructuras de comunicaciones y transportes:

A. Infraestructuras de la Red de Cercanías Ferroviarias en la línea Sevilla-Huelva.

El POTAUS contempla la construcción de dos apeaderos al servicio de Valencina de la Concepción:

- Apeadero e Intercambiador de Salteras-Valencina, localizado en el municipio de Salteras, en el lugar en que estuvo la antigua estación ferroviaria. En este punto está prevista la conexión entre el Tranvía del Aljarafe y las Cercanías Ferroviarias. Pese a estar en el municipio de Salteras, es el apeadero más accesible para la mayor parte de la población de Valencina.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.
Ordenación de Usos y Sistemas de Transporte y Zonas de Cautela del Viario. Valencina.



RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

ACTUACIONES CONTEMPLADAS EN EL PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO

METRO
- Línea 1
- Red propuesta
- Metrocentro
- Trazados alternativos

FERROCARRIL
- Nuevo trazado
- Trazado alternativo
- Conexión a definir
- Estación propuesta
- S Estación propuesta alternativa

INTERCAMBIADORES
- Aparcamiento disuasorio
- Intercambiador modos públicos
- Localización alternativa

NODOS PRINCIPALES SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

BUS
- Plataformas reservadas
- Itinerarios con determinadas preferencias para el bus

RESERVA DE SUELO FUTURAS PLATAFORMAS
- Trazado
- Intercambiadores

ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL POT
- Nuevo corredor altas prestaciones Sevilla-Huelva
- Estaciones de cercanías
- Aparcamientos disuasorios
- Intercambiador modos públicos

JERARQUIZACIÓN FUNCIONAL DE LA RED VIARIA

	Existente	Propuesta
Red de conexión exterior		
Red de articulación metropolitana		
Red de acceso local		

ACTUACIONES PROPUESTAS

ACTUACIONES CONTEMPLADAS EN EL PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO

1. Circunvalación SE-40.
2. Nuevo acceso viario (bulevar metropolitano de La Rinconada).
3. Variante de Brenes.
4. Mejora y acondicionamiento de la A-462.
5. Variante Sureste de Alcalá de Guadaira.
6. Duplicación de calzada y adecuación funcional de la A-392 (Alcalá-Dos Hermanas).
7. Duplicación de la calzada de la A-376.
8. Duplicación de calzada de la N-IV (Dos Hermanas-Los Palacios).
9. Variante Norte-Este de Utrera.
10. Duplicación de la calzada A-362, Utrera-Los Palacios.
11. Variante Puebla del Río .
12. Variante de Palomares del Río.
13. Ronda urbana Sur de Mairena del Aljarafe.
14. Conexión entre Mairena del Aljarafe-Bormujos.
15. Variante de Benacazón.
16. Acondicionamiento de la carretera A-477.
17. Nuevo trazado de la A-8077 entre Camas y Olivares.
18. Mejora del enlace de la SE-30 con la A-49.

ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL POT (Arts.32 y 33)

1. Variante de Guillena.(Art.33.4)
2. Variante de la A-92 en Alcalá de Guadaira.(Art.32.4)
3. Mejora de la accesibilidad de la A-376. Tramo SE-30-Montequinto.(Art.33.3)
4. Nuevo acceso a la zona portuaria desde la SE-40.(Art.32.3)
5. Variante Este de Umbrete.(Art.33.4)
6. Mejora de la funcionalidad del eje de la A-477.(Art.33.4)
7. Mejora del enlace de la A-49 con la A-8059.(Art.32.3)
8. Mejora de la funcionalidad del nudo de la SE-30 con la variante de Bellavista.(Art.32.3)
9. Mejora funcionalidad N-IV, Tramo Arroyo Espartales -Aeropuerto.(Art.32.3)

ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA
- EMPRESARIAL
- RESIDENCIAL
- LOGÍSTICO
- TERCIARIO
- TECNOLÓGICO

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ORDENACIÓN DE USOS Y SISTEMAS DE TRANSPORTES

Ámbito
Término municipal
Campo de golf
Cursos de agua
Embalse, laguna
Balsa
Curva de nivel

Planeamiento urbanístico
Suelo urbano
Suelo urbanizable:
No Sectorizado

Red de carreteras del Estado
Red de carreteras Autonómica
Red Básica
Red Intercomarcal
Red Complementaria
Red Provincial
Viario secundario
Otras carreteras

Doble calzada
proyecto
FFCC
AVE
Estación

- Apeadero Valencina-Santiponce, localizado al norte del núcleo urbano y al pié de la cornisa. Su posición lo hace más accesible a la población de Santiponce que a la de Valencina, sin perjuicio de que pueda ser también usado por los habitantes de la zona norte del núcleo tradicional de Valencina.

B. Tranvía del Aljarafe.

Su finalidad es conectar los distintos municipios de la primera corona metropolitana, desde Puebla del Río hasta Salteras. La importancia de esta línea es vital para la vertebración del Aljarafe y para lograr una adecuada prestación de los servicios públicos y privados que se prestan en la actualidad en la zona central (Bormujos, Mairena).

Esta propuesta presenta graves problemas para cruzar dirección norte-sur el conjunto urbano Castilleja de la Cuesta-Gines-Espartinas, siendo fundamental su resolución para que pueda prestar servicios a Valencina y Salteras.

C. Itinerario preferente para el Autobús por la actual carretera A-8077.

Trata esta actuación de facilitar el uso del autobús en los desplazamientos a y desde la ciudad central por la población de Valencina, Castilleja de Guzmán y Camas, otorgándole preferencia frente al vehículo privado.

El problema de esta propuesta es la dificultad para ampliar la plataforma de la actual carretera A-8077, a su paso por el oeste del núcleo urbano de Camas.

D. Línea de Altas Prestaciones Ferroviarias Sevilla-Huelva.

Se trata esta actuación del nuevo trazado de la línea ferroviaria Sevilla-Huelva con parámetros de alta velocidad.

Sin embargo, el trazado previsto en el POTAUS no coincide con la alternativa seleccionada por el Ministerio de Fomento, ya que mientras el primero cruza entre Valencina y Salteras, una vez que pasa la antigua CN-630, generarando un impacto ambiental y paisajístico inasumible y creando un grave conflicto con el resto de infraestructuras que deben cruzar por ese punto (SE-40 y Variante de la A-8077), el trazado seleccionado por Fomento toma dirección noroeste a partir de la antigua CN-630, sin entrar en conflicto con las áreas urbanas ni con otras infraestructuras.

E. Ronda de Circunvalación del Área Metropolitana de Sevilla. SE-40.

El municipio de Valencina está afectado por dos tramos de la Ronda de Circunvalación Metropolitana SE-40: Espartinas-Valencina, es decir A-49/A-8077, y Valencina-Ruta de la Plata, es decir, A-8077/A-66.

Ambos tramos discurren por la límite oeste del término municipal y a una distancia de unos 700 metros del núcleo urbano tradicional de Valencina.

El primero de los tramos, A-49/A-8077, prevé un enlace con todos los movimientos entre la SE-40 y la A-8077, siendo el punto de mayor accesibilidad para Valencina desde la red metropolitana.

F. Variante de la carretera A-8077.

El municipio de Valencina, tanto espacial como funcionalmente está afectado por el primer tramo de la Variante entre la A-66 y la A-8077.

La Variante se inicia en el enlace de la A-66 de Santiponce y discurre entre los términos municipales de Valencina y Santiponce, para posteriormente situarse en paralelo al trazado ferroviario actual Sevilla-Huelva y concluir en el enlace previsto por el Ministerio de Fomento entre la SE-40 y la A-8077.

El Plan de Ordenación del Territorio regula en el artículo 29 de su Normativa cómo debe abordar el planeamiento urbanístico la resolución de la movilidad y la incentivación del transporte público:

"Artículo 29. Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico. (D)

1. Para favorecer la movilidad mediante transporte público, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán:

a) Establecer las reservas de suelo necesarias para el trazado de las infraestructuras previstas por el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla, incluyendo los intercambiadores de transporte.

b) Incluir en su ordenación las plataformas reservadas para el transporte público necesarias para cubrir la movilidad prevista como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Estas plataformas deberán tener capacidad para transportar un volumen diario de viajeros equivalente al número total de habitantes previstos multiplicado por 0,8.

c) Favorecer la concentración de usos residenciales para optimizar los recursos del transporte público en el entorno de los Nodos principales y del conjunto de terminales de transporte, paradas e intercambiadores de las plataformas reservadas, y establecer medidas para preservar la funcionalidad del sistema.

d) Incluir un Estudio de Movilidad que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de transportes. El Estudio tendrá los contenidos establecidos por el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla, hasta que la mencionada Consejería establezca una regulación específica para los mismos.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal, los Planes de Sectorización, así como las innovaciones del planeamiento urbanístico general incluirán un análisis de su incidencia sobre la movilidad y, en su caso, las modificaciones que deban realizarse en el Estudio de Movilidad correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana para asegurar la correcta integración de las nuevas propuestas en la estructura.

3. Los planes urbanísticos de desarrollo basarán su ordenación detallada en el Estudio de Movilidad del correspondiente instrumento de planeamiento general, reservando suelo y ejecutando los elementos del sistema de transporte y movilidad.

4. Los Estudios de Movilidad identificarán las actuaciones urbanísticas relevantes para el sistema de transporte y movilidad de la aglomeración, entre las que se encontrarán necesariamente aquellas en las que, previsiblemente, el volumen de viajes motorizados atraídos y generados superen la cifra de 20.000 en un día laborable medio. En dichas actuaciones los instrumentos de planeamiento establecerán las condiciones específicas para su desarrollo en función de la movilidad.

5. Los Estudios de Movilidad relativos a actuaciones relacionadas con los Nodos Principales del Sistema de Transporte y Movilidad definidos en el artículo 24 incluirán, al menos, los aspectos indicados en el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.

6. La aprobación del planeamiento de desarrollo de un sector situado en una zona que carezca de red de transportes, incluida la de transporte público, se supeditará a que el instrumento urbanístico asuma como carga la realización de aquellos sistemas generales adscritos a ese sector que permitan la conexión con las redes de transporte que el Estudio de Movilidad haya determinado. La funcionalidad efectiva de este tipo de conexiones deberá ser previa a la concesión de licencias de ocupación o apertura."

Por otra parte, tanto la SE-40 como la Variante de la A-8077 son consideradas por el POTAUS como vías de gran capacidad y, por tanto, sujetas a la protección que establece en su artículo 33:

"Artículo 33. Protección de la red viaria. (N)
1. Las vías de gran capacidad de la aglomeración y sus enlaces se consideran elementos claves en la ordenación del espacio metropolitano, dada la accesibilidad que aportan y las sinergias de ocupación que generan en los espacios de su entorno.
2. Con los objetivos de garantizar la funcionalidad de estas vías y permitir la implantación de plataformas reservadas de transporte público en las mismas, se establece, en coherencia con las determinaciones del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible, una Zona de Cautela.
3. La Zona de Cautela en el viario de gran capacidad se delimita como el espacio comprendido dentro de dos bandas laterales a la carretera, de 300 metros de anchura medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, sin perjuicio de las servidumbres legales establecidas por la legislación sectorial.
4. En el entorno de los enlaces del viario de gran capacidad la Zona de Cautela se delimita como el espacio comprendido dentro de un círculo de radio igual a 500 metros, con centro en el punto de intersección de los ejes de las vías concluyentes en el enlace, sin perjuicio de las servidumbres legales establecidas por la legislación sectorial.
5. En la Zona de Cautela las actuaciones edificatorias en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado, cuya finalidad sea distinta al servicio directo de la carretera, deberán aportar el correspondiente Estudio de Tráfico que garantice el cumplimiento de los objetivos enunciados en el apartado 2 de este artículo.
6. El Estudio de Tráfico deberá abordar las siguientes cuestiones:
a) Situación actual del tráfico en la vía de gran capacidad y en el entorno de la actuación.
b) Incidencia sobre el tráfico de la nueva actuación, tanto en el momento de su puesta en servicio, como en un horizonte de 5 y 10 años.
c) Propuesta de actuación para el acceso en vehículo motorizado a la actuación compatible con los objetivos perseguidos con la delimitación de la Zona de Cautela.
d) Análisis de la viabilidad del acceso peatonal y en modos no motorizados a la actuación y propuestas para el fomento de los mismos."

