

PGOM

Plan General de Ordenación Municipal
VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

Avance del Plan / resumen ejecutivo



Ayuntamiento
de Valencina de la Concepción



Diputación de Sevilla

Ayuntamiento de Valencina de la Concepción
Diputación Provincial de Sevilla

Babiano y asociados arquitectos slp

El resumen ejecutivo del Avance, documento borrador del PGOM

El presente documento es el resumen del documento completo del Avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), un documento borrador del Plan con los objetivos y estrategias de la planificación urbanística general de Valencina de la Concepción. Tiene un carácter propositivo sobre los aspectos que tiene que definir el PGOM y expresa de forma sintética y clara una propuesta viable sobre los objetivos y criterios de la ordenación urbanística derivados del estudio de la situación actual, de los problemas y oportunidades y de aquellos emanados del proceso de participación pública, institucional y ciudadana. El documento del Avance consta de varias partes

Contiene de forma resumida la información, el análisis y el diagnóstico que permiten ofrecer una imagen de la situación actual del municipio desde una perspectiva múltiple y una valoración de los problemas y oportunidades

El proceso de participación ciudadana e institucional hasta el momento, con el resultado del proceso de consulta previa y de las consultas realizadas a las administraciones y organismos.

Un avance de la ordenación, donde se expresan los objetivos a alcanzar y las estrategias a seguir, contiene una evaluación de las tres alternativas planteadas y la justificación de la opción seleccionada y un avance de la ordenación sobre la situación básica del suelo, los equipamientos e infraestructuras, la protección del Patrimonio, la constitución de un sistema verde municipal y la creación del Parque Arqueológico de Valencina, así como el avance de las magnitudes generales en estudio.

La documentación gráfica que contiene información sobre la situación actual y la planificada actualmente y un avance de la ordenación propuesta.

José Carlos Babiano

Arquitecto col. N° 2668 COAS

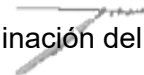
Dirección del PGOM



Noemí Sanchís Morales

Arquitecta Col. 242 COAH

Coordinación del PGOM



CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL AVANCE

INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	8
1. CUESTIONES GENERALES	8
1.1. FINALIDAD, OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	8
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA	9
2. EL MARCO NORMATIVO	9
2.1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	10
2.2. EL AVANCE DEL PGOM	12
2.3. EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE	12
2.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE Y SU EJECUCIÓN	13
3. VALENCINA, CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	18
3.1. SITUACIÓN Y ENCUADRE TERRITORIAL	18
3.2. LA POBLACIÓN DE VALENCINA	19
3.3. ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN	20
4. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	22
4.1. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	22
4.2. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS	26
4.3. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	31
4.4. INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES	36
4.5. LOS FACTORES AMBIENTALES	37
4.6. ZONAS DE RIESGO DE INUNDABILIDAD	41
4.7. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	42
5. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES PARA LA PLANIFICACIÓN	43
5.1. VISIÓN GENERAL	43
5.2. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DE CARÁCTER GENERAL	43
5.3. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES TERRITORIALES.....	44
5.4. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR	45
5.5. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	46
5.6. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES AMBIENTALES	46



5.7. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA MEDIANTE ANÁLISIS DAFO.....	47
EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	48
6. FUNDAMENTO Y OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	48
6.1. HERRAMIENTAS Y ACTIVIDADES DESARROLLADAS	48
6.2. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN.....	50
7. CONTENIDO DEL PGOM EN LA SIGUIENTE FASE, DOCUMENTO PRELIMINAR Y APROBACION INICIAL.....	51
UN AVANCE DE LA ORDENACIÓN.....	53
8. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL PGOM	53
8.1. PROMOCIÓN, PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO	53
8.2. MEJORA DE LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA VIDA URBANA.....	54
8.3. ORDENACIÓN EFICIENTE DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	55
9. ESTRATEGIAS A IMPLEMENTAR EN EL PGOM.....	57
9.1. ESTRATEGIAS PARA LA OCUPACIÓN RACIONAL Y EFICIENTE DEL SUELO	57
9.2. ESTRATEGIAS DE PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO.....	59
9.3. ESTRATEGIAS SOBRE EL MERCADO DE SUELO PARA LA VIVIENDA	63
9.4. ESTRATEGIAS PARA LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	66
9.5. ESTRATEGIAS DE URBANISMO INCLUSIVO	70
9.6. ESTRATEGIAS AMBIENTALES Y CLIMÁTICAS.....	73
10. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: ANÁLISIS COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN	77
10.1. ALTERNATIVA 1: MANTENIMIENTO DEL MODELO VIGENTE	77
10.2. ALTERNATIVA 2: CRECIMIENTO EXPANSIVO MODERADO CON PROTECCIÓN PUNTUAL DEL PATRIMONIO	77
10.3. ALTERNATIVA 3: ORDENACIÓN COMPACTA, PATRIMONIAL Y ECOLÓGICA (ALTERNATIVA SELECCIONADA)	78
10.4. CRITERIOS EMPLEADOS PARA LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA.....	79
10.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	80
11. AVANCE DE LA SITUACION DEL SUELO.....	80
11.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	80
11.2. SUELO URBANO: USOS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	81
11.3. SUELO RÚSTICO Y SUS CATEGORÍAS	81



11.4. SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES (SGT).....	84
11.5. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES (SGM)	85
12. AVANCE DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	88
12.1. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA PROPUESTA.....	88
12.2. CATÁLOGO PATRIMONIAL.....	88
12.3. ACTUALIZACION NORMATIVA.....	88
13. AVANCE DE LA CONSTITUCION DEL PARQUE ARQUEOLOGICO MUNICIPAL	90
13.1. CONCEPTO Y OBJETIVOS.....	90
13.2. EXTENSIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	90
13.3. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN	91
14. AVANCE DE LA CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA VERDE MUNICIPAL.....	93
14.1. CONCEPTO GENERAL DEL SISTEMA VERDE MUNICIPAL	93
14.2. COMPONENTES ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA VERDE.....	93
14.3. ESTRATEGIAS NORMATIVAS Y DE GESTIÓN	95
15. AVANCE DE LAS MAGNITUDES GENERALES DEL PGOM.....	97
16. COMPATIBILIDAD DEL AVANCE CON LA ORDENACIÓN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	99
16.1. FUNDAMENTO NORMATIVO Y CRITERIO TÉCNICO.....	99
16.2. CONCLUSIÓN: COMPATIBILIDAD TERRITORIAL Y FUNCIONAL	99





**Avance del PGOM
Valencina de la concepción
RESUMEN EJECUTIVO**

Información, análisis y diagnóstico

1. CUESTIONES GENERALES

1.1. Finalidad, objetivos y criterios generales

El PGOM de Valencina de la Concepción tiene como finalidad estructurar el desarrollo urbanístico, territorial, patrimonial y ambiental del municipio conforme al nuevo marco legal andaluz (LISTA y Reglamento 550/2022). Busca consolidar un modelo de ciudad sostenible, funcional, patrimonialmente integrada y adaptada a las demandas sociales actuales.