En otro orden de cosas y en lo relativo a la ordenación de usos, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla ha previsto el Área de Oportunidad Metropolitana E-24, Parque Empresarial de la Vega, localizada entre el límite municipal con Santiponce, el trazado ferroviario actual de la línea Sevilla-Huelva y las áreas industriales existentes del municipio de Valencina localizadas sobre la antigua CN-630.
Con carácter general, la regulación de las Áreas de Oportunidad Metropolitanas las realiza el Plan de Ordenación del Territorio del área de Sevilla en sus artículos 15 y 54:

"Artículo 15. Áreas de Oportunidad metropolitana. (D)
1. La localización propuesta por el presente Plan para cada Área de Oportunidad tiene carácter vinculante, debiendo el planeamiento urbanístico o el Proyecto de Actuación en su caso, delimitar con precisión el suelo afectado que definitivamente corresponda a cada Área, con los condicionantes establecidos en la ficha correspondiente a cada Área de Oportunidad.
2. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las Áreas de Oportunidad Metropolitana no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio e Andalucía.
3. La ordenación de las Áreas de Oportunidad se efectuará conforme a lo establecido en el Titulo Segundo de esta Normativa y en las Fichas correspondiente a cada Área de Oportunidad."
…
"Artículo 54. Ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitana. (N y D)
1. Las Áreas se desarrollarán a través de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística, o de acuerdo al régimen de Actuaciones de interés autonómico establecido en el Título III de la Ley 1/1994, de 11 de enero. Así mismo, con destino a la adquisición de los suelos, podrán establecerse Áreas de Reservas de Terrenos y Áreas de Tanteo y Retracto de las previstas en la legislación urbanística. (D)
2. El planeamiento urbanístico general correspondiente definirá con detalle los límites y parámetros urbanísticos de las Áreas de Oportunidad Metropolitana y garantizará la integración de las mismas en el sistema urbano y en las redes de infraestructuras municipales y metropolitanas, todo ello conforme a los criterios establecidos en la correspondiente Ficha del Anexo a esta normativa. (D)
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general, mediante procedimientos de revisión o modificación, incorporarán las Áreas de Oportunidad Metropolitana, estableciendo sus límites y determinando su integración en la estructura general del municipio y desarrollando su ordenación de conformidad con los criterios fijados en el correspondiente Anexo. (D)
4. Las Áreas de Oportunidad Metropolitana se ordenarán en relación con las redes de transporte. En el proceso de incorporación al planeamiento general se deberán realizar estudios específicos de movilidad, de conformidad con las determinaciones del Plan de Transporte Metropolitano del área de Sevilla, y con el contenido establecido en el Título Segundo de esta normativa. (D)
5. Él desarrollo de las áreas de oportunidad estará condicionado a la ejecución de las actuaciones necesarias para garantizar el acceso a las mismas mediante transporte público y transporte no motorizado.
6. Los estudios de movilidad de los instrumentos de planeamiento general de los municipios en los que se localicen áreas de oportunidad que se apoyen en los ejes viarios A-49, A-66, A-4 y SE-40, deberán valorar la incidencia de los nuevos desarrollos sobre la funcionalidad del conjunto del eje, previendo los efectos acumulativos que sobre el mismo podrán tener el resto de las Áreas de Oportunidad previstas en el Plan.
7. El diseño urbanístico de estas áreas deberá cualificar las tramas, la textura de usos, la diversidad morfológica y los valores paisajísticos, con el fin de conseguir un entorno urbano de calidad. El planeamiento de desarrollo ha de garantizar las infraestructuras y servicios necesarios para eliminar los factores de contaminación, favorecer la utilización de energías renovables, fomentar la peatonalización y ofrecer un transporte público eficiente. (D)
8. Las reservas de suelo para dotaciones locales deberán dimensionarse conforme a los límites superiores de entre los establecidos en el artículo 17, 1. 2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y situarse en localizaciones centrales dotadas de alta accesibilidad y en proximidad a las redes de transporte público. (D)
9. En tanto se produzca el desarrollo de las Áreas de Oportunidad Metropolitana, los terrenos incluidos en el ámbito delimitado quedarán sometidos al siguiente régimen transitorio tras la aprobación del Plan: (N)
a) Prohibición de formulación de modificaciones del planeamiento vigente que no vayan dirigidas al desarrollo del área de oportunidad.
b) Prohibición del otorgamiento de nuevas autorizaciones para actividades en suelo no urbanizable, o ampliación de las existentes, salvo las destinadas a la explotación de los recursos naturales de los terrenos al amparo del artículo 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía."

De forma específica para el Área de Oportunidad E-24, el Plan de Ordenación del Territorio establece sus determinaciones en la siguiente ficha:

IDENTIFICACIÓN	E-24 Parque Logístico de la Vega
MUNICIPIO	Valencina de la Concepción
SUPERFICIE	150 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias 1987. Suelo No Urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Empresarial

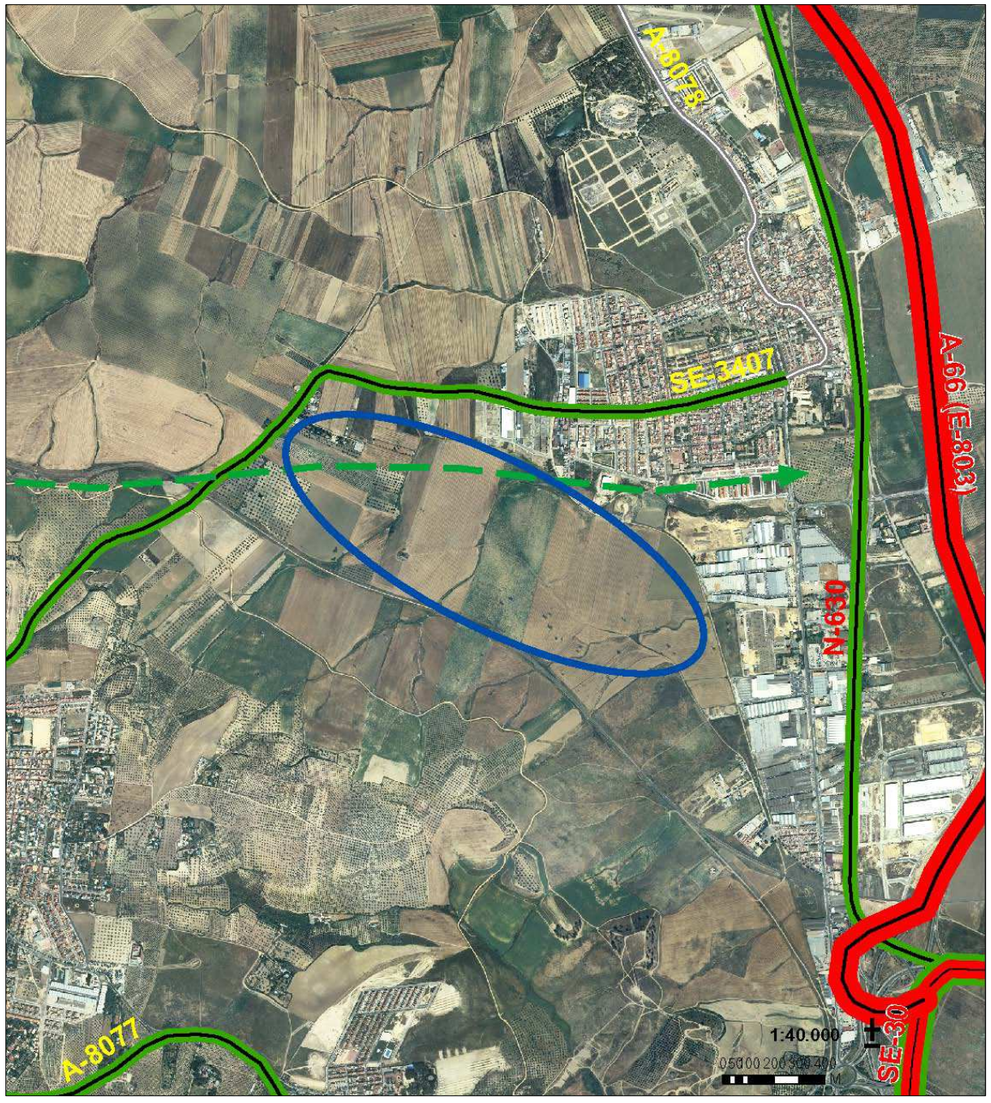
JUSTIFICACIÓN

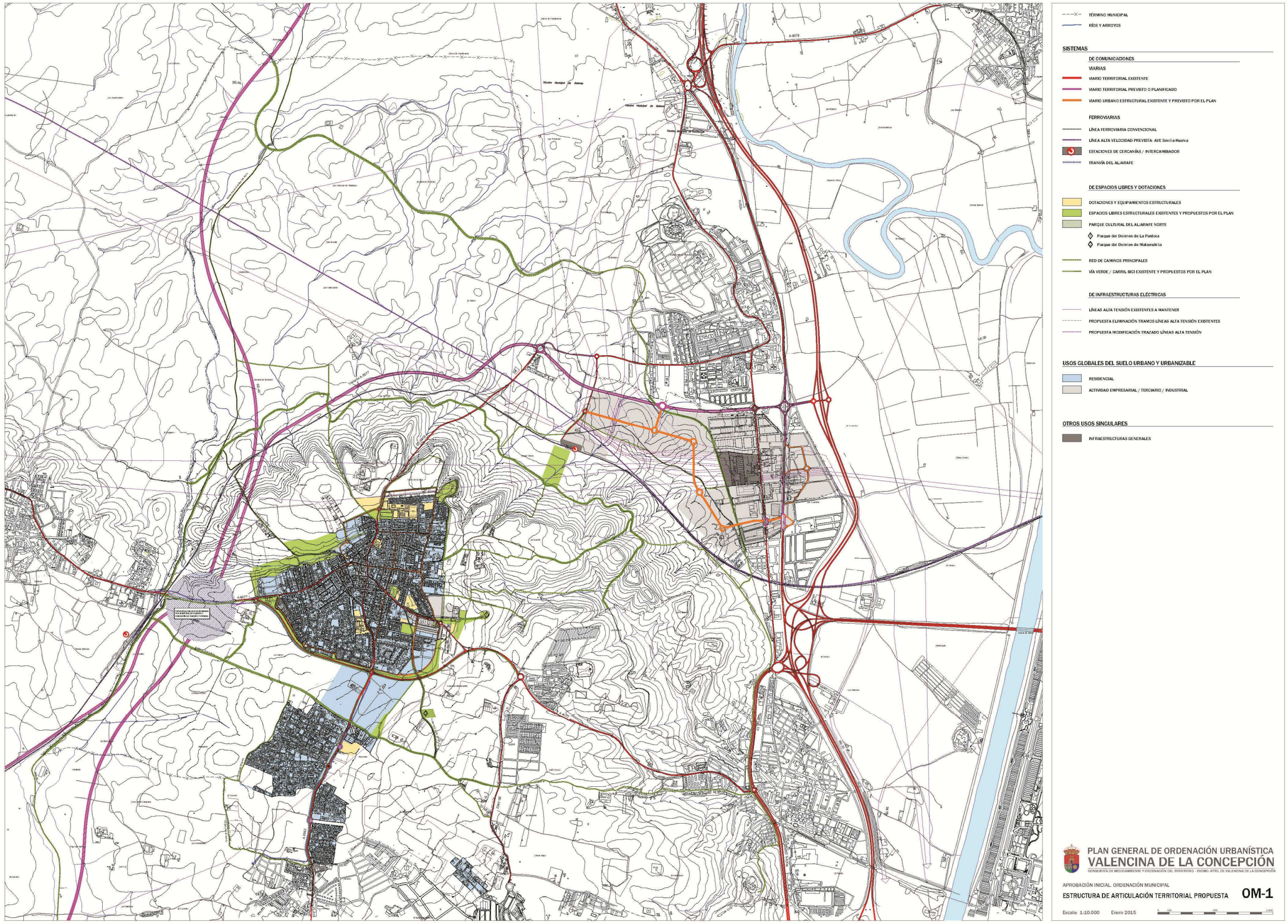
- Creación de una oferta de suelo para actividades productivas que aproveche la sinergia del polígono industrial existente y contribuya al desarrollo económico del municipio y su entorno.
- Los terrenos se sitúan al oeste del polígono industrial consolidado a ambas márgenes de la antigua carretera N-630, configurándose como una ampliación hacia el oeste que se extiende hasta el trazado del ferrocarril Sevilla-Huelva. Los terrenos se apoyan asimismo en la futura variante de la carretera de Valencina que enlazará directamente con la autovía de La Plata.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria en la que se apoya, debiendo acreditar la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.
- El planeamiento urbanístico en el marco del uso global industrial, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que dé respuesta especialmente a la implantación de actividades logísticas y empresariales, evitando la implantación de grandes superficies comerciales.
- El desarrollo de la actuación se condiciona a la ejecución de la variante y a la puesta en servicio de la estación de cercanías.
- La ordenación prestará especial atención a su integración con el espacio de protección territorial del Escarpe del Aljarafe y contribuirá, mediante la ordenación volumétrica y distribución espacial de las edificaciones, a reforzar el valor paisajístico de dicho espacio.

LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD.





PLANO DE ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN PROPUESTA.