Objetivos generales:

- Definir un modelo territorial y urbano racional, compacto y equilibrado.
- Establecer mecanismos de protección y gestión del extenso patrimonio arqueológico y arquitectónico.
- Promover la cohesión social, la calidad urbana y la equidad territorial.
- Reforzar la eficiencia de los sistemas urbanos (movilidad, dotaciones, infraestructuras).
- Integrar criterios ambientales, de mitigación del cambio climático y de resiliencia territorial.
- Criterios generales de ordenación:
 - Integración del patrimonio en la vida urbana, no como obstáculo sino como recurso central.
 - Ordenación coherente entre crecimiento urbano y capacidades de carga del territorio.
 - Compatibilización entre los distintos usos del suelo, garantizando el interés general.
 - Dotación y cualificación de los espacios públicos como estructura vertebradora.



- Respeto al paisaje cultural, ambiental y a las preexistencias arqueológicas como estructura fundacional del modelo urbano.

1.2. Justificación de la oportunidad y conveniencia

a) Por el marco legal y administrativo:

La entrada en vigor de la Ley 7/2021 (LISTA) y su reglamento obliga a sustituir las Normas Subsidiarias vigentes desde 1990. El nuevo PGOM es necesario para asegurar la legalidad y eficacia del planeamiento general.

b) Por factores territoriales y urbanos:

El municipio presenta una expansión periférica dispersa y fragmentada, tensiones entre usos urbanos y rurales, carencias de infraestructuras y desequilibrios en la estructura dotacional. Existe una desconexión funcional entre el núcleo histórico y nuevas urbanizaciones.

c) Por las singularidades patrimoniales:

Valencina alberga uno de los conjuntos megalíticos más relevantes del suroeste europeo. El grado de afección del crecimiento urbano sobre la zona arqueológica exige un instrumento de planeamiento capaz de establecer medidas estructurales de protección, investigación y puesta en valor.

d) Por la necesidad de una gobernanza territorial y sostenibilidad:

Se promueve un modelo de planificación participativa, coordinada con otras administraciones y orientada a la sostenibilidad ambiental, económica y social. El PGOM debe ser vehículo de la Agenda Urbana Española y de los ODS.

2. EL MARCO NORMATIVO

El análisis parte del cambio normativo introducido por la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento (Decreto 550/2022), que define un modelo de planeamiento más estratégico y estructural. Este nuevo marco



permite superar las limitaciones del planeamiento tradicional, introduciendo determinaciones basadas en el modelo territorial y no únicamente en la clasificación de suelo.

Este apartado expone las bases legales y reglamentarias que sustentan la elaboración del PGOM.

2.1. El Plan General de Ordenación Municipal en la legislación urbanística

2.1.1. El modelo general de ordenación

El PGOM adopta las disposiciones de la LISTA que estructuran el territorio en suelo urbano y rústico, eliminando la clase de suelo urbanizable, y asumiendo que cualquier nuevo desarrollo ha de justificarse por necesidad y oportunidad dentro de un modelo compacto y eficiente.

El PGOM como instrumento para definir el modelo de ciudad establece

- El modelo territorial

Los elementos estructurantes, la clasificación y categorización del suelo, y las determinaciones para el desarrollo urbano o la protección del territorio.

- Delimitación del suelo urbano y rústico:

La ciudad existente será considerada suelo urbano (consolidado o no), mientras que el resto del término se clasifica como suelo rústico en sus distintas subcategorías: común, preservado o especialmente protegido.

- Categorías del suelo rústico:

Se definen conforme a la legislación autonómica: preservado (función agroambiental), especialmente protegido (por normativa sectorial, valores paisajísticos o arqueológicos) y común (susceptible de desarrollo puntual).

- Esquema de elementos estructurantes:



Se identifican los sistemas generales (movilidad, dotaciones, espacios libres) y las áreas clave para la vertebración de la ciudad, incluyendo corredores verdes, ejes de movilidad y protección arqueológica.

- Bienes de Singular Protección:

El PGOM debe catalogar los bienes arqueológicos, históricos y arquitectónicos que, por su valor, requieren determinaciones específicas para su conservación, uso o puesta en valor.

2.1.2. Estrategia de evolución del modelo de ordenación

- Planificación estratégica:

El plan establece una evolución del modelo hacia la compacidad, integración patrimonial, movilidad sostenible, autosuficiencia energética y resiliencia climática.

- Estrategias para nueva urbanización:

La nueva urbanización debe limitarse al suelo rústico común contiguo a la ciudad, con criterios de necesidad, funcionalidad y sostenibilidad. Deberá reservarse espacio para vivienda protegida, dotaciones y espacios libres.

- Estrategias para la ciudad existente:

Se priorizan las actuaciones de rehabilitación, densificación equilibrada, dotación de servicios y regeneración del espacio público.

2.1.3. Determinaciones complementarias

Incluyen:

- Normativa del suelo rústico según categoría.



- Regulación del hábitat rural diseminado.
- Identificación de edificaciones irregulares.
- Directrices para ejecución de infraestructuras estructurantes.
- Protección paisajística y cultural del suelo rústico.

2.2. El Avance del PGOM

2.2.1. Naturaleza y función del documento de Avance

El Avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) constituye la primera formulación formal de una propuesta de ordenación integral para el municipio. Se configura como un documento estratégico, no finalista, que orienta el proceso de planificación desde el diagnóstico hasta las directrices de ordenación territorial y urbanística.

Sirve como borrador del instrumento de ordenación urbanística general, permitiendo iniciar la evaluación ambiental estratégica (EAE) y facilitando el debate público, institucional y técnico sobre el modelo de ciudad y las alternativas viables.

Es también la base sobre la que se elaborará el Documento Inicial Estratégico (DIE), conforme a la legislación ambiental (GICA y LEA), y cuya finalidad es determinar el Documento de Alcance por parte del órgano ambiental. En paralelo, se valora la realización del trámite de Evaluación de Impacto en la Salud (EVIS), según el Decreto 169/2014.

Este Avance servirá de fundamento técnico y jurídico para que el Pleno del Ayuntamiento apruebe la formulación del Plan y dé paso a su tramitación formal, conforme al artículo 61 y siguientes de la Ley 7/2021 (LISTA) y al artículo 62 del Reglamento 550/2022.

2.3. El planeamiento territorial vigente

Valencina de la Concepción se encuentra integrada en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio. Este plan establece determinaciones normativas (N), directrices (D) y



recomendaciones (R), que rigen el marco territorial para el planeamiento urbanístico local.

2.3.1. Efectos del POTAUS

Las determinaciones normativas prevalecen automáticamente sobre el planeamiento urbanístico municipal, el planeamiento local debía adaptarse al POTAUS en un plazo de cuatro años desde su entrada en vigor (2009). Al haber transcurrido dicho plazo, prevalecen todas sus determinaciones.

2.3.2. Determinaciones más relevantes del POTAUS

- Sistema de comunicaciones y transportes: inclusión de la SE-40, trazados de la A-8077 y vías pecuarias con protección de servidumbres.
- Red de espacios libres y protección arqueológica: delimitación del Parque Cultural del Aljarafe Norte, con incorporación del yacimiento calcolítico como suelo rústico de especial protección.
- Zonas y elementos de protección territorial: incluyen sistemas hidrológicos, áreas forestales, espacios agrarios de interés y escarpes como el del Aljarafe.
- Integración paisajística: criterios para viarios, tendidos eléctricos y telecomunicaciones, fomentando una gestión visual del territorio.
- Áreas de oportunidad: identificación del parque empresarial E-24 (Parque de la Vega) con cautelas para su desarrollo estratégico.

2.4. Planeamiento urbanístico vigente y su ejecución

2.4.1. Normas Subsidiarias y Adaptación a la LOUA



El planeamiento vigente está compuesto por:

- Normas Subsidiarias (NNSS) de 1987, con modificaciones sucesivas.
- Adaptación parcial a la LOUA de 2009, conforme al Decreto 11/2008.

2.4.2. Objetivos generales de las NNSS

- Dotar de un marco jurídico actualizado.
- Mantener el uso agrícola y proteger los valores naturales.
- Resolver la dispersión urbana.
- Conservar y mejorar el núcleo tradicional.

El modelo vigente ha quedado obsoleto frente al marco jurídico establecido por la LISTA, que impone la necesidad de redacción del nuevo PGOM y su adecuación al modelo estratégico de ordenación territorial.

2.4.3. Clasificación del suelo

2.4.3.1. Suelo Urbano

Dividido en dos categorías:

- Consolidado:
 - Núcleo urbano tradicional de Valencia.
 - Urbanizaciones de la carretera de Gines.
 - Área industrial de la CN-630.



La Hijuela de la Gitana.

- No Consolidado:

UA entre Mariana de Pineda y Bolivia.

UA entre Ropasanta y Padre Manolito.

Trabajadores–Doctor Fleming, Hacienda Tilly, Finca El Paraíso, etc.

2.4.3.2. Suelo Urbanizable

- Sectorizado residencial: "Las Cabezas", para 60 viviendas protegidas.

2.4.3.3. Suelo No Urbanizable

- De especial protección por legislación sectorial:

Zona Arqueológica BIC.

Vías pecuarias, dominio público hidráulico y viario.

- De especial protección por planificación territorial/urbanística:

Cornisa Norte del Aljarafe.

Grados de protección paisajística, arqueológica e histórica.

- De carácter rural o natural:

Áreas agrícolas (protección agrícola grado 4).

2.4.4. Sistemas Generales en el planeamiento vigente



2.4.4.1. Comunicaciones

- Red viaria estatal y autonómica: A-66, N-630, A-8077, SE-40.
- Red de caminos públicos y vías pecuarias: Cañada Real de Medellín, Colada de Los Injertos, etc.
- Red ferroviaria: Línea Sevilla-Huelva.

2.4.4.2. Espacios Libres

- Campo de Feria
- Huerta del Valle
- Avda. de Andalucía
- Matarrubilla

2.4.4.3. Equipamientos públicos

- Polideportivo,
- Consultorio médico,
- Casa de Cultura,
- Hacienda Tilly,
- Cementerio
- Ayuntamiento

2.4.4.4. Infraestructuras



- Agua: depósito de abastecimiento “Gloria Fuertes”.
- Energía: subestación eléctrica.
- Telecomunicaciones: diversas antenas.

2.4.5. Usos densidades y edificabilidades

2.4.5.1. Usos y parámetros urbanísticos

- Usos
Residencial: con zonificación intensiva y extensiva.
Industrial: área en CN-630.
- Densidades y edificabilidades
Intensiva: >20 viv/ha (centro y crecimientos norte).
Extensiva: <20 viv/ha (zonas periféricas).
- Reserva para vivienda protegida
106 viviendas protegidas distribuidas en sectores con reserva del 30% o 100% de edificabilidad residencial.

2.4.6. Conclusión

El planeamiento territorial vigente, con el POTAUS como referencia, impone determinaciones estructurales y restricciones al desarrollo urbanístico, especialmente sobre suelos rústicos y espacios de valor paisajístico y arqueológico. Por su parte, el planeamiento urbanístico general en vigor (NNSS de 1987 y Adaptación parcial de 2009) resulta insuficiente frente al nuevo marco normativo y territorial, al estar basado en una lógica ya superada por la LISTA y por las transformaciones sociales, económicas y patrimoniales experimentadas en el



municipio.

Limitaciones detectadas:

- Inadecuada protección del patrimonio arqueológico.
- Falta de estrategias de ordenación para el suelo rústico.
- Escasa adaptación a nuevas necesidades dotacionales, movilidad o sostenibilidad.
- Débil ejecución del planeamiento pormenorizado.

La redacción del nuevo PGOM busca resolver estas carencias y alinear la planificación con los retos actuales y futuros del municipio de Valencina de la Concepción.

3. VALENCINA, CARACTERÍSTICAS GENERALES

Valencina de la Concepción es un municipio del Aljarafe sevillano caracterizado por una situación geográfica estratégica, un paisaje suave de colinas, y una estructura urbana de núcleo central compacto, salpicada por dispersión rural y urbanizaciones recientes.

3.1. Situación y encuadre territorial

Valencina se ubica a unos 10 km al noroeste de Sevilla capital, dentro de la comarca del Aljarafe Norte. Su extensión es de 25,17 km² y presenta una altitud que varía desde los 12,6 metros hasta los 164,5 metros sobre el nivel del mar, en el Cerro de la Cruz, su punto más elevado. Se sitúa estratégicamente en una zona de transición entre:

La campiña del norte (Campo de Gerena), de vocación agrícola y despoblada.

La plataforma del Aljarafe, donde se asienta la mayor parte del núcleo urbano.

La Vega del Guadalquivir, con presencia marginal en el municipio, asociada a usos industriales.



3.1.1. Organización territorial

Valencina forma parte de La Mancomunidad de Municipios del Aljarafe, y del área metropolitana de Sevilla, en el subámbito Aljarafe Norte, junto a Castilleja de Guzmán, Salteras, Olivares y Albaida.

Estas adscripciones condicionan su inserción en una red funcional y paisajística con marcadas presiones urbanas y patrimoniales.

3.1.2. Evolución territorial

Hasta el siglo XX, el modelo territorial de Valencina respondía a patrones tradicionales, con un núcleo urbano en cota alta y una red de caminos en vaguadas, con un uso agrícola intensivo en la vega y extensivo en la campiña. A partir de los años 60 se inicia una fuerte transformación por la implantación de infraestructuras (ferrocarril, A-8077, SE-40) y la expansión de urbanizaciones residenciales y usos industriales.

3.2. La población de valencina

3.2.1. Evolución demográfica

- 1981: 3.212 habitantes.
- 2001: 6.839 habitantes.
- 2011: 8.026 (máximo histórico).
- 2020: 7.776 (descenso sostenido).
- 2023: 8.024 (inicio de repunte).

Este comportamiento responde a una dinámica propia de municipios del Aljarafe: gran crecimiento hasta 2011, estabilización, y repunte tras la pandemia por preferencia de vivienda unifamiliar.



3.2.2. Caracterización demográfica

- Densidad: 319,54 hab/km².
- Edad media: 43,6 años (por encima de la media provincial).
- Población joven: 17,9%.
- Población mayor de 65 años: 15,9%.
- Pirámide poblacional desequilibrada: escasa población joven en comparación con municipios del entorno (Gines, Bormujos).