4.5. DETERMINACIONES CON INCIDENCIA TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA.

4.5.1. EL MODELO DE ORDENACIÓN.

Se entiende por Modelo de Ordenación, al conjunto de decisiones del nuevo planeamiento que configuran la futura estructura urbanística del municipio y su adecuada inserción en la estructura territorial actual y planificada. El Modelo propuesto se basa en:

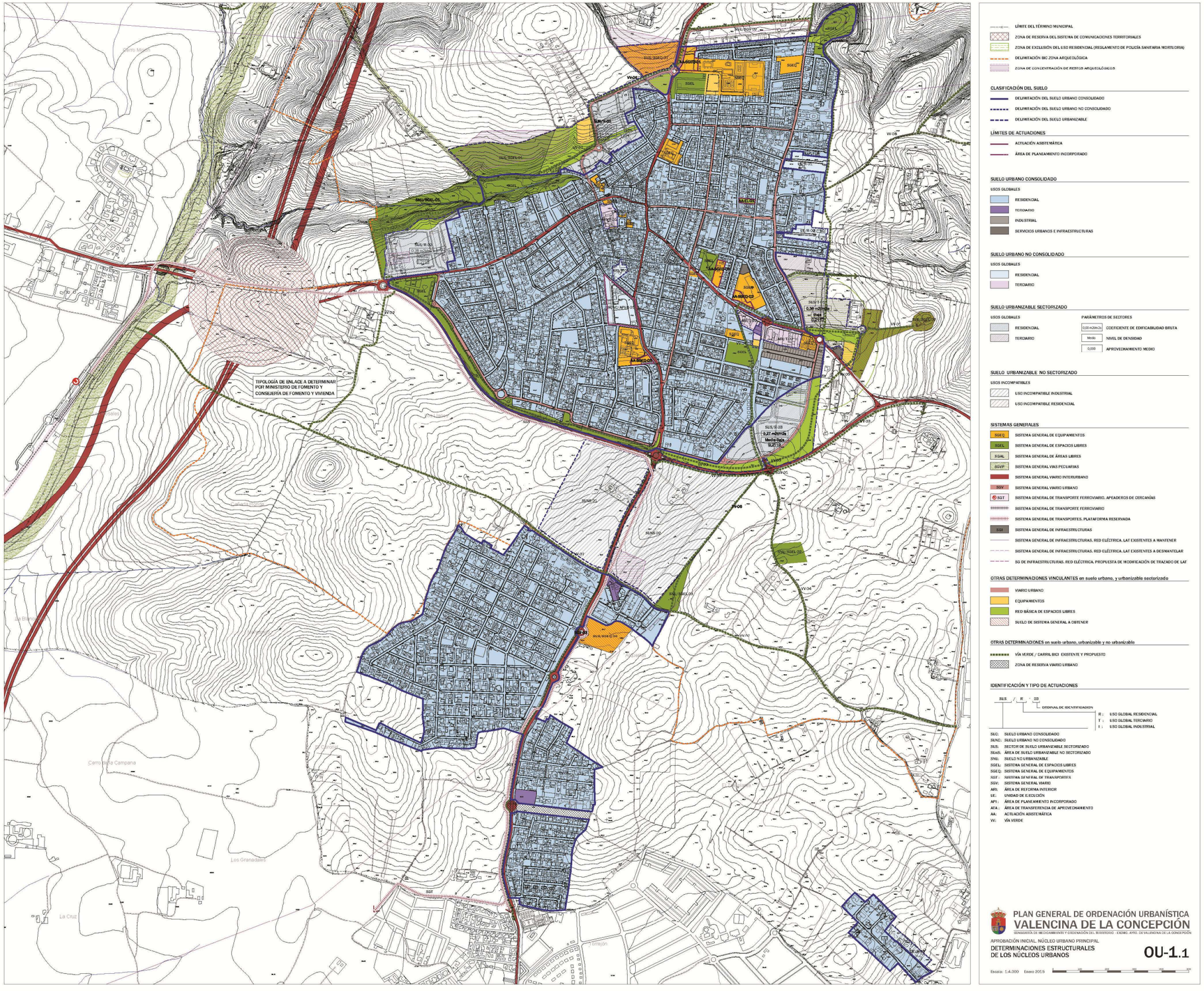
- Respetar las previsiones realizadas por la planificación territorial y sectorial.
- Unificar los núcleos residenciales existentes, mediante la previsión de la continuidad urbana entre el núcleo tradicional y las urbanizaciones de la carretera de Gines, al objeto de hacer más accesibles las dotaciones públicas localizadas en el primero.
- Completar y priorizar las zonas de posible urbanización en el entorno del núcleo tradicional, utilizándolas, además, para mejorar las relaciones entre lo urbano y lo rural.
- Modernizar, completar y diversificar el sistema de equipamientos públicos.
- Completar el sistema de espacios libres, especialmente: ampliando el Parque de la Huerta del Valle, en el entorno del arroyo; publificando el suelo ocupado por Los Dólmenes de La Pastora y Ontiveros; y creando una nueva zona de ocio al pié de la Cornisa, ligada al Camino del Agua.
- Proteger el yacimiento calcolítico, así como el resto de yacimientos delimitados en el término municipal, elaborando un Catálogo de los mismos.
- Potenciar la red de caminos rurales existentes y facilitar su acceso desde las áreas urbanas, creando un anillo de carril-bici en torno al núcleo urbano.
- Mantener las densidades, alturas y tipologías en el suelo urbano consolidado del núcleo tradicional.
- Proteger la arquitectura y los espacios urbanos tradicionales del Centro Histórico, elaborando un Catálogo que los recoja y los ordene.
- Prever el crecimiento urbano con densidades en el nivel de media-baja, manteniendo el perfil urbano existente.
- Reservar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el 50% de las unidades residenciales que resulten en el suelo urbanizable.
- Diversificar las actividades económicas en el núcleo urbano tradicional, calificando suelo para actividades terciarias y tecnológicas.
- Modernizar los usos y edificaciones en el área productiva de la CN-630, previendo las actuaciones urbanísticas de reforma interior que resulten necesarias y posibilitando los usos terciarios.
- Localizar, delimitar e insertar en la estructura urbana y territorial el Área de Oportunidad Metropolitana, prevista en el POTAUS, previendo sus accesos y conexiones con los suelos industriales existentes.

4.5.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina ha clasificado el suelo según los siguientes criterios, en desarrollo de los establecidos por la Ley, y con el objetivo de lograr el Modelo de Ordenación pretendido:

- Se ha clasificado como Suelo Urbano: el así ya clasificado por el planeamiento vigente (Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA); más el que ha sido urbanizado y/o edificado en desarrollo del planeamiento vigente en cada momento y de acuerdo a sus determinaciones; más aquel que, no estando en ninguna de las situaciones anteriores, se encuentra parcelado y edificado en más de sus dos terceras partes, así como satisface las condiciones de la Normativa Directora para la Ordenación Urbanística, a fin de poder ser considerado asentamiento urbanístico
  Dentro del suelo urbano, se distinguen las dos categorías legalmente previstas, suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, cuya distinción se ha realizado de acuerdo a la ordenación urbanística prevista y a los criterios establecidos en la LOUA.
- Se ha clasificado como suelo urbanizable a aquellas áreas que no estando protegidas por legislación específica ni por la planificación territorial o que, en este último caso, aun cuando estando protegidas la normativa posibilita su clasificación en determinadas condiciones, resultan necesarias para:
  i. Satisfacer la demanda estimada de suelo residencial a corto y medio plazo.
  ii. Diversificar las actividades económicas en el núcleo urbano principal.
  iii. Ampliar la oferta de suelo productivo (fundamentalmente terciario) en el área productiva de la CN-630.
  iv. Completar el Modelo de Ordenación propuesto de lograr la continuidad entre el núcleo urbano principal y las urbanizaciones de la carretera de Gines.
  v. Dar cumplimiento a las determinaciones relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitana del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla para el municipio de Valencina.

  Dentro del suelo urbanizable, se han distinguido las categorías de sectorizado y no sectorizado, incluyéndose en la primera los tres primeros epígrafes anteriores y en la segunda los dos últimos.
- Se ha clasificado como suelo no urbanizable el resto del término municipal no incluido en las dos clasificaciones anteriores. En esta clase de suelo se han


TIPOLOGÍA DE ENLACE A DETERMINAR POR MINISTERIO DE FOMENTO Y CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
SUS/R 03
0,37 m2/m2s
Media-Baja
9.211 t
SUS/R 02
0,30 m2/m2s
Media-Baja
5.021 t
SUS/R 01
0,30 m2/m2s
Media-Baja
3.000 t
SUS/I 01
0,30 m2/m2s
Media-Baja
3.000 t
SUS/I 02
0,30 m2/m2s
Media-Baja
3.000 t
SUS/I 03
0,30 m2/m2s
Media-Baja
3.000 t
SUS/I 04
0,30 m2/m2s
Media-Baja
3.000 t
SUS/I 05
0,30 m2/m2s
Media-Baja
3.000 t
SUS/I

distinguido las siguientes categorías, de acuerdo con los criterios legalmente establecidos:

i. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
ii. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
iii. Suelo no urbanizable de carácter natural-rural.

En relación al Sistema de Protección Territorial establecido en el POTAUS, el Plan lo recoge en las siguientes calificaciones dentro del suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial:

i. Escarpes y Formas Singulares del Relieve.
ii. Espacios Agrarios de Interés. Plataforma del Aljarafe.
iii. Espacios Agrarios de Interés. Campiña.
iv. Sistema Hidrológico.
v. Red de Espacios Libres. Parque Cultural del Aljarafe Norte.
vi. Corredores Verdes.

Debido a la singularidad de las condiciones de protección, un mismo suelo puede estar sujeto a varias regulaciones distintas, en cuyo caso, se ha determinado que cualquier actuación que se proponga deberá cumplimentarlas simultáneamente.

La superficie de las distintas clases y categorías de suelo son las siguientes:

CLASE	CATEGORÍA		SUPERFICIE (HAS).
SUELO URBANO	CONSOLIDADO		253,0
	NO CONSOLIDADO		30,8
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTORES	52,7
		SIS. GENERALES	10,8
	NO SECTORIZADO		83,0
SUELO NO URBANIZABLE	SISTEMAS GENERALES		7,4
	TODAS LAS CATEGORÍAS		2.072

4.5.3. LOS USOS E INTENSIDADES DEL SUELO.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística ha calificado globalmente el suelo urbano y urbanizable con los siguientes criterios:

- En el suelo urbano consolidado, mantener los usos, las edificabilidades y las densidades existentes, evitando procesos de densificación y preservando las características morfotipológicas.
- En el suelo urbano no consolidado, establecer unas determinaciones acordes con la finalidad de ordenación pretendida (reforma urbana, compleción urbana, realización de la urbanización, dotación de equipamientos, espacios libres y/o aparcamientos,…etc.) e, igualmente, acordes con las características urbanas del entorno. Para los ámbitos de uso residencial, cuando la densidad prevista es baja (entre 5 y 15 viviendas/hectárea), se excepciona de la reserva para viviendas protegidas, que se compensa con las reservas previstas en el suelo urbanizable sectorizado.
- En el suelo urbanizable sectorizado, establecer unas determinaciones acordes con las características del entorno urbano, así como coherentes con el Modelo de Ordenación pretendido. Específicamente:
  - Para el uso residencial, establecer preferentemente un nivel de densidad media-baja (entre 15 y 30 viviendas/hectárea), una edificabilidad acorde con la densidad estimada y un porcentaje de la edificabilidad y del número de viviendas reservadas para viviendas protegidas del 45% y del 50% del total, respectivamente.
  - Para el uso terciario, establecer una edificabilidad que posibilite el tipo de implantación previsto en cada caso, de acuerdo, además, a las condiciones urbanas y territoriales del entorno.
- En el suelo urbanizable no sectorizado, establecer los usos prohibidos o incompatibles en cada área de las delimitadas, en función de los objetivos de ordenación y del entorno urbano.

La cuantificación de las capacidades para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado es la siguiente:

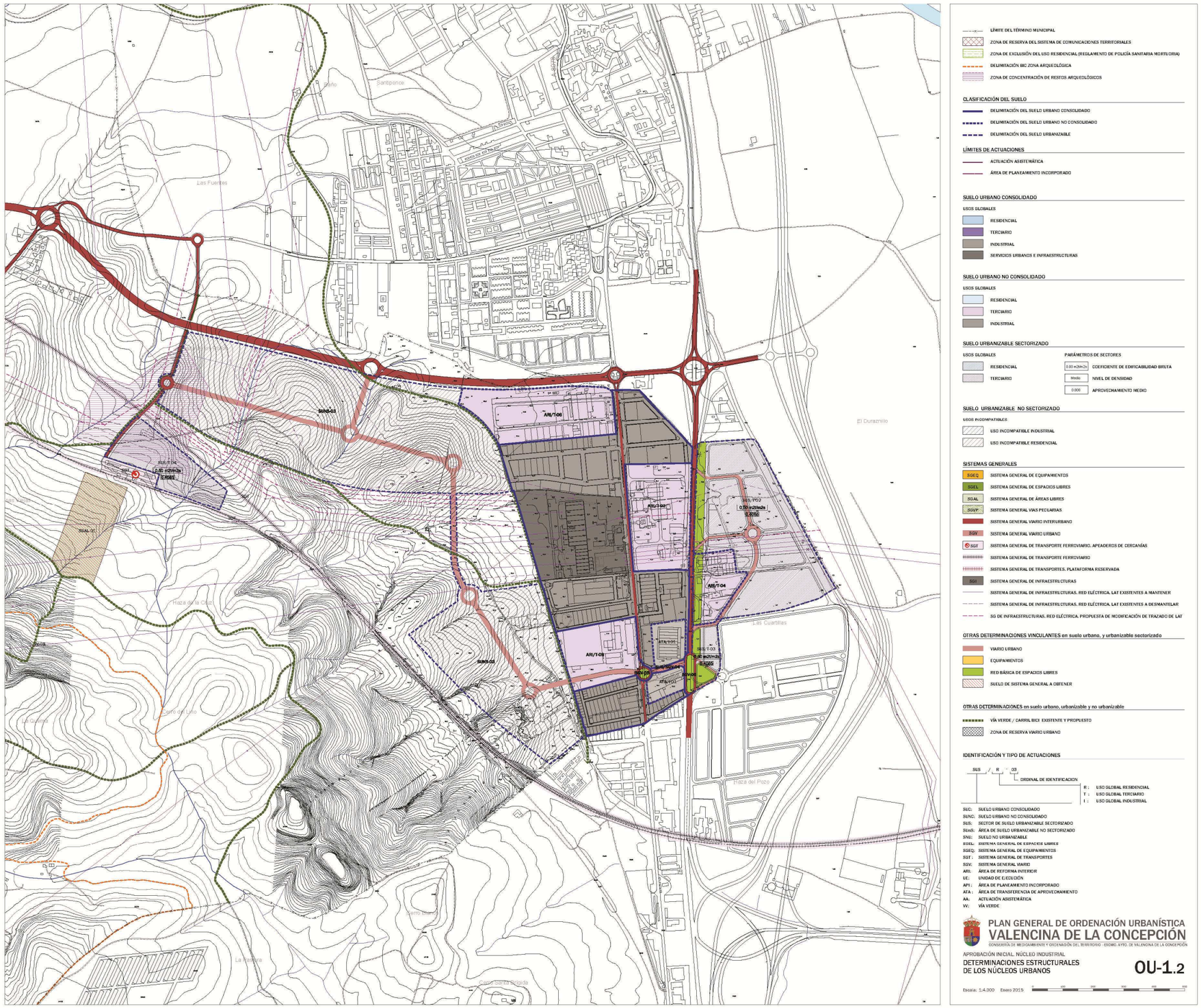
CLASE DE SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD (M2T)		NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	
		Residencial	Terciaria	Libres	Protegidas
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	24.510	--	125	46
	TERCIARIO	1.950	124.453	21	9
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	69.088	5.128	328	330
	TERCIARIO	7.181	130.488	37	38
TOTAL	**RESIDENCIAL**	**93.598**	**5.128**	**453**	**376**
	TERCIARIO	**9.131**	**254.941**	**58**	**47**

En relación al cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el número máximo de nuevos habitantes posibles sería de 76.269 M2t residenciales dividido por 40 M2t residenciales por cada nuevo habitante, resultando un total de 1.906, es decir, el 23,83 % de la población actual, muy inferior al límite del 40% establecido para municipios con población entre 5.000 y 10.000 habitantes.

4.5.4. LOS SISTEMAS GENERALES.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística realiza el siguiente señalamiento de sistemas generales:

- Territorialmente, se reconocen los sistemas de comunicaciones existentes, así como se recogen las previsiones sectoriales y de la ordenación territorial.


Santiponce
Las Fuentes
El Durazniilo
Las Cuartillas
Plaza del Pozo
Cerro del Lino
Cerro Cerrajicida
SUNS-01
SUS/T-04
0,60 m2/m2s
SUS/T-05
0,50 m2/m2s
SUS/T-02
0,50 m2/m2s
SUS/T-03
0,50 m2/m2s
SGAL-01
SGVP
AR/T-08
AR/T-04
AR/T-05
ATA/T-01
SGEL-01
SGEL-02
SGEL-03
SGEL-04
SGEL-05
SGEL-06
SGEL-07
SGEL-08
SGEL-09
SGEL-10
SGEL-11
SGEL-12
SGEL-13
SGEL-14
SGEL-15
SGEL-16
SGEL-17
SGEL-18
SGEL-19
SGEL-20
SGEL-21
SGEL-22
SGEL-23
SGEL-24
SGEL-25
SGEL-26
SGEL-27
SGEL-28
SGEL-29
SGEL-30
SGEL-31
SGEL-32
SGEL-33
SGEL-34
SGEL-35
SGEL-36
SGEL-37
SGEL-38
SGEL-39
SGEL-40

- En las áreas urbanas se reconocen los sistemas generales de espacios libres y dotaciones ya existentes: parques, centros de enseñanza, ambulatorio, centros culturales, centros administrativos,…etc.
- Del mismo modo, en las áreas urbanas o en su entorno próximo se prevén los siguientes nuevos sistemas generales municipales, con independencia de la clasificación del suelo asignada:
    - De comunicaciones:
        - Nueva glorieta de acceso al núcleo y a los dólmenes desde la A-8077 en el camino de Matarrubilla.
        - Viario de cierre de la malla urbana al norte de la Estacada Larga.
        - Nueva glorieta de acceso al equipamiento previsto al sur de Las Brisas desde la carretera de Gines.
        - Conexión de viario entre la CN-630 y la Avda. de los Dólmenes.
        - Nueva glorieta en la Avda. de los Dólmenes.
        - Nueva glorieta en la CN-630.
    - De espacios libres:
        - Parque en Los Pozos.
        - Adecuación ambiental y acceso peatonal al Dolmen de La Pastora.
        - Parque en área de Ropa Santa.
        - Adecuación ambiental y acceso al Domen de Matarrubilla.
        - Conexión verde al norte de Las Brisas.
        - Parque Hípico y de Ocio.

      La superficie total de los nuevos suelos previstos para el sistema general de espacios libres es de 172.400 M2.
    - De equipamiento:
        - Ampliación del Polideportivo.
        - Ampliación del IES Las Encinas.
        - Ampliación del CEIP El Algarrobillo.
        - Nueva Biblioteca Pública.
        - Equipamiento Polivalente en Los Pozos.
        - Equipamiento Polivalente al Sur de Las Brisas.

      La superficie total de los nuevos suelos previstos para el sistema general de equipamiento es de 45.300 M2.

4.5.5. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La protección del muy rico patrimonio arqueológico de Valencina se realiza por el nuevo Plan General mediante las siguientes medidas:

- Durante el proceso de redacción del Plan se ha realizado una Prospección Arqueológica Superficial del término municipal, cuya Memoria Preliminar fue autorizada por resolución del Sr. Delegado Territorial de Educación, Cultura y Deportes, con fecha de 30 de julio de 2013. Como consecuencia de la indicada prospección se han identificado y delimitado las concentraciones de restos halladas, pasando a formar parte de la ordenación del presente Plan.
- La Normativa del Plan General que recoge en su Título XIV “Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico”, las medidas necesarias para: regular las intervenciones arqueológicas; garantizar la conservación del patrimonio arqueológico; establecer los procedimientos para las intervenciones arqueológicas; y finalmente, establecer los criterios para la conservación y difusión del patrimonio arqueológico.
- Por último, el Plan General se complementa con un Catálogo del Patrimonio Histórico-Arqueológico de Valencina, con el que se pretende la correcta identificación y descripción física de cada enclave arqueológico, la exposición de los criterios que llevan a su catalogación como bien integrante del patrimonio cultural municipal, su grado de protección como Bien integrado en el Catálogo y un diagnóstico sobre el estado de conservación de cada sitio, así como de los riesgos a que se ve expuesto en el futuro inmediato atendiendo a una diversidad de criterios.

La protección resultante para el patrimonio arqueológico municipal es muy superior que la derivada del planeamiento vigente, además, de haber supuesto la elaboración del Plan una mejora en el conocimiento científico de dicho patrimonio.

4.6. INCIDENCIA DE LA PROPUESTA EN EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

La propuesta de ordenación utiliza la clasificación del suelo para racionalizar el actual sistema de asentamientos de Valencina de la Concepción. Así:

- Las áreas de reforma interior y unidades de ejecución se localizan en el interior o colindantes con los núcleos urbanos existentes:

Área	Clase de Suelo	Localización
SUNC/API-R-01	Urbano No Consolidado-API	Interior núcleo urbano de Valencina
ARI-R-01	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano de Valencina
UE-R-01	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano de Valencina
UE-R-02	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano de Valencina
UE-R-03	Urbano No Consolidado	Colindante con La Hijuela de la Gitana
ARI-T-01	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano de Valencina
ARI-T-02	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano de Valencina
ARI-T-03	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano industrial CN-630
ARI-T-04	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano industrial CN-630
ARI-T-05	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano industrial CN-630
ARI-T-06	Urbano No Consolidado	Interior núcleo urbano industrial CN-630

- Los suelos urbanizables sectorizados se localizan igualmente en la periferia y colindantes con los núcleos urbanos existentes:

Sector	Clase de Suelo	Localización
SUS/R-01	Urbanizable Sectorizado	Borde norte núcleo urbano de Valencina
SUS/R-02	Urbanizable Sectorizado	Borde noroeste núcleo urbano de Valencina
SUS/R-03	Urbanizable Sectorizado	Borde sureste núcleo urbano de Valencina
SUS/T-01	Urbanizable Sectorizado	Borde este núcleo urbano de Valencina
SUS/T-02	Urbanizable Sectorizado	Borde este núcleo urbano industrial CN-630
SUS/T-03	Urbanizable Sectorizado	Borde este núcleo urbano industrial CN-630
SUS/T-04	Urbanizable Sectorizado	Colindante con la estación de Cercanías

- Finalmente, los suelos urbanizables no sectorizados se localizan igualmente colindantes con los núcleos urbanos y en el caso de los localizados en la carretera de Gines-Valencina, con la voluntad de lograr en el futuro la continuidad urbana entre el núcleo urbano tradicional y las urbanizaciones:

Sector	Clase de Suelo	Localización
SUnS-01	Urbanizable No Sectorizado	Entre el núcleo y la urbanización Las Pilas
SUnS-02	Urbanizable No Sectorizado	Entre el núcleo y la urbanización Las Brisas
SUnS-03	Urbanizable No Sectorizado	Entre el núcleo industrial CN-630 y la estación de Cercanías.

En definitiva, el Plan no sólo no incrementa el número de núcleos urbanos ya existentes, generando mayor dispersión, sino que por el contrario persigue su reducción a fin de poder mejorar la accesibilidad de la población a las dotaciones y servicios ya existentes, fomentando la movilidad interior no rodada y la optimización de las infraestructuras existentes.

4.7. INCIDENCIA DE LA PROPUESTA EN EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

En la escala metropolitana, la propuesta refleja las actuaciones previstas (SE-40, Variante de A-8077, AVE Sevilla-Huelva y Tranvía del Aljarafe), de acuerdo con los proyectos aprobados o con los trazados tentativos, caso de no existir estos.

Respecto a las zonas de cautela de los viarios de gran capacidad, la propuesta se aleja de la SE-40 y de la Variante de la A-8077, excepto en la localización del Área de Oportunidad Metropolitana, de conformidad con lo previsto por el POTAUS.

Por otra parte, el escaso crecimiento previsto no afecta a la funcionalidad de las infraestructuras viarias principales actuales, excepto en la nueva intersección prevista entre la A-8077 y el camino de Matarrubilla, con la finalidad de facilitar la conexión entre el núcleo urbano y los Dólmenes situados al sur de la A-8077, mejorando el cruce actualmente existente, que reviste una alta peligrosidad.

Respecto al fomento de la movilidad metropolitana no motorizada, la propuesta recoge, profundiza y amplía la red de Vías Verdes prevista en el POTAUS, enlazándola, además, con la red de Caminos Municipales Principales y con la red municipal de Carriles Bici.

En la escala urbana, la propuesta mejora el funcionamiento de la red viaria municipal, tanto en el núcleo urbano principal, como en el núcleo urbano industrial de la CN-630.

En efecto, en el núcleo urbano principal la propuesta mejora los recorridos entre el norte y el centro urbano, mediante el SNU/SGV-02 y el viario vinculante del SUS/R-01. Y en el núcleo urbano industrial de la CN-630, mediante una nueva conexión entre la avenida de Los Dólmenes y la CN-630, a fin de mejorar el funcionamiento de la primera.

En consecuencia, se puede afirmar que las propuestas del Plan son respetuosas con la planificación viaria, ferroviaria y de transportes existente en la aglomeración de Sevilla, y fomentan el uso de los medios de transporte no motorizados, así como que las propuestas sobre el viario municipal mejoran su actual funcionamiento, fomentando igualmente los medios no rodados.

4.8. INCIDENCIA DE LA PROPUESTA EN EL SISTEMA DE DOTACIONES.

La propuesta mejora sustancialmente los niveles dotacionales actuales, además de resolver algunos problemas funcionales de las dotaciones existentes.

En relación al Sistema de Espacios Libres, la propuesta prevé su ampliación en más de 15 hectáreas, localizándolo, además, relacionado con los elementos patrimoniales y territoriales más importantes del municipio: Dólmenes de La Pastora y Matarrubilla; y vaguada del arroyo Huertas del Valle y pié de la Cornisa. El estándar resultante pasa de lo 5,68 M2/habitante de la Adaptación Parcial a los 16,13 M2/habitante, sin considerar los espacios considerados Sistema General de Áreas Libres.

En relación al Sistema de Equipamientos, la propuesta prevé más de 3 hectáreas de nuevas implantaciones de Sistemas Generales, destacando las reservas polivalentes en el norte del núcleo urbano y en la carretera de Gines-Valencina, así como las realizadas en la Plaza de Nuestra de la Estrella (plaza del Ayuntamiento) y avenida de Andalucía para la ubicación de instalaciones socio-culturales.

Por otra parte, la propuesta mejora el funcionamiento de las instalaciones polideportivas y del colegio e instituto existentes, al posibilitar la ampliación de sus respectivas parcelas.

4.9. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMA 45 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

La Norma 45 del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía, entre otras directrices, establece dos limitaciones para el crecimiento urbano a prever en el planeamiento general [2]:

[2] Esta determinación ha sido desarrollada por el Decreto 11/2008:
"Disposición adicional segunda. Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.
2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:
a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,

- Con carácter general el incremento de suelo urbanizable a ocho años (suelo urbanizable sectorizado), no podrá superar el 40% del suelo urbano existente.
- Igualmente, con carácter general, el incremento de población a ocho años (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado), no podrá superar el 30% (en el caso de Valencina debe considerarse el 40%) de los habitantes en el momento de formular el Plan.

En relación a la superficie del suelo urbanizable sectorizado, respecto del suelo urbano existente, la cuantificación es la siguiente:

CLASE	CATEGORÍA		SUPERFICIE (HAS).
SUELO URBANO	CONSOLIDADO		253,0
	NO CONSOLIDADO		30,8
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	SECTORES	52,7
		SIS. GENERALES	10,8
	NO SECTORIZADO		83,0
SUELO NO URBANIZABLE	SISTEMAS GENERALES		7,4
	TODAS LAS CATEGORÍAS		2.072

En relación al cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la superficie del suelo urbanizable sectorizado, supone el 22,42% de los suelos urbanos, muy inferior al 40% establecido como límite máximo.

En relación al crecimiento poblacional, la cuantificación de las capacidades para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado es la siguiente:

CLASE DE SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD (M2T)		NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	
		Residencial	Terciaria	Libres	Protegidas
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	24.510	--	125	46
	TERCIARIO	1.950	124.453	21	9
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	69.088	5.128	328	330
	TERCIARIO	7.181	130.488	37	38
TOTAL	**RESIDENCIAL**	**93.598**	**5.128**	**453**	**376**
	TERCIARIO	**9.131**	**254.941**	**58**	**47**

b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.
Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.
3. En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.
4. Para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la aprobación definitiva de la revisión o nueva redacción de cada Plan General de Ordenación Urbanística."