3.2.3. Crecimiento natural y estacional

- Crecimiento natural negativo (más defunciones que nacimientos).
- La población estacional máxima se estima por encima de la registrada, debido a la presión metropolitana, las viviendas de segunda residencia y actividades educativas y patrimoniales.

3.3. Asentamientos de población

3.3.1. Organización general

El municipio presenta una estructura de asentamientos compleja, derivada de la superposición de capas históricas, urbanizaciones dispersas y usos productivos:

- Núcleo urbano tradicional

Evolución desde un núcleo histórico consolidado a crecimientos hacia el este y sur.

Configuración morfológica densa con trazado orgánico.



Carencias funcionales: falta de servicios comerciales y equipamientos integradores.

- Urbanizaciones periféricas

Al norte y oeste: La Estrella, El Sitio de Valencina, La Ponderosa.

Al sur: Las Pilas, La Gloria (sobre carretera de Gines).

Morfología de ciudad jardín, baja densidad.

Carencia de integración física y funcional con el núcleo urbano.

Deficiente dotación de servicios.

Alta dependencia de Gines y Bormujos.

- Urbanización aislada de “La Hijuela de la Gitana”

No vinculada ni al núcleo ni a las otras urbanizaciones.

Considerada suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente.

- Área industrial

Localizada junto a la CN-630, desarrollada desde los años 60.

Se configura como un eje de actividades productivas en continuidad con Camas y Santiponce.

Débil articulación con el sistema urbano de Valencina.

- Asentamientos irregulares en suelo rústico

Presencia de edificaciones dispersas, residenciales, agropecuarias, terciarias e industriales

Necesidad de definición precisa mediante hábitat rural diseminado (HRD) o tratamiento mediante planes especiales.



4. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

4.1. Descripción y análisis del patrimonio histórico

4.1.1. El patrimonio histórico y arqueológico conocido

El término municipal de Valencina de la Concepción (Sevilla) presenta uno de los mayores conjuntos arqueológicos de la Península Ibérica, que en su gran mayoría corresponden al poblado y necrópolis calcolíticas de Valencina. Se estima que el yacimiento calcolítico de Valencina de la Concepción-Castilleja de Guzmán (ya que los límites de la necrópolis también afectan a este término municipal vecino) es de aproximadamente unas 468,8 ha, de las cuales 235,6 corresponden al poblado, localizado en gran parte debajo del actual casco urbano, y una necrópolis de unas 233,2 ha (Vargas, 2003: 141, 142 fig. 6), aunque otros autores estiman que el tamaño es algo más reducido: 200 ha de poblado y 162 de necrópolis (Mejías, 2017). A pesar de ello esta división estricta entre área de poblado y área de necrópolis se ha de matizar ya que se han encontrado varias estructuras funerarias en el “área de poblado” (Cruz Auñón y Mejías, 2013) y estudios recientes llevado a cabo por el equipo del Proyecto Valencina Nord han confirmado la presencia de estructuras funerarias y otras estructuras singulares en la zona N del T. M. (Schuhmacher et al. e.p. 2024. <https://doi.org/10.34780/co60-wfb2>).

El interés arqueológico de Valencina se conoce ya desde mediados del siglo XIX cuando se descubrió el “Dolmen de la Pastora”, siendo el primer tholos descubierto tanto en Valencina como en toda la provincia de Sevilla. A partir de allí siguieron apareciendo otros monumentos funerarios tanto de tipo tholos o hipogeo como el de Matarrubilla (1917) u Ontiveros (1941), hasta los ejemplares más recientes como Montelirio (2009). No fue hasta 1971 cuando realmente se empezaron a excavar algunos sectores del poblado, sobre todo por equipos de la Universidad de Sevilla (F. Fernández y D. Ruiz Mata) en las zonas del “Cerro de la Cabeza” y “La Perrera”.

La sistematización de la información generada por la actividad investigadora en Valencina tiene los siguientes hitos:

- Carta Arqueológica Municipal (2004)

Instrumento clave que sistematiza el conocimiento arqueológico local y sirve de base para la regulación urbanística. Identifica



múltiples yacimientos, su delimitación y nivel de protección propuesto. Es el documento base para las cautelas arqueológicas del planeamiento.

- Anexo integral de arqueología del PGOU de 2014

Consolidó la integración de la arqueología en la planificación municipal mediante una zonificación en cinco categorías de protección: desde protección integral (Z1) hasta zonas de cautela (Z5). Establece condiciones específicas para cada categoría, basadas en la presencia de indicios o estructuras arqueológicas.

- Estudios y actuaciones arqueológicas

Desde los años 90 se han realizado excavaciones y prospecciones que revelan la magnitud del yacimiento calcolítico. Especial mención a la excavación en Montelirio, la delimitación de fosos y hallazgos materiales excepcionales (ámbar báltico, marfil africano, pigmentos, tejidos, etc.).

4.1.2. Figuras de protección arqueológica de Valencina

- Declaración de Monumento Histórico Artístico (1931)

Los dólmenes de La Pastora y Matarrubilla fueron declarados Monumentos Histórico-Artísticos en 1931. Posteriormente fueron inscritos como Bienes de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Bienes de Interés Cultural (1990–2003)

Se inician procedimientos de declaración como BIC de otros dólmenes (Montelirio, Ontiveros), culminando en 2003 con la inscripción como conjunto dolménico.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico (2007)

Incluye medidas de protección paisajística y ambiental que complementan las de carácter arqueológico, especialmente en la



cornisa del Aljarafe.

- Yacimientos de interés científico

Incluyen enclaves sin declaración formal como BIC pero con alta relevancia científica, señalados por el planeamiento para su estudio, preservación o cautela.

- Declaración BIC de la Zona Arqueológica de Valencina y Castilleja de Guzmán (2010)

Esta figura jurídica es la más importante del municipio en materia patrimonial:

Superficie protegida: 775 hectáreas (aprox.), entre ambos términos municipales.

Componentes: Áreas de hábitat, necrópolis, recintos fosados, caminos y elementos estructurales.

Valor: Uno de los mayores yacimientos calcolíticos de Europa.

Instrucciones particulares del BIC

Zonificación del BIC en diferentes grados de protección.

Condiciones para la conservación de estructuras y estratigrafía.

Criterios para excavación, investigación y difusión.

Limitaciones a nuevos desarrollos urbanísticos o alteraciones del terreno.

- Normativa territorial sobre patrimonio

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS, 2009) reconoce expresamente la singularidad arqueológica de Valencina e impone su protección como "paisaje cultural", definiendo zonas específicas de cautela y restricciones para la transformación del suelo.

Proteger y poner en valor los bienes arqueológicos.



Integrar el patrimonio en la ordenación territorial y urbana.

Garantizar la compatibilidad entre desarrollo urbano y conservación.

4.1.3. La protección arqueológica en la normativa urbanística municipal

- Normas Subsidiarias de 1987

Incluyen referencias genéricas a la protección arqueológica, pero sin precisión espacial ni instrumentos preventivos eficaces.

- Nuevas normas urbanísticas de protección arqueológica (2009)

Constituyen el salto cualitativo al incorporar

Zonificación de sensibilidad arqueológica.

Determinaciones específicas según categoría.

Establecimiento de informes vinculantes previos a licencias.

Prohibición de movimientos de tierra sin control arqueológico.

4.1.4. El paisaje cultural de Valencina

- Identidad cultural y significación social

Se trata de un territorio con continuidad de ocupación histórica (desde el Calcolítico hasta hoy).

Existe un fuerte vínculo entre el paisaje y la comunidad local.

El patrimonio no se percibe como un elemento aislado, sino como territorio vivido y compartido, con sentido de pertenencia y



memoria.

- Articulación espacio–tiempo

El paisaje refleja procesos como la consolidación agrícola romana, el poblamiento disperso andalusí, las explotaciones modernas y la suburbanización reciente.

Cada capa histórica es legible en caminos, relieves, estructuras y parcelaciones.

- Valor estratégico

El paisaje dolménico es un recurso con rentabilidad educativa, simbólica y turística.

4.1.5. El Patrimonio edificado

Valencina conserva Viviendas tradicionales de tipología aljarafeña, Haciendas y cortijos como Hacienda Tilly, Hacienda Torrijos, entre otras, Elementos etnográficos (pozos, fuentes, almazaras) y otras edificaciones singulares como la Iglesia parroquial de Ntra. Sra. de la Estrella y ermita de Torrijos.

Asimismo, el territorio incorpora múltiples valores inmateriales y simbólicos, como la romería de Torrijos, la memoria oral, las prácticas festivas y la toponimia, que deben ser reconocidas en la planificación.

Se requiere actualizar e integrar el catálogo Identificación y delimitación de los bienes, Determinaciones de protección (usos, conservación, intervenciones) y la inclusión de bienes del patrimonio contemporáneo o de valor social.

4.2. Descripción y análisis de los aspectos económicos

4.2.1. Renta

Desde el punto de vista económico, Valencina es, según los últimos datos de los que se dispone en la web de la Agencia Tributaria,



el 6º municipio por renta bruta media per cápita de Andalucía, ocupando el puesto 232 con respecto a la totalidad del país. Se trata por tanto de una población de elevada renta media, aunque obviamente con desequilibrios, que llegan a ser especialmente graves en el acceso a la vivienda para jóvenes y la población más vulnerable

4.2.2. Empleo, paro y desigualdad

El paro registrado no presenta excesivas fluctuaciones estacionales, registrándose un total de 688 personas según los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, dependiente del IECA, para 2023, lo que nos da un valor para la tasa de paro en torno al 17%. La evolución del paro sigue unas pautas estacionales constantes, con mayores valores a principios de año que evolucionan a la baja aunque con picos relativos en marzo y agosto. Las curvas son similares año a año aunque con una tendencia a la disminución del desempleo, con la excepción de la anomalía de la incidencia del COVID-19, con una importante subida en el año de la pandemia, en 2020, seguida de un descenso similar en el año 2021.

Íntimamente ligado a la pobreza se halla el concepto de desigualdad. Para entender mejor cómo afecta a la distribución de la renta en Valencina de la Concepción, mostramos los valores de dos de los indicadores habituales encargados de reflejarla, el ratio 80/20 y el Índice de Gini.

El Índice de Gini es utilizado para analizar el grado de inequidad en la distribución respecto a los ingresos. Este indicador toma valores entre cero y uno (o entre 0 y 100 si se da en porcentaje); 0 cuando todas las personas tengan los mismos ingresos (perfecta igualdad), y 1 si todo el ingreso nacional está en manos de una única persona (perfecta desigualdad). Para Valencina de la Concepción era de 35.60 en 2018 (datos de foro-ciudad.com)

El ratio 80/20 que es el cociente entre los ingresos totales del 20% de las personas con ingresos más elevados (percentil 80) y los ingresos totales del 20% de la población con menos ingresos (percentil 20). En Valencina era de 3.30 en 2018. (datos de foro-ciudad.com)



Indicadores en otros municipios		
Municipio	Gini	Ratio 80/20
Valencina de la Concepción	35.60	3.30
Sevilla	35.90	3.30
Gines	32.00	2.80
Salteras	31.00	2.50
Castilleja de Guzmán	30.80	2.50
Bormujos	32.70	2.80

4.2.3. Sectores económicos

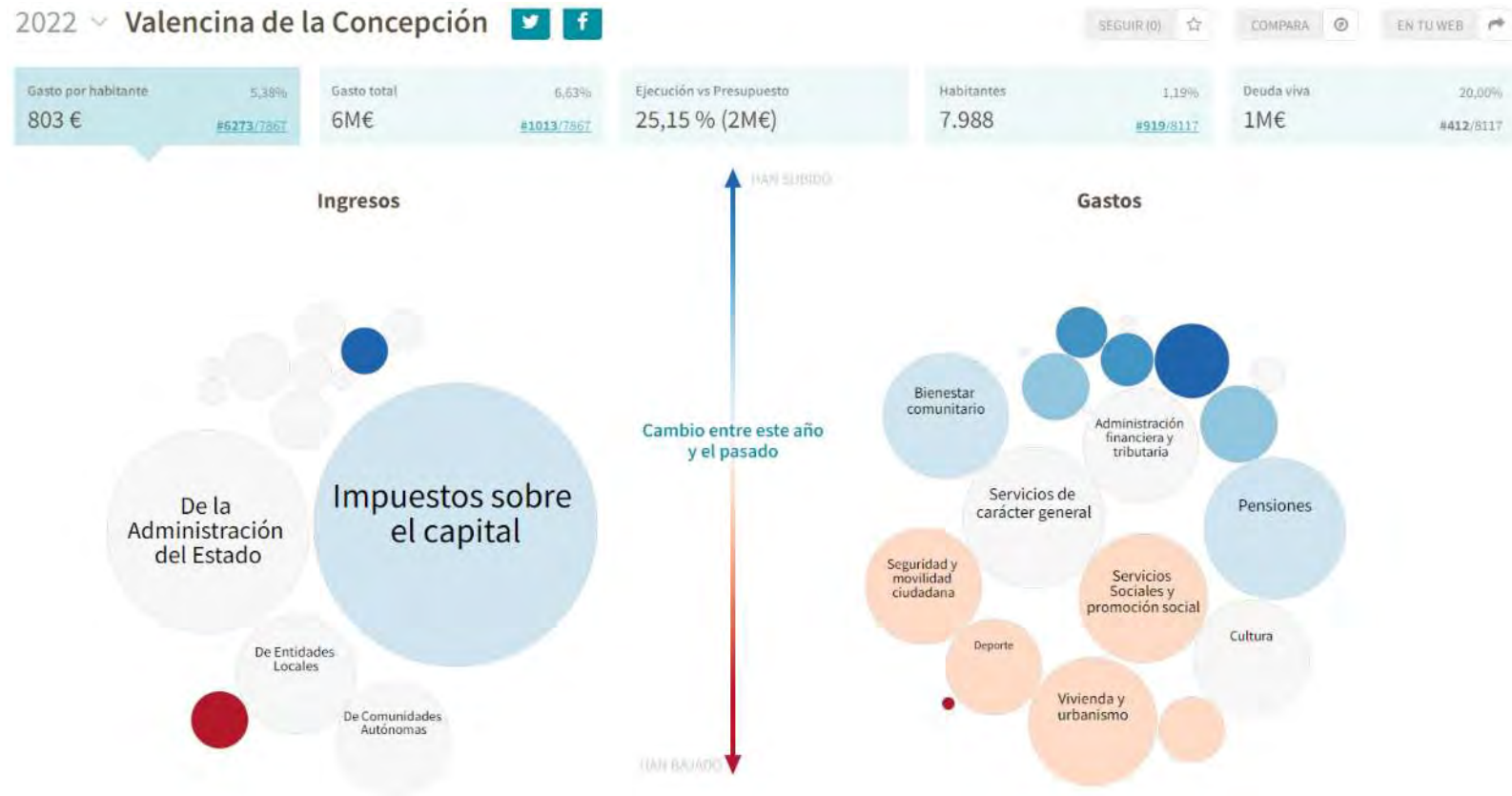
La distribución y evolución de los sectores económicos es la siguiente