En relación al cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el número máximo de nuevos habitantes posibles sería de 76.269 M2t residenciales dividido por 40 M2t residenciales por cada nuevo habitante, resultando un total de 1.906, es decir, el 23,83 % de la población actual, muy inferior al límite del 40% establecido para municipios con población entre 5.000 y 10.000 habitantes.

4.10. CONCLUSIONES.

A la vista de todo lo anterior, cabe valorar la Incidencia Territorial del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Valencina de la siguiente forma:

1. El Plan adopta sus determinaciones en el marco y en función de los criterios y directrices establecidos en la Planificación Territorial.
2. El crecimiento urbano previsto en el Plan es sustancialmente inferior a los límites máximos permitidos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
3. El modelo de ordenación y la estructura de articulación territorial del Plan desarrollan las previsiones que, para los distintos sistemas, establece el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.
4. La clasificación del suelo propuesta en el Plan es acorde con el Sistema de Protección Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.
5. La ordenación-calificación del suelo no urbanizable propuesta en el Plan recoge y desarrolla el Sistema de Protección Territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.
6. El sistema urbano propuesto en el Plan es acorde con las directrices de contención y continuidad de la Planificación Territorial.
7. El sistema de movilidad propuesto en el Plan es acorde con las directrices de potenciación de los medios no motorizados de la Planificación Territorial.
8. El sistema de comunicaciones territoriales recogido en el Plan es el propuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y en la planificación sectorial, sin que la propuesta de ordenación suponga un riesgo para la adecuada funcionalidad del mismo.
9. El sistema de espacios libres triplica la oferta existente, potenciando los principales valores naturales y patrimoniales del municipio.
10. El sistema de equipamientos mejora sustancialmente al existente, así como mejora la posibilidad de su utilización por toda la población municipal.

5. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

5.1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado y, fundamentalmente del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos, facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y los sistemas y garantizar la obtención por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

Por tanto, la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades -y, en su caso tipologías edificatorias- en función de la ordenación adoptada.

No obstante, ha de señalarse respecto de la delimitación de las áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio, que son determinaciones que facilitan sólo a un nivel abstracto -de aprovechamiento apropiable privadamente por referencia al medio- la igualación entre propietarios y el cumplimiento efectivo de dichos deberes solo se materializa en la fase de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas, mediante la reparcelación en las sistemáticas y también, en cierto modo, mediante la determinación del aprovechamiento atribuible a efectos de valoración cuando la unidad se desarrolle por el sistema de expropiación.

5.2. EL MARCO LEGAL.

Antes de exponer los criterios que para la definición de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio se han adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística resulta conveniente ofrecer una breve explicación de la regulación de las mismas, lo cual facilitará la consideración de las distintas opciones que la legislación vigente ofrece a este respecto.

La regulación vigente de las áreas de reparto y los aprovechamientos medios está contenida en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5.2.1. LAS ÁREAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Las denominadas “áreas de reparto de cargas y beneficios”, constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y relativamente desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

En definitiva, las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El artículo 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de reparto lo siguiente:

En el suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

5.2.2. LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO POR ÁREAS DE REPARTO.

El artículo 60 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística determinarán mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la forma siguiente:

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para estos últimos tipos de suelo, el apartado c) del indicado artículo 60, establece que si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico.

5.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

Realizadas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.

Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita en a fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto -que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.

A estos efectos, se exponen los criterios aplicados, en orden de su aplicación progresiva:

A. **Clasificación del suelo.** Como primer criterio se considera que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, por lo que los restantes criterios se adoptan sobre cada una de las clases de suelo existentes, es decir, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado o sectorizado. Y ello, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.

B. **Localización espacial.** Como segundo criterio aplicado dentro de cada clase de suelo, es el de localización espacial, al considerarlo el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.

La aplicación a la propuesta de ordenación de los anteriores criterios y el objetivo de simplificar en lo posible la posterior gestión del Plan, han conducido a considerar que:

i. **En el Suelo Urbano No Consolidado,** cada actuación debe constituir su propia área de reparto, por cuanto el proceso histórico de formación urbana ha asignado un valor diferenciado a cada ubicación, que ahora no debe ser obviado.

ii. **En el Suelo Urbanizable Sectorizado,** cada núcleo espacialmente aislado debe constituir un solo área de reparto, a fin de asegurar una equidistribución más justa, por cuanto al ser suelos que se incorporan a la formación urbana, no tienen un valor diferenciado predeterminado, como sucede en el Suelo Urbano.

5.4. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto, así como la determinación del Plan de reservar suelos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. A continuación se indican los criterios empleados.

5.4.1. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO.

La primera cuestión ha sido la base para la fijación de los coeficientes, es decir, la consideración de los distintos usos y tipologías posibles en cada zona. El criterio empleado parte de equiparar el binomio uso-tipología con zona de ordenanza (básica o definitiva, según se trate de suelo urbanizable o urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada). En efecto, cada ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación, por lo que unifica en una sola determinación, explícita en el Plan y permanente en el tiempo, los usos y las tipologías en que los mismos se realizan. En el suelo urbanizable, los diferentes planes parciales deberán pormenorizar los coeficientes en función de desarrollo de ordenanzas definitivo que realicen.

La segunda cuestión aborda la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas. Para ello se ha utilizado la consideración relativa entre los diversos valores residuales medios de los suelos.

A partir de las dos bases anteriores, se han establecido las clases de áreas de reparto, en función de las clases de suelo, urbano no consolidado y urbanizable ordenado o sectorizado, y de los usos y tipologías o globales previstos, según la clase de suelo de que se trate. Las clases establecidas han sido las siete siguientes:

- (UR) SUELO URBANO NÚCLEO PRINCIPAL.
- (UR) SUELO URBANO URBANIZACIONES.
- (USR) SUELO URBANIZABLE NÚCLEO PRINCIPAL.
- (UT) SUELO URBANO NÚCLEO INDUSTRIAL.
- (UST) SUELO URBANIZABLE NÚCLEO INDUSTRIAL.

Finalmente, cada Área de Reparto ha sido asignada a una de las clases antes definidas según su tipo de suelo y uso global propuesto.

5.4.2. ASIGNACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.

La fijación de coeficientes se ha realizado a partir de los valores de repercusión medios en el municipio de Valencina, considerando los gastos de urbanización previsibles para los distintos usos. Estos valores de repercusión son los siguientes:

- Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada 350 Euros/M2t.
- Residencial Mixta (cualquier tipología) Libre 280 Euros/M2t.
- Residencial Mixta (cualquier tipología) Protegida 140 Euros/M2t.
- Terciario Compatible con Residencial 250 Euros/M2t.
- Terciario Exclusivo 210 Euros/M2t.

La asignación de coeficientes se realizado tomando como el valor “1" el uso mayoritario de la clase de área de reparto y ajustando el resto de forma proporcional según los valores de repercusión anteriores.

A continuación se incluyen los coeficientes aplicables a las clases de áreas de reparto consideradas.

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coeficiente
UR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1,00
UR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	0,50
UR-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,25
UR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,90
UR-TERCIARIO EXCLUSIVO	0,75

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
AR-SUNC-01	Constitución-Camino del Huerto
AR-SUNC-02	Ctra. TVE norte
AR-SUNC-03	Ctra. TVE sur
AR-SUNC-04	Hacienda Tilly

(UR) SUELO URBANO NÚCLEO PRINCIPAL

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coeficiente

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
AR-SUNC-10	Hijuela de la Gitana

(UR) SUELO URBANO URBANIZACIONES

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coeficiente
USR-RESIDENCIAL LIBRE	1,00
USR-RESIDENCIAL PROTEGIDA	0,50
USR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,90
USR-TERCIARIO EXCLUSIVO	0,75

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
AR-SUS-01	Núcleo Principal

(USR) SUELO URBANIZABLE NÚCLEO PRINCIPAL

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coeficiente	ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
UST-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00	AR-SUS-02	Núcleo Industrial

(UST) SUELO URBANIZABLE NÚCLEO INDUSTRIAL

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coeficiente	ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00	AR-SUNC-05	Avenida de Andalucía
		AR-SUNC-06	SAMEC Fábrica de Tapones
		AR-SUNC-07	Las Cuartillas
		AR-SUNC-08	Hervás
		AR-SUNC-09	Polígono Navexpo

(UT) SUELO URBANO NÚCLEO INDUSTRIAL

5.5. RESULTADOS DEL CÁLCULO.

Los resultados del Aprovechamiento Medio resultantes del cálculo para cada una de las Áreas de Reparto delimitadas son los siguientes:

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EL NÚCLEO RESIDENCIAL:

- AR-SUNC-01: 0,8500
- AR-SUNC-02: 0,5058
- AR-SUNC-03: 0,5063
- AR-SUNC-04: 0,7810
- AR-SUNC-05: 0,5500

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EL NÚCLEO INDUSTRIAL:

- AR-SUNC-06: 0,5000
- AR-SUNC-07: 0,5000
- AR-SUNC-08: 0,5000
- AR-SUNC-09: 0,5000
- AR-SUNC-10: 0,4000

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN EL NÚCLEO RESIDENCIAL:

- AR-SUS-01: 0,2110

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN EL NÚCLEO INDUSTRIAL:

- AR-SUS-02: 0,4085

Al tratarse de Áreas de Reparto que o bien son el Suelo Urbano No Consolidado o bien son de usos globales diferentes y en núcleos distintos, no resulta de aplicación la limitación impuesta en el artículo 60 de la LOUA.

A continuación se incluyen los resultados del cálculo del aprovechamiento medio para cada área de reparto, según los criterios indicados en los apartados anteriores.

NOMBRE: Constitución-Camino del Huerto

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	2.074
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	2.440
Aprovechamiento Medio:	**0,8500**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1,00
UR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	0,50
UR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,90
UR-TERCIARIO EXCLUSIVO	0,75
UR-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,25

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
ARI/R-01	

AR-SUNC-01

NOMBRE: Ctra. TVE norte

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	4.350
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	8.600
Aprovechamiento Medio:	**0,5058**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1,00
UR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	0,50
UR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,90
UR-TERCIARIO EXCLUSIVO	0,75
UR-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,25

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
UE/R-01	

AR-SUNC-02

NOMBRE: Ctra. TVE sur

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	3.544
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	7.000
Aprovechamiento Medio:	**0,5063**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1,00
UR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	0,50
UR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,90
UR-TERCIARIO EXCLUSIVO	0,75
UR-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,25

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
UE/R-02	

AR-SUNC-03

NOMBRE: Hacienda Tilly

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	3.683
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	4.715
Aprovechamiento Medio:	**0,7810**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE	1,00
UR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA	0,50
UR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,90
UR-TERCIARIO EXCLUSIVO	0,75
UR-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,25

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
ARI/T-01	

AR-SUNC-04

NOMBRE: Avenida de Andalucía

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	8.503
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	15.460
Aprovechamiento Medio:	**0,5500**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
ARI/T-02	

AR-SUNC-05

NOMBRE: SAMEC Fábrica de Tapones

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	34.000
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	68.000
Aprovechamiento Medio:	**0,5000**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
ARI/T-03	

AR-SUNC-06

NOMBRE: Las Cuartillas

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	15.250
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	30.500
Aprovechamiento Medio:	**0,5000**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
ARI/T-04	

AR-SUNC-07

NOMBRE: Hervás

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	25.000
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	50.000
Aprovechamiento Medio:	**0,5000**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
ARI/T-05	

AR-SUNC-08

NOMBRE: Polígono Navexpo

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	39.000
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	78.000
Aprovechamiento Medio:	**0,5000**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UT-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
ARI/T-06	

AR-SUNC-09

NOMBRE: Hijuela de la Gitana

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	2.760
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	6.900
Aprovechamiento Medio:	**0,4000**
Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
URU-UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1,00

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
UE/R-03	

AR-SUNC-10

NOMBRE: Núcleo Principal

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	73.407
Cesiones asistemáticas:	55.325
Suelo (M2):	347.925
Aprovechamiento Medio:	**0,2110**
Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
USR-RESIDENCIAL LIBRE	1,00
USR-RESIDENCIAL PROTEGIDA	0,50
USR-TERCIARIO COMPATIBLE	0,90
USR-TERCIARIO EXCLUSIVO	0,75

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
SUS/R-01	SUS/SGEL-02
SUS/R-02	SUS/SGEQ-06
SUS/R-03	SUS/SGEQ-07
SUS/T-01	

AR-SUS-01

NOMBRE: Núcleo Industrial

Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	117.150
Cesiones asistemáticas:	52.500
Suelo (M2):	286.800
Aprovechamiento Medio:	**0,4085**
Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**

Usos y Tipologías	Coeficiente
UST-TERCIARIO EXCLUSIVO	1,00

Sectores o Unidades de Ejecución	Áreas no Lucrativas incluidas en el Área de Reparto
SUS/T-02	SUS/SGAL-01
SUS/T-03	SUS/SGV-04
SUS/T-04	

AR-SUS-02

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. MEMORIA MUNICIPAL DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

6.1. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Toda figura de planeamiento supone una voluntad de transformación de la situación urbanística del territorio sobre el que se extiende. Transformación que en función de su ámbito y de los agentes intervinientes en la misma, puede comportar una gran complejidad que imposibilite su ejecución si no se ordena, prioriza y asigna de que forma y que agente debe intervenir en cada momento del proceso.

Desde hace años el Plan General de Ordenación Urbanística se ha convertido en el instrumento de ordenación territorial capaz de integrar y llenar de contenido a las diversas intervenciones sectoriales que sobre el territorio se producen. Pero también se ha podido observar como la inoperancia o la falta de capacidad de los planes para aunar estas intervenciones sectoriales ha producido bien la inexistencia de estas, bien su alejamiento de la ciudad para obviar los problemas de coordinación a que esta obliga o bien la potenciación de la sectorialidad de las inversiones con absoluto desprecio del entorno edilicio en que se producen.