- Servicios: representan el grueso de la actividad económica local, especialmente los servicios personales, administrativos y educativos.
- Construcción y promoción inmobiliaria: aunque fue importante en las primeras décadas del siglo XXI, se ha reducido en los últimos años, limitándose a actuaciones aisladas.
- Agricultura: actualmente con peso muy residual. Se mantiene la explotación de olivares y cultivos de secano, aunque con bajo nivel de actividad económica y empleo. Aporta valor paisajístico y cultural, más que productivo.
- Industria: mínima implantación. El polígono de la CN-630 tiene una ocupación parcial y actividades poco diversificadas.
- Comercio: escaso desarrollo comercial propio. La oferta comercial es básica y depende de Gines, Bormujos o Sevilla.

4.2.4. El presupuesto municipal



El presupuesto municipal del año 2023 ascendió a 6.412.912 € lo que supone un gasto por habitante de 803€, encontrándose en el puesto 581 de Andalucía de 669 municipios de los que hay datos (fuente blog gobierno.es)



- El presupuesto del Ayuntamiento es limitado en volumen y autonomía financiera.
- Ingresos ordinarios modestos, muy dependientes de transferencias supramunicipales (Junta, Diputación, Estado).
- Elevado peso del gasto corriente, con escaso margen para inversiones estructurales.

- La estructura presupuestaria condiciona la capacidad de acción en políticas de desarrollo económico local.



En cuanto al gasto comparado por habitante se encuentra algo por encima de la media provincial de Sevilla pero es inferior a las medias andaluza y nacional. La comparación con los municipios colindantes es la siguiente:



Gasto por habitante 2023	€/hab
Olivares	705,95
Espartinas	707,87
Bormujos	740,58
Albaida del Alj	774,55
Castilleja de la cuesta	787,73
Gines	789,90
Valencina de la C.	802,81
Camas	834,47
Salteras	1.128,94

4.3. Movilidad y accesibilidad

4.3.1. Análisis de la Accesibilidad y movilidad por carretera

Referido a la accesibilidad y movilidad de la red de carreteras, se aprecia un alto grado de conectividad del municipio de Valencina de la Concepción, con toda el área metropolitana de Sevilla. Se observa una fuerte conexión con los viales de la A-49 y la A-66, a través de la N-630, y las carreteras autonómicas, que establece una accesibilidad fuerte al municipio, tanto en desplazamientos salientes como entrantes. Se observa a su vez, que la planificación de las nuevas estructuras, tales como la Variante de Valencina, como el trazado de la nueva SE-40, permitirá, no solo aumentar el grado de conectividad, sino a su vez, permitirá el desarrollo de nuevos núcleos poblacionales e industriales, tal y como se detalla en el trazado de la Variante de Valencina, para el polo industrial situado al este del municipio.

El trazado de la SE-40, establecerá un nuevo enlace comunicativo para la provincia de Sevilla, que permitirá, no solo una mejora en



la capacidad de sus infraestructuras, sino que establecerá nuevos enlaces de comunicación entre los municipios que se dispongan a lo largo de su trazado, reduciendo los tiempos de viaje, y a su vez, permitiendo desplazar el tráfico rodado, a un anillo superior, descargando de tráfico en el área metropolitana. La presencia de la SE-40 establecerá un nuevo grado de conexión para el municipio de Valencina de la Concepción, estableciendo una mejora en las infraestructuras existentes, y agilizando los tiempos de viaje hacia los municipios colindantes.

Si bien, la mejora de las infraestructuras proyectadas establecerá un nuevo grado de accesibilidad y movilidad para el municipio, cabe destacar cierta problemática en la carretera A-8077 debida a su semaforización, y sus altas pendientes en ciertos tramos, en horas punta, presenta una ralentización del tráfico debido al tránsito de camiones. Así mismo, se determina que la conexión hacia la A-49 a través del núcleo poblacional de Gines presenta mucho volumen de tráfico, debido a su tránsito a través del viario urbano, lo que dificulta la movilidad de una manera fluida.

A su vez, el tránsito a través de la SE-3407 presenta una problemática, debido a la capilaridad del viario urbano de Valencina de la Concepción, en su salida hacia Santiponce.

En líneas generales la red de carreteras situada en el núcleo urbano presenta unas condiciones de flujo libre, aunque con ligera restricción de velocidad localizadas mayoritariamente en las carreteras A-8077 y A-8062.

Es de destacar que el trazado del tramo Valencina de la Concepción – Salteras de la SE-40 que conecta las carreteras A-8077 con la A-66 no presenta ningún enlace intermedio, lo cual dejará desconectada la futura área industrial de esta vía de alta capacidad, supeditándola a una conexión directa a las A-66.

4.3.2. Análisis de la accesibilidad y movilidad ferroviaria

Referido a la accesibilidad y movilidad de la red ferroviaria, se estima un buen grado de conexión asociado al ferrocarril, debido a la presencia de la línea Los Naranjos – Huelva. Dicha línea provee no solo al término municipal de Valencina de la Concepción de una conexión ferroviaria con el núcleo urbano de Sevilla, sino que sirve también de enlace para los municipios colindantes. Se estima, según



datos de ADIF, una intensidad de 27 trenes diarios, con un mayor volumen los fines de semana, y una frecuencia horaria que se estima entre 30 y 50 minutos. Si bien el municipio de Valencina de la Concepción posee un apartadero y un apeadero, según datos poblacionales, la estación de mayor frecuencia de pasajeros se estima en la Estación de Salteras.

Referido a la línea de AVE proyectada, se estima que, aunque la línea atraviere el municipio de Valencina de la Concepción, no albergará la presencia de ninguna estación en dicho territorio, por lo que aquellos habitantes que quieran disfrutar de dicha conexión deberán desplazarse a alguna de las estaciones que dicha línea contemple como parada.

El tráfico existente en la vía ferroviaria que transcurre por el municipio corresponde a las líneas de Cercanías de Sevilla, líneas de media distancia, servicios de larga distancia y convoyes de mercancías. Se estima según datos del 2019 de ADIF, que la línea posee una intensidad de 27 trenes diarios en ambos sentidos.

Dada la conectividad de la línea de cercanías C-5 (Jardines de Hércules – Santa Justa – Benacazón) que establece la comunicación de Valencina de la Concepción con la estación de Santa Justa permite a su vez la interconexión con el resto de líneas de cercanías del área metropolitanas y las líneas de media distancia, situando al municipio en una situación ventajosa frente a otras localidades colindantes del Aljarafe.



En lo relativo a la red ferroviaria de Alta Velocidad La línea de Alta Velocidad Sevilla-Huelva redundara en la mejora de la conectividad del municipio con Huelva y la frontera portuguesa a través de su interconexión con la estación de Sevilla Santa Justa. Pero, por el contrario, supondrá una limitación en el desarrollo de la futura área industrial (alternativa seleccionada del Estudio informativo – alternativa 3.1.):

4.3.3. Análisis de movilidad en bicicleta

Se puede decir que Valencina cuenta con una excelente red de carriles bici que mejoran notablemente la movilidad interurbana con el resto de municipios del Aljarafe norte y central, sin bien aún se encuentra pendiente la conexión con el municipio de Santiponce a través de la carretera A-3407. La conexión con el apeadero ferroviario de Camas-Valencina es compleja y la mayor cercanía de la parada situada en Salteras no hace viable esta conexión. En cualquier caso estas conexiones son menos atractivas dados los menores tráficos y las pendientes acusadas de subida a la zona de la plataforma Aljarafeña desde la vega del Guadalquivir donde se sitúa Santiponce.



4.3.4. Análisis de la Accesibilidad y movilidad de la red de caminos, senderos, vías verdes y vías pecuarias

Referido a la accesibilidad y movilidad de la red de caminos, senderos, vías verdes y vías pecuarias, se establece que dichos viarios permiten la conexión de las fincas rurales repartidas por la superficie de municipio, con el núcleo de población de Valencina de la Concepción, permitiendo los desplazamientos entre ambos destinos de manera frecuente, y otorgando a la superficie del municipio un buen grado de conexión con dichas fincas.

Así mismo, si bien, las vías verdes son usadas mayoritariamente con un uso recreacional, permiten también la conexión con otros municipios, tales como pueden ser Camas y Salteras, a través de un modo de transporte diferente al automóvil, y permitiendo un desplazamiento entre los distintos términos municipales, de una manera más sostenible.

4.3.5. Conclusiones sobre la movilidad

- Comunicaciones diversificadas e intermodales
- Accesibilidad condicionada
- Red urbana limitada en el núcleo urbano

<p>FORTALEZAS</p> <p>Una estructura viaria limitada pero coherente territorialmente,</p> <p>La red de carriles bici</p> <p>El acceso a la red de cercanías ferroviarias</p> <p>Un buen registro territorial a través de las redes de caminos</p>	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>La mejora de las relaciones con el resto del ámbito metropolitano y regional con la ejecución de la SE-40</p> <p>La descarga de los tráfico de las carreteras locales y de proximidad y permite mejorar la movilidad entre las distintas zonas urbanas (Camas, Gines y Castilleja de G)</p>
<p>DEBILIDADES</p> <p>La insuficiencia del viario urbano y su falta de jerarquía, el cierre al territorio del sistema urbano, inaccesibilidad a zonas de valor paisajístico</p>	<p>AMENAZAS</p> <p>El riesgo de ruidos de la SE-40 y alteraciones geomorfológicas por su construcción, enlace complejo con la A-8077</p>



<p>La insuficiente conexión ente las zonas residenciales y la zona industrial de la CN-630 y su poca calidad</p>	<p>Una mayor presión por la sustancial mejora de la accesibilidad para la ubicación de actividades de difícil compatibilidad con los valores arqueológicos</p>
--	--

4.4. Infraestructuras supramunicipales

En líneas generales podemos concluir que las infraestructuras existentes en el municipio son suficientes para mantener un nivel de servicio adecuado. Si bien, estas se consideran deficitarias para el desarrollo de la nueva área de oportunidad industrial, siendo necesario implementarlas con infraestructuras que redunden en la mejora del nivel de movilidad y accesibilidad, actuaciones que minimicen las zonas de protección de líneas aéreas de alta tensión, implementación de infraestructura de regulación de agua potable y rectificación del trazado de la línea de alta velocidad Sevilla – Huelva.

Atendiendo al análisis de las infraestructuras existentes y previstas las principales demandas de infraestructuras detectadas son las siguientes:

- Necesidad de incrementar el nivel del depósito de regulación de abastecimiento de agua potable en el entorno del Polígono “Los Girasoles”
- Materialización de la variante de la carretera A-8077 que permita desarrollar una conexión del área de oportunidad industrial con la A-66. En su defecto sería necesario establecer una conexión del área de oportunidad industrial con la A-66 y permeabilizar la conexión con la A-8078.
- Ante la alta densidad de líneas aéreas de alta tensión de llegada a la subestación Santiponce, se hace necesario la rectificación del trazado de algunas líneas para crear corredores eléctricos que minimicen las restricciones de desarrollo del área de oportunidad industrial.



4.5. Los Factores ambientales

4.5.1. Vinculaciones ambientales a tener en cuenta en la ordenación a proponer

Este apartado tiene como objetivo identificar los especialmente aquellos posibles enclaves o elementos de especial sensibilidad ambiental, paisajística, ecológica o territorial que pudieran ser más sensibles a las propuestas del planeamiento y a los posibles efectos ambientales que las mismas pudieran generar sobre ellos.

A continuación, se identifican en el término municipal aquellos espacios que por su valor ambiental, paisajístico, ecológico o territorial son sensibles a las propuestas del planeamiento. La presencia de estos valores no impide la posible transformación de los suelos, siempre que la legislación lo permita, pero sí se tienen que analizar pormenorizadamente las actuaciones y tomar las medidas necesarias para minimizar los impactos que se puedan producir.

4.5.1.1. Unidades Ambientales

Las características que sirven para definir un territorio parten de las grandes estructuras del relieve, de la incidencia de la red hídrica implantada y de los rasgos climáticos que conforman los pisos biogeográficos donde buscan su hábitat especies animales y vegetales. En este proceso interviene un elemento exógeno capaz de alterar y transformar completamente esta evolución natural: el hombre. La incidencia de la acción antrópica desde hace miles de años ha alterado, modificado y transformado este territorio hasta su imagen actual.

La posición geográfica de Valencina de la Concepción es el elemento que más determina su devenir territorial, físico y ambiental. Sus dominios físicos determinan espacios singulares y relevantes en su entorno territorial: el espacio agrícola de olivar, la cornisa, la agricultura cerealística extensiva y la vega, unos ámbitos donde las transiciones que se realizan de forma continua, pero con unos límites claros y precisos.

Estos ámbitos donde los componentes naturales son dominantes no se corresponden con la existencia de espacios relevantes desde el punto de vista ambiental o ecológico, es decir Valencina no alberga espacios naturales cuya singularidad sea digna de protección. En



cambio, sus componentes naturales hacen que sus paisajes aporten información sobre los procesos históricos de ocupación y uso de este territorio, donde se hacen visibles la conjunción de unas prácticas agrícolas tradicionales con el poblamiento ancestral que generan unos valores de indudable interés.