Pese al crecimiento habido a lo largo del tiempo en las inversiones urbanísticas, fueran éstas a cargo de la Administración Central, de la Autónoma o de la Local, aisladamente siguen siendo insuficientes para producir la transformación urbana deseada. Sin embargo, es sabido sobradamente que tanto la capacidad de arrastre de las inversiones privadas que la obra pública tiene, como que los efectos de ésta, adecuadamente proyectada y ejecutada, no son proporcionalmente lineales a la inversión que se realiza.

El Programa de Actuación, en modo alguno, puede entenderse como una intromisión desde un municipio concreto en los presupuestos de los distintos organismos, sino como un instrumento, que sobre un territorio tan complejo como el Área Metropolitana de Sevilla, pretende facilitar la realización de las inversiones de carácter urbanístico de los diferentes agentes que de una u otra forma, además de conseguir los objetivos sectoriales coadyuvan a la transformación urbana y al fin a la ejecución del planeamiento.

Otro importante hecho a considerar para la elaboración del programa, es la vinculación únicamente negativa que pueden ejercer los planes sobre la actuación de las administraciones, esto es, el plan no obliga a los distintos departamentos a ejecutar lo proyectado, sino que exclusivamente impide que realicen intervenciones contrarias a las previsiones del plan. Evidentemente, la aprobación definitiva del Plan General no implica que sus determinaciones programáticas pasen a formar parte de los presupuestos futuros de las distintas administraciones afectadas, del mismo modo tampoco es planteable la subsidiariedad municipal en la ejecución de las competencias que otras administraciones tienen como propias.

Todo lo anterior, da suficientes elementos a tener en cuenta como para establecer el enfoque y los objetivos fundamentales del programa de actuación, que podrían sintetizarse en:

a) El Programa de Actuación se concibe como un instrumento, al servicio de la ejecución del plan, capaz de ordenar la intervención de todos los agentes públicos o privados, afectados, para llevar a buen término los procesos de transformación urbana propuestos.

b) No todas las actuaciones sobre la ciudad tienen la misma importancia, por ello, el programa de actuación no puede ocuparse de todas de la misma manera, debiendo centrarse en aquellas cuya capacidad detonante es básica para la ejecución del plan o cuya realización precisa ser coordinada con otras intervenciones.

c) Tampoco la iniciativa pública y la privada pueden tratarse con la misma importancia. Salvo algunas excepciones, no hay más actuaciones detonantes que las públicas, teniendo las privadas carácter meramente complementario. Por ello, el Programa ha de poner a las segundas al servicio de las primeras y no al contrario ya que con ese orden no pueden producirse más que actuaciones deficientes, en las que las posteriores obras públicas pierden su carácter potenciador para convertirse en elementos extraños de difícil o imposible inserción.

6.2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Se ha dicho anteriormente que el Programa de Actuación es un instrumento para la ejecución del Plan General mediante la ordenación temporal de la intervención de los diferentes agentes afectados en aquélla. Por ello, el programa de actuación está vinculado en gran medida a las distintas formas previstas en el plan de intervención urbana o lo que es lo mismo a las distintas formas de ejecución del planeamiento. El Plan General de La Rinconada ha previsto las siguientes formas:

- Intervenciones en Sistemas Estructurantes.
- Actuaciones Integradas.
- Actuaciones Aisladas.
- Acciones de Inversión.

6.2.1. INTERVENCIONES EN SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

Consistentes en la gestión del suelo y ejecución de los principales sistemas urbanos, es decir:

- Espacios libres.
- Equipamientos.
- Red viaria.

La ejecución en estos sistemas está reservada en general a la administración pública en función de sus respectivas competencias. Son las intervenciones básicas para la recomposición y transformación urbanas, por lo que el programa de actuación ha de prestarles especial atención. Normalmente, la gestión del suelo y la ejecución de las obras van directamente ligadas respondiendo a relaciones biunívocas, a diferencia de otro tipo de intervenciones que posteriormente se enumerarán.

6.2.2. ACTUACIONES INTEGRADAS.

Consistentes en la compleción o desarrollo del planeamiento, las operaciones de reparto de cargas y beneficios, en su caso, y la ejecución de la urbanización local.

El Plan, según la pormenorización que alcanza en cada una de ellas, y en función de su clasificación del suelo, considera las siguientes:

A. En Suelo Urbano No Consolidado.

A.1. Áreas de Reforma Interior, en las que el Plan General delimita recintos, sobre los que habrán de redactarse Planes Especiales y da las directrices fundamentales para ello. Corresponderá a los Planes Especiales la compleción de las determinaciones de ordenación y la delimitación de las unidades de gestión posteriores para su ejecución.

A.2. Unidades de Ejecución. Se delimitan sobre áreas en las que es necesario, el reparto de cargas y beneficios entre los afectados y la realización de las determinaciones del planeamiento mediante algún sistema de ejecución de los previstos en la legislación urbanística. Normalmente es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo y pormenorización de lo previsto en el Plan General y/o un Proyecto de Urbanización.

B. En Suelo Urbanizable.

B.1. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, cuya gestión y ejecución se prevé a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.

B.2. Áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado,.

Para todo este tipo de actuaciones integradas, el programa de actuación establece el orden y las prioridades programando su ejecución, siempre subordinados a la lógica de los sistemas estructurales, de los que se entienden complementarios en la recomposición y transformación urbana.

Normalmente se encomiendan a la iniciativa privada, salvo que tengan carácter estructural, en cuyo caso bien se encomienda a la iniciativa municipal, si bien se someten a seguimiento pormenorizado con posibilidad de intervención. Su no ejecución, salvo en estos últimos, no implica graves perjuicios para las determinaciones del Plan General, por lo que la subsidiariedad sólo se aplicaría como estrategia de política de suelo en caso necesario.

6.2.3. ACTUACIONES AISLADAS.

Consistentes en la gestión de suelos para actuaciones de carácter local que no necesitan de un sistema de ejecución al no llevar aparejada la urbanización de polígonos o unidades de actuación.

El Programa de Actuación, en su caso, fija las prioridades de todas ellas y encomienda su ejecución al municipio, bien con fondos propios, bien como canalizador de la iniciativa privada a través de la transferencia de aprovechamientos. Su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan y normalmente responden a problemas locales ligados muy indirectamente o desligados de la intervención de sistemas estructurantes y de las actuaciones integradas.

6.2.4. ACCIONES DE INVERSIÓN.

Se consideran aquí todas aquellas inversiones de las distintas administraciones (Central, Autónoma, Provincial o Local) para la construcción de equipamientos de carácter local o la ejecución de reformas puntuales en el sistema viario también de carácter local.

Tienen siempre carácter complementario y su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan General.

El Programa de Actuación las considera como líneas de inversión no individualizables. Esto es, el programa no fija plazos para su ejecución ni da prioridades entre ellas debido a que éstas tienen un carácter fundamentalmente coyuntural que debe ir concretándose en los presupuestos anuales de cada organismo inversor.

Determinadas actuaciones, tanto de carácter puntual como asociadas a elementos de la estructura general no se han considerado dentro de los procesos de gestión y ejecución regulados por el Plan General al tratarse estrictamente de acciones de inversión que deben asumirse por la administración competente en cada caso, no precisando en principio ni planeamiento de desarrollo ni proyecto de urbanización que afecte a zonas urbanas o urbanizables.

De la misma forma tampoco se incorporan al Programa de Actuación algunas actuaciones aisladas de carácter muy puntual y en zonas urbanas centrales se plantean como iniciativas municipales a ejecutar con cargo a partidas presupuestarias específicas o mediante mecanismos de compensación a través de acuerdos o convenios con los titulares de los suelos.

6.3. CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Reglamento de Planeamiento en su artículo 41 establece el contenido de los Programas de Actuación de los Planes Generales en:

"1. Los objetivos directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuadrienales en que deben de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que deben de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo".

En el apartado anterior, al analizar las formas de intervención urbanística adoptadas por el Plan General y su relación con el Programa de Actuación se ha ido indicando de manera indirecta cual será el contenido mínimo previsto por el Reglamento de Planeamiento y ello fundamentalmente, porque como también se ha indicado, el presente Plan otorga al programa el carácter de instrumento de viabilidad de la ordenación en el tiempo, para lo cual es preciso mostrar y demostrar esa viabilidad a los organismos implicados de una u otra forma en su ejecución. En consecuencia el programa de actuación contiene las siguientes determinaciones:

A. Plazos para la ejecución de los sistemas estructurantes de los tipos considerados.
B. Programación de las actuaciones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado en dos fases, así como fijación prioridad para las actuaciones integradas y aisladas del suelo urbano.

6.4. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

Como ya se ha dicho, las intervenciones en sistemas generales estructurantes son el motor de la transformación urbana prevista por este Plan General. A estas intervenciones el Programa presta mayoritariamente su atención, ordenando internamente cada uno de los sistemas, relacionándolos entre sí y con el resto de las actuaciones previstas, a fin de lograr un desarrollo espacial y temporalmente coherente.

Los sistemas considerados, que se desarrollan a continuación han sido los siguientes:

- Espacios libres.
- Equipamientos.
- Red viaria.

6.4.1. INTERVENCIONES EN ESPACIOS LIBRES.

Suficientemente descrito el sistema, así como cada una de las intervenciones y sus objetivos en la Memoria de Ordenación, en el Programa se describen y priorizan las actuaciones.

La financiación de las obras de espacios libres se asigna, en general, al Ayuntamiento de Valencina, excepto en las actuaciones ligadas a la publificación y mejora de los Dólmenes, que se comparten con la Comunidad Autónoma.

Del mismo modo, para la actuación prevista como sistema de áreas libres, su ejecución se asigna a la iniciativa privada, al preverse su concesión.

6.4.2. INTERVENCIONES EN EQUIPAMIENTOS GENERALES.

Descritos ya los objetivos de las intervenciones y de cada una de las actuaciones en la Memoria de Ordenación, en el Programa se describe su programación, gestión y financiación.

6.4.3. INTERVENCIONES EN LA RED VIARIA.

También extensamente descritas, en el Programa de Actuación, se establece su temporalidad y se asignan las responsabilidades de su gestión y ejecución.

6.5. ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

Se van a denominar Áreas de Intervención a aquellas zonas urbanas en las que el Plan General concentra sus actuaciones a fin de conseguir la transformación urbanística prevista, incluyendo cada una de las Áreas de Intervención los sectores,

unidades de ejecución, sistemas generales y actuaciones asistemáticas necesarias para completar la intervención sobre la zona.

Estas áreas son las siguientes:

1. Núcleo Urbano Principal.
2. Núcleo Industrial.
3. Urbanización La Hijuela de la Gitana.

A continuación se relacionan las Actuaciones ligadas a cada una de las Áreas de Intervención.

1 . Núcleo Urbano Principal

AA-SGEQ-01	Ampliación polideportivo
AA-SGEQ-02	Ampliación IES Las Encinas
AA-SGEQ-03	Ampliación CEIP El Algarrobillo
AA-SGEQ-04	Biblioteca pública
AA-SGEQ-05	Antiguo Casino
SUS/SGEQ-06	Nuevas dotaciones, Sur de Las Brisas.
SUS/SGEQ-07	Nuevo equipamiento público Los Pozos
SUS/SGEL-01	Parque Los Pozos
SUS/SGEL-02	La Pastora
SNU/SGEL-01	Parque Ropa Santa
SNU/SGEL-02	Parque Matarrubilla
SNU/SGEL-03	Parque Las Brisas
SGV-01	Nuevo Acceso Sur núcleo principal
SGV-02	Conexión viaria Norte Estacada Larga
SGV-03	Acceso equipamiento sur de Las Brisas.
ARI/T-02	Avenida de Andalucía
ARI/T-01	Hacienda Tilly
UE/R-02	Ctra. TVE Sur
UE/R-01	Ctra. TVE Norte
ARI/R-01	C/Constitución-Camino del Huerto
SUS/T-01	Compleción Este
SUS/R-03	Cierre sureste
SUS/R-02	Ropasanta
SUS/R-01	Los Pozos
SUnS-02	Norte Las Brisas
SUnS-01	Norte Las Pilas

2 . Núcleo Industrial

SUS/SGAL-01	Parque Hípico
SUS/SGV-04	Conexión N-630-Av de los Dólmenes.
SGV-05	Nueva glorieta Avenida de los Dólmenes
SGV-06	Nuevo enlace N-630
ARI/T-06	Polígono Navexpo
ARI/T-05	Hervás
ARI/T-04	Las Cuartillas
ARI/T-03	SAMEC Fábrica de Tapones
ATA/I-01	Avda. de los Dólmenes de Valencina
SUS/T-04	Entrevías - La Señorita
SUS/T-03	Polígono Ctra. Extremadura 2
SUS/T-02	Polígono Ctra. Extremadura 1
SUnS-03	Área de Oportunidad POTAUS

3 . Hijuela de la Gitana

UE/R-03	Hijuela de la Gitana

6.6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que el Estudio Económico-Financiero de los Planes Generales contendrá:

> *"La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio (...) Y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
>
> *La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
>
> *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".*

Por todo lo anterior, la primera cuestión será determinar cuáles son las actuaciones previstas. Para el municipio de Valencina, se han evaluado los sistemas generales de:

- Espacios libres.
- Equipamiento.
- Red viaria.

Para determinar los costes de ejecución de los Sistemas Generales se ha llevado a cabo una valoración estimativa, que en el caso de los espacios libres se ha realizado atendiendo a la superficie de los mismos, en el caso de los equipamientos en función de las características de las instalaciones y en el caso de red viaria, la actuación pretendida y sus características dimensionales.

A continuación se incluye una relación con las intervenciones propuestas, sus costes de suelo y ejecución y las administraciones a las que se asignan.

Tipo:	Deportivo	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Ampliación polideportivo	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	URBANO CONSOLIDADO	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	
Objeto:	Ampliación de las dotaciones deportivas en el norte del núcleo de Valencina, sobre suelo público preexistente.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	200.000				200.000
Coste Total:	200.000				200.000

AA-SGEQ-01

Tipo:	Educativo	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Ampliación IES Las Encinas	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	URBANO CONSOLIDADO	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	
Objeto:	Ampliación del IES Las Encinas, sobre suelo público preexistente.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			150.000		150.000
Coste Total:			150.000		150.000

AA-SGEQ-02

Tipo:	Educativo	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Ampliación CEIP El Algarrobillo	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	URBANO CONSOLIDADO	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	
Objeto:	Ampliación de las instalaciones del CEIP El Algarrobillo, sobre suelo público preexistente.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			125.000		125.000
Coste Total:			125.000		125.000

AA-SGEQ-03

Tipo:	Equipamientos	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Biblioteca pública	**Suelo a Obtener:**	2.900
Clase de Suelo:	URBANO CONSOLIDADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de la bilioteca pública junto al Parque Avenida de Andalucía.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	100.000				100.000
Coste de Ejecución:	500.000		1.000.000		1.500.000
Coste Total:	600.000		1.000.000		1.600.000

AA-SGEQ-04

Tipo:	Equipamientos	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Antiguo Casino	**Suelo a Obtener:**	255
Clase de Suelo:	URBANO CONSOLIDADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de un equipamiento cultural en la Plaza de Nuestra Señora de la Estrella.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	125.000				125.000
Coste de Ejecución:	150.000		300.000		450.000
Coste Total:	275.000		300.000		575.000

AA-SGEQ-05

Tipo:	Equipamientos	**Área de Reparto:**	AR-SUS-01
Nombre:	Nuevas dotaciones, Sur de Las Brisas.	**Suelo a Obtener:**	14.500
Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Compensación aprovechamiento
Objeto:	Localización de nuevas dotaciones escolares y deportivas de uso público al sur de Las Brisas.		
Observaciones:	No se evalúa la financiación del suelo por estar incluida la actuación en un ámbito de ejecución sistemático.		

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	300.000		4.500.000		4.800.000
Coste Total:	300.000		4.500.000		4.800.000

SUS/SGEQ-06

Tipo:	Equipamientos	**Área de Reparto:**	AR-SUS-01
Nombre:	Nuevo equipamiento público Los Pozos	**Suelo a Obtener:**	18.825
Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Compensación aprovechamiento
Objeto:	Reserva de suelo para la localización de un nuevo equipamiento general en Los Pozos.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	1.000.000		1.000.000		2.000.000
Coste Total:	1.000.000		1.000.000		2.000.000

SUS/SGEQ-07

Tipo:	Espacios libres	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Parque Los Pozos	**Suelo a Obtener:**	38.400
Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Compensación aprovechamiento
Objeto:	Creación de un parque urbano como ampliación del Parque Huerta del Valle y en continuidad con los espacios libres locales previstos en el sector SUS/R-01, a fin de crear una gran zona de recreación y espacios libres al norte del núcleo.		
Observaciones:	Actuación incluida en sector del área de reparto AR-SUS-01. No se evalúa la financiación del suelo por estar incluida la actuación en un ámbito de ejecución sistemático.		

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	576.000				576.000
Coste Total:	576.000				576.000

SUS/SGEL-01

Tipo:	Espacios libres	**Área de Reparto:**	AR-SUS-01
Nombre:	La Pastora	**Suelo a Obtener:**	22.000
Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Compensación aprovechamiento
Objeto:	Creación de un sistema de espacios libres en el entorno del Dólmen de la Pastora, para facilitar el acceso desde el núcleo, su acondicionamiento y puesta en valor.		
Observaciones:	No se evalúa la financiación del suelo por estar incluida la actuación en un ámbito de ejecución sistemático.		

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	275.000		275.000		550.000
Coste Total:	275.000		275.000		550.000

SUS/SGEL-02

Tipo:	Espacios libres	**Área de Reparto:**	AR-SUS-02
Nombre:	Parque Hípico	**Suelo a Obtener:**	50.000
Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Compensación aprovechamiento
Objeto:	Creación de un parque hípico próximo al núcleo de Valencina.		
Observaciones:	No se evalúa la financiación del suelo por estar incluida la actuación en un ámbito de ejecución sistemático.		

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:				1.000.000	1.000.000
Coste Total:				1.000.000	1.000.000

SUS/SGAL-01

Tipo:	Espacios libres	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Parque Ropa Santa	**Suelo a Obtener:**	45.000
Clase de Suelo:	NO URBANIZABLE	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de un gran parque urbano al norte del núcleo, en continuidad con el existente y los sistemas generales y espacios libres previstos en el Plan General.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	450.000				450.000
Coste de Ejecución:	675.000				675.000
Coste Total:	1.125.000				1.125.000

SNU/SGEL-01

Tipo:	Espacios libres	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Parque Matarrubilla	**Suelo a Obtener:**	8.000
Clase de Suelo:	NO URBANIZABLE	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de parque en el entorno del Dólmen de Matarrubilla para su acondiconamiento y puesta en valor.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	80.000				80.000
Coste de Ejecución:	100.000		100.000		200.000
Coste Total:	180.000		100.000		280.000

SNU/SGEL-02

Tipo:	Espacios libres	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Parque Las Brisas	**Suelo a Obtener:**	9.000
Clase de Suelo:	NO URBANIZABLE	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de un parque al norte de la urbanización Las Brisas, en el cruce de las vías verdes del Camino de Caño Ronco y el camino de Poco Pelo.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	90.000				90.000
Coste de Ejecución:	135.000				135.000
Coste Total:	225.000				225.000

SNU/SGEL-03

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Nuevo Acceso Sur núcleo principal	**Suelo a Obtener:**	1.800
Clase de Suelo:	NO URBANIZABLE	**Propiedad Suelo:**	Público parcialmente
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de una nueva glorieta de acceso al núcleo desde la A-8062		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	18.000				18.000
Coste de Ejecución:	80.000				80.000
Coste Total:	98.000				98.000

SGV-01

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Conexión viaria Norte Estacada Larga	**Suelo a Obtener:**	8.000
Clase de Suelo:	NO URBANIZABLE	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de un viario de ronda al norte de núcleo para facilitar la conexión entre la Ctra. de Santiponce y la C/Carlos Cano.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	80.000				80.000
Coste de Ejecución:	560.000				560.000
Coste Total:	640.000				640.000

SGV-02

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Acceso equipamiento sur de Las Brisas.	**Suelo a Obtener:**	1.800
Clase de Suelo:	NO URBANIZABLE	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Creación de una glorieta para facilitar el acceso al nuevo equipamiento previsto al sur de la urbanización Las Brisas.		
Observaciones:			

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	18.000				18.000
Coste de Ejecución:	80.000				80.000
Coste Total:	98.000				98.000

SGV-03

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	AR-SUS-02
Nombre:	Conexión N-630-Av de los Dólmenes.	**Suelo a Obtener:**	2.500
Clase de Suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	Segundo Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Compensación aprovechamiento
Objeto:	Conexión entre la N-630 y la Avenida de los Dólmenes, en el núcleo industrial.		
Observaciones:	No se evalúa la financiación del suelo por estar incluida la actuación en un ámbito de ejecución sistemático.		

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	225.000				225.000
Coste Total:	225.000				225.000

SUS/SGV-04

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Nueva glorieta Avenida de los Dólmenes	**Suelo a Obtener:**	2.000
Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	**Propiedad Suelo:**	Público parcialmente
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Cesión U.E.
Objeto:	Creación de una glorieta para facilitar el intercambio viario en la zona sur del núcleo industrial y el acceso a los nuevos suelos terciarios.		
Observaciones:	Actuación incluida en el ARI/T-05. No se evalúa por estar incluida la actuación en un ámbito de ejecución sistemático.		

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:					
Coste Total:					

SGV-05

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Nuevo enlace N-630	**Suelo a Obtener:**	5.000
Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	**Propiedad Suelo:**	Público parcialmente
Programación:	Primer Cuatrienio	**Modo Gestión:**	Cesión U.E.
Objeto:	Creación de un enlace en la N-630a para facilitar el intercambio viario en la zona sur del núcleo industrial y el acceso a los nuevos suelos terciarios.		
Observaciones:	Actuación incluida en el SUS/T-03. No se evalúa por estar incluida la actuación en un ámbito de ejecución sistemático.		

FINANCIACIÓN: (Euros)

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:					
Coste Total:					

SGV-06

6.7. CONSIDERACIONES SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES.

Respecto a la evaluación de la construcción de las dotaciones y equipamientos locales, hay que indicar: que en todos los casos, el suelo se obtiene por cesión dentro de la ejecución sistemática del planeamiento, y respecto a su ejecución material:

- Los espacios libres deben ser ejecutados por los promotores de la actuación urbanística.
- Los equipamientos escolares deben ser ejecutados por la Comunidad Autónoma.
- Los equipamientos deportivos deben ser ejecutados por los promotores de la actuación.
- Los equipamientos destinados a otros sistemas de interés público social, deberán ser ejecutados por la Administración competente en cada caso. Al estar todos los servicios básicos municipales satisfechos mediante Sistemas Generales, la inversión a cargo del Ayuntamiento será de muy escasa cuantía.

6.8. ANÁLISIS DE LOS COSTES Y DISTRIBUCIÓN DE LA FINANCIACIÓN DEL PLAN.

Del análisis de las fichas y del contenido del apartado anterior, se deduce que el coste total de las actuaciones programadas por el Plan es de 14.013.500 Euros, es decir, de algo más de 1.750 euros/habitante actual o de 218 Euros/habitante y año.

Los costes se indican en la tabla adjunta, en función de la programación temporal diferenciándose las dos fases de gestión y ejecución previstas y considerando los costes tanto de gestión y obtención del suelo, como de ejecución de los sistemas generales no asignados a sectores o a áreas.

Por Administraciones y operadores, la inversión necesaria es la siguiente:

ADMINISTRACIÓN/OPERADOR	EUROS	% SOBRE EL TOTAL
Comunidad Autónoma	7.450.000	52,21%
Ayuntamiento	5.817.000	40,77%
Privados (concesión de servicios)	1.000.000	7,02%
TOTAL	**14.267.000**	**100%**

A continuación se incluye, además, un resumen de los costes por sectores de inversión. Hay que indicar que el apartado Equipamientos incluye los SIPS y aquellas otras actuaciones que se prevén para usos polivalentes.

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	180.000				180.000
Coste de Ejecución:	1.075.000		1.650.000		2.725.000
Coste Total:	1.255.000		1.650.000		2.905.000

Gestión de suelo: **PRIMER CUATRIENIO**

Ejecución de obras: **PRIMER CUATRIENIO**

Euros

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	125.000				125.000
Coste de Ejecución:	2.251.000		5.800.000	1.000.000	9.051.000
Coste Total:	2.376.000		5.800.000	1.000.000	9.176.000

Gestión de suelo: **PRIMER CUATRIENIO**

Ejecución de obras: **SEGUNDO CUATRIENIO**

Euros

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	656.000				656.000
Coste de Ejecución:	1.530.000				1.530.000
Coste Total:	2.186.000				2.186.000

Gestión de suelo: **SEGUNDO CUATRIENIO**

Ejecución de obras: **SEGUNDO CUATRIENIO**

Euros

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	116.000				**116.000**
Coste de Ejecución:	945.000				**945.000**
Coste Total:	1.061.000				**1.061.000**

Red viaria

Euros

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	620.000				**620.000**
Coste de Ejecución:	1.761.000		375.000	1.000.000	**3.136.000**
Coste Total:	2.381.000		375.000	1.000.000	**3.756.000**

Espacios libres

Euros

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	225.000				**225.000**
Coste de Ejecución:	1.950.000		6.800.000		**8.750.000**
Coste Total:	2.175.000		6.800.000		**8.975.000**

Equipamientos

Euros

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			275.000		**275.000**
Coste Total:			275.000		**275.000**

Educativo

Euros

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	200.000				**200.000**
Coste Total:	200.000				**200.000**

Deportivo

Euros

6.9. MEMORIA MUNICIPAL DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

6.9.1. EL ABONO DE LOS COSTES DE INVERSIÓN GENERADOS POR LA PROPUESTA DEL PLAN Y DE OTRAS POTENCIALES OBLIGACIONES MUNICIPALES.

Los recursos para la gestión y ejecución del Plan se obtienen de las cargas urbanísticas impuestas al suelo urbanizable sectorizado, cuyas cuantías unitarias son:

- M2t Residencial Libre: 60 euros/M2t.
- M2t Residencial Protegida: 30 euros/M2t.
- M2t Terciario en el núcleo urbano de Valencina: 60 euros/M2t.
- M2t Terciario en el área industrial de la CN-630 30 euros/M2t.

Resultando unos ingresos globales para todo el suelo urbanizable sectorizado de:

- Por Residencial Libre: 2.516.760 euros.
- Por Residencial Protegida: 1.026960 euros.
- Por Terciario en el núcleo urbano de Valencina: 1.107.960 euros.
- Por Terciario en el área industrial de la CN-630 3.514.500 euros.

TOTAL APORTACIONES: 8.168.910 euros.

Como se ha visto anteriormente, las inversiones municipales para la gestión del suelo y ejecución de los Sistemas Generales son de 5.817.000 Euros.

Por otra parte, y como también se ha visto, el importe percibido, y parcialmente gastado por el Ayuntamiento de Valencina, con base en los Convenios suscritos entre 2004 y 2005 se estima en el entorno de los 3.200.000 Euros., siendo el importe percibido por los Convenios que no podrán ser cumplidos, de aproximadamente 2.300.000 Euros.

Considerando ambas partidas, las obligaciones totales serían de 8.117.000 Euros, aproximadamente la misma cantidad resultante de las cargas urbanísticas establecidas sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado.

6.9.2. LOS INGRESOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Por otra parte, para Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento debe recibir el 10% del total del aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, cuyo valor asciende a una cantidad aproximada de 7.500.000 Euros, al valor estimado en este Plan.

Estos ingresos podrán ser finalmente menores, según las políticas de vivienda o de incentivación económica que el Ayuntamiento realice, en ejecución del Plan.

En cualquier caso, los ingresos netos finalmente resultantes deberán destinarse a la adquisición, mantenimiento y urbanización del propio Patrimonio Municipal de Suelo, a la promoción de viviendas protegidas y a la ejecución de actuaciones públicas dirigidas a la mejora, conservación y mantenimiento de la ciudad existente, así como a dotaciones, mejoras de espacios naturales y bienes inmuebles del patrimonio cultural.

6.9.3. LA DIVERSIFICACIÓN ECONÓMICA MUNICIPAL PROPUESTA POR EL PLAN.

Uno de los objetivos básicos del Plan es la potenciación, mejora y diversificación económica y productiva del municipio. Con base en ello, el Plan prevé la siguiente distribución de edificabilidades por usos (sin considerar las Áreas de Planeamiento Incorporado):

USO PREVISTO EN EL PLAN	EDIFICABILIDAD (M2t)	% SOBRE EL TOTAL
Residencial de cualquier tipo	82.553	24,09%
Terciario compatible	21.166	6,19%
Terciario exclusivo	238.903	69,72%
TOTAL	**342.622**	**100%**

Como puede observarse, el Plan prevé para usos residenciales menos del 25% del total de la edificabilidad considerada, significándose así, la opción estratégica del Plan de fortalecer sus funciones metropolitanas en la localización de actividades económicas en el núcleo de la Avenida de los Dólmenes.

6.9.4. EL INCREMENTO DE LOS COSTES MUNICIPALES DE MANTENIMIENTO URBANO Y SU FINANCIACIÓN.

Como se ha visto anteriormente la implantación de las nuevas actuaciones de Sistemas Generales debe financiarse con las cargas urbanísticas impuestas para ello, así como las actuaciones locales se financian por los promotores de las mismas. Se trata, por tanto, en este apartado de analizar la repercusión que sobre la hacienda municipal tendrá el crecimiento previsto en el nuevo Plan.

El aumento previsible de los gastos municipales relacionados con las previsiones del Plan: mantenimiento de instalaciones escolares, deportivas y culturales, mantenimiento de espacios libres, viales y alumbrado público y finalmente de los gastos de seguridad ciudadana y generales de funcionamiento municipal, se estima entre 550 y 600 Euros/año por cada nuevo habitante debido a la mejora de los servicios generales (fundamentalmente espacios libres y mantenimiento de colegios y zonas deportivas).

La financiación de este incremento, debe compensarse con el crecimiento de los impuestos municipales y de la participación en los tributos del Estado:

- **Impuesto de Bienes Inmuebles** de las nuevas edificaciones. El tipo considerado es del 0,85% sobre los siguientes valores catastrales unitarios por M2c, incluido suelo, estimados de los distintos productos inmobiliarios:

o Vivienda libre: 900 Euros/M2c.
o Vivienda Protegida 450 Euros/M2c
o Terciario (media): 250 Euros/M2c.

El incremento de IBI anual se estima en 1.050.000 Euros.

- **Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica**. La media considerada ha sido de 100 Euros/Vehículo, sobre un aumento del parque calculado en 450 vehículos por cada 1.000 nuevos habitantes.

  El incremento de IVTM es estima en 110.000 Euros.

- Aumento en la **Participación de los Tributos del Estado**. Se ha considerado un aumento en la participación de 175 Euros por cada nuevo habitante, de acuerdo con las medias habituales para municipios del nivel poblacional de Valencina.

  El incremento previsible es de 420.000 Euros.

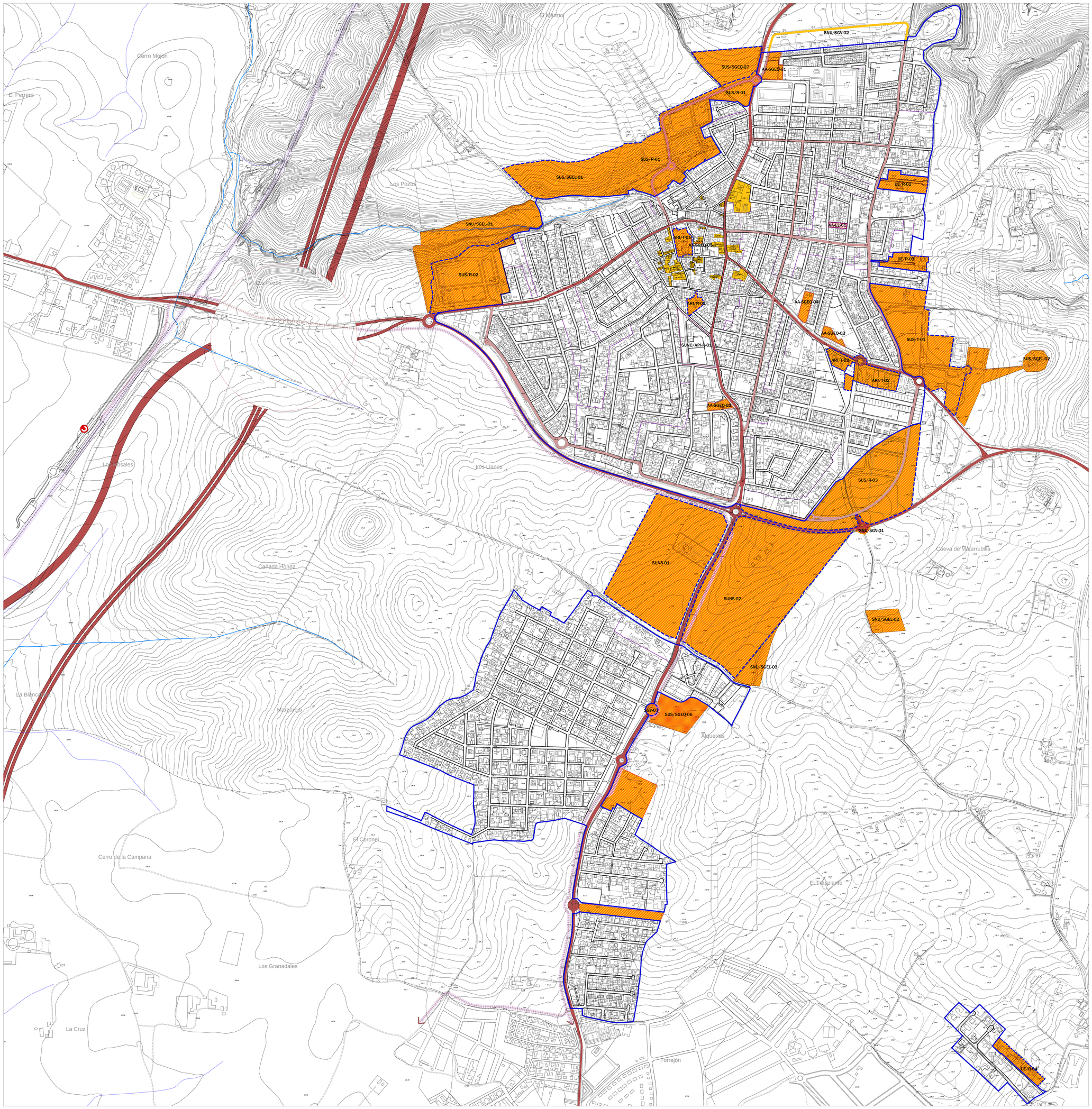
No se han considerado ningún tipo de tasa, ya que las mismas deben corresponderse con el coste del servicio. Del mismo modo, tampoco se han considerado otros impuestos tales como el de Actividades Económicas o el Incremento de Valor de los Terrenos, debido a la incertidumbre sobre los mismos o la no regularidad en su aplicación.

Los nuevos ingresos totales, de acuerdo con lo antes indicado, serían de 1.580.000 Euros, es decir, 658 Euros por cada nuevo habitante.

Como puede deducirse, el incremento previsto de los ingresos es suficiente para cubrir el incremento previsto de los gastos.

ANEXO CARTOGRÁFICO DEL RESUMEN EJECUTIVO.

ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

- ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y SUSPENSIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- SUELOS CON ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE
- SUELOS CON SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

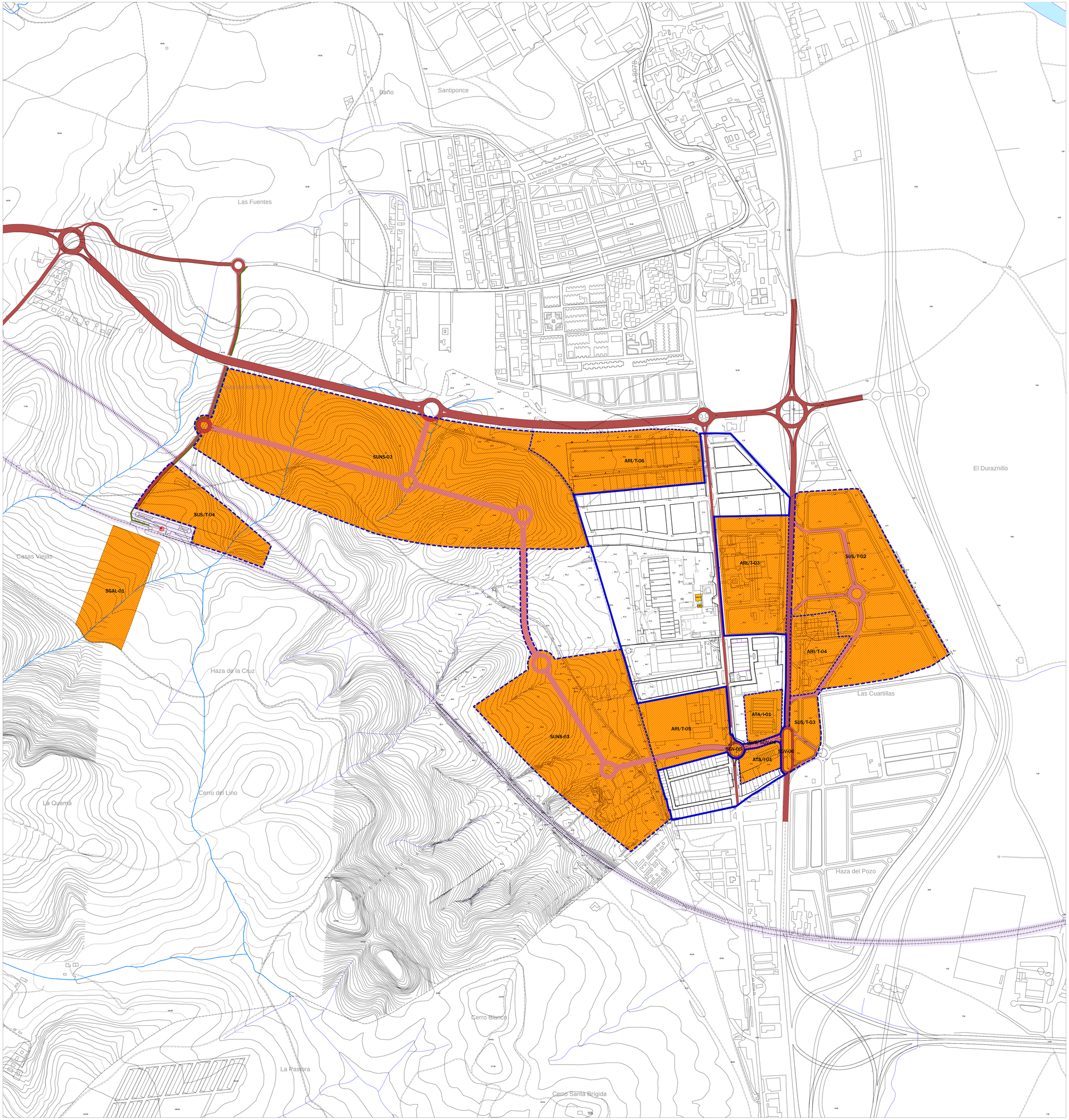
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO - EXCMO. AYTO. DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

APROBACIÓN INICIAL. ANEJO RESUMEN EJECUTIVO. NÚCLEO URBANO PRINCIPAL

ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Escala: 1:4.000 Enero 2015

0 100 200 300 400 500



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y SUSPENSIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELOS CON ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

SUELOS CON SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO · EXCMO. AYTO. DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

APROBACIÓN INICIAL. ANEJO RESUMEN EJECUTIVO. NÚCLEO INDUSTRIAL

ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Escala: 1:4.000 Enero 2015

0 100 200 300 400 500

El presente tomo forma parte del **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA.** Ha sido elaborado para el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencina de la Concepción por Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez, S.L., con el siguiente equipo redactor:

Carlos López Canto, arquitecto director.
Pedro Bermúdez González, arquitecto subdirector.
Javier Grondona España, arquitecto subdirector.

Ana Fernández González, arquitecta coordinadora.
Rufina Fernández Ruiz, arquitecta, responsable de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.
Araceli Rodríguez Azogue, arqueóloga, responsable de Patrimonio Arqueológico.
Álvaro Fernández Flores, arqueólogo, Patrimonio Arqueológico.
Antonia Martínez Portillo, geógrafa, responsable del Área Físico-Ambiental y Paisaje.
Gloria Martínez Torres, arquitecta redactora, responsable de producción y control de calidad.

Andrés Castillejo Jiménez, delineante.
Francisco López Canto, delineante.