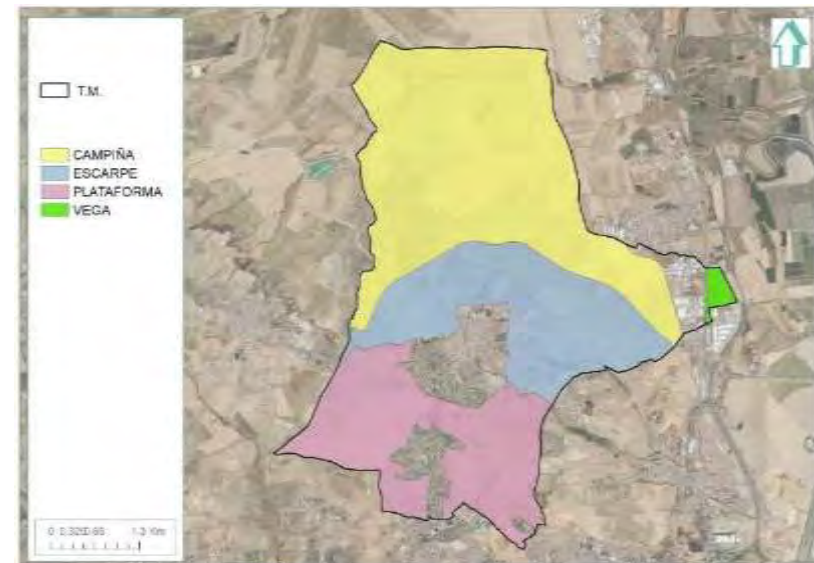
Las unidades ambientales definidas se delimitan en función de sus características naturales, paisajísticas y productivas y según la valoración de la calidad ambiental de cada una de ellas, en función de la presencia, grado de conservación y singularidad de los elementos que alberga. También se tienen en cuenta las limitaciones que bien naturales o por legislación pueden limitar la capacidad de transformación del territorio o imponer restricciones en la implantación de usos, así como la capacidad de acogida del territorio.

Teniendo estos criterios en cuenta, las unidades ambientales identificadas en el municipio de Valencina de la Concepción son las relacionadas a continuación:

- Vega
- Campiña
- Escarpe
- Plataforma

Las zonas de mayor sensibilidad ambiental en el municipio se encuentran asociadas fundamentalmente a la red hidrológica, compuesta por arroyos, barrancos y charcas, acompañadas de vegetación natural. Las áreas de vegetación natural y seminatural son bastante escasas en el

municipio, se caracterizan por aparecer de forma dispersa y en manchas pequeñas o muy pequeñas. La falta de hábitat natural y la abundancia de zonas roturadas o urbanizadas, reduce las posibilidades de pervivencia de las especies vegetales, siendo las más abundantes las especies herbáceas ruderales. Como consecuencia, las principales masas se localizan en las líneas de agua, y se corresponden con la vegetación de ribera, que se distribuye en estrechas bandas en algunos cauces. Las principales especies que se



asientan en estas orillas corresponden a gramíneas de pequeño porte y abundantes cañas, estando prácticamente desaparecido el estrato arbóreo.

De forma aislada se localizan algunas plantaciones de especies arbóreas formando pequeños bosquetes aislados entre los cultivos o en el entorno urbano. Concretamente se localizan estas formaciones junto al arroyo de El Judío y en el entorno de la Hacienda Torrijos. Las áreas de vegetación natural cumplen importantes funciones ecológicas, puesto que no sólo minimizan los procesos erosivos y son pulmones de oxígeno, sino que constituyen corredores ecológicos y sirven de refugio y alimento a la fauna que en el ámbito de estudio tiene escasas áreas de refugio. Otra importante función de las masas vegetales es servir como área de recreo y descanso para el hombre. Por tanto, es necesario conservar y proteger estas manchas forestales aisladas.

Las especies más frecuentes son básicamente exóticas, aunque aparecen algunos ejemplares de especies autóctonas como álamos y almececes que le aportan un importante valor ecológico. Entre las especies herbáceas más significativas se han identificado el narciso blanco y el gladiolo.

Entre los ecosistemas asociados a las comunidades de fauna, se pueden identificar: pastizales naturales y seminaturales, lagunas temporales, vegetación riparia y cauces, pastizales cultivados y olivares.

En las charcas se identifican comunidades de aves limícolas, gallinetas, cigüeñela, focha incluso algunas de carácter migratorio. Igualmente, asociados a la presencia de agua, aparecen comunidades de anfibios, rana común y rana de San Antonio, reptiles tales como el galápago leproso y micromamíferos como la rata de agua, endémica del sur de la península ibérica.

La zona de pastizales y cultivos también alberga un potencial ecológico puesto que sirve de refugio y campeo para mamíferos, aves y reptiles.

En el olivar, abundan las rapaces nocturnas, tales como mochuelos y lechuzas y para los mamíferos se trata de un área de campeo, donde se identifican carnívoros de mediano tamaño, tales como zorros, ginetas, meloncillos incluso ejemplares de lirón careto; también algunas especies de reptiles como culebras y lagartijas. En la zona de pastizales situados al norte del término municipal se ha localizado una población importante de aguiluchos cenizos, (especie vulnerable), además de otras especies de rapaces, tales como aguilucho pálido,



y los cernícalos común y primilla. La presencia de hirundínidos, tales como la golondrina daúrica o el alcaraván común (especie vulnerable) y de reptiles tales como la culebra bastarda y el lagarto ocelado aportan un importante valor interés ambiental a estos espacios.

Por otra parte, si a la topografía que caracteriza a cada unidad ambiental le sumamos la presencia en ellas de otros elementos como senderos, caminos rurales, vías pecuarias o carriles bici, así como yacimientos arqueológicos, pueden definirse itinerarios paisajísticos a través de las mismas que permitan al usuario disfrutar del conjunto de valores del municipio. En la siguiente imagen trata de sintetizarse esta potencialidad que ofrece el término.

4.5.1.2. Necesidades ambientales municipales derivadas del actual modelo de ordenación

La redacción del PGOM permite la posibilidad de profundizar en el conocimiento y protección de los valores de interés local del medio físico y biótico, de las áreas agrícolas productivas o del paisaje. Como se ha visto en apartados anteriores del presente documento, el municipio de Valencina de la Concepción se encuentra sujeto a diversas protecciones establecidas en el POTAUS que garantizan la inalterabilidad de sus características territoriales más sobresalientes; por tanto, las determinaciones del POTAUS deberán ser tenidas en cuenta en la ordenación del municipio. No obstante, atendiendo a la realidad territorial del municipio y a la evolución de usos y aprovechamientos, se hace necesaria una revisión de los límites de las zonas de protección territorial.

Por otra parte, ninguna zona del municipio se encuentra incluida en la Red Natura 2000 ni en la RENPA, lo que indica que no se le reconocen valores ambientales o ecológicos de interés regional o suprarregional. Sin embargo, se han identificado posibles áreas sensibles desde el punto de vista ambiental y la singularidad de estos espacios y su necesidad de conservación deben quedar recogidas en el planeamiento otorgándole una regulación de usos que preserven sus características y una protección por planificación urbanística recogida en la calificación del suelo rústico.



4.6. Zonas de riesgo de inundabilidad

La red de cauces públicos presentes en el municipio no presenta con carácter general problemas de inundabilidad. Si bien existen una serie de cauces situados al oeste del polígono “Los Girasoles” que podrían presentar problemas localizados como consecuencia de la disminución de la sección hidráulica en los tramos soterrados del entramado industrial.

Esta situación que podrá verse agravada por la impermeabilización de sus cuencas tributarias como consecuencia del desarrollo de la nueva área de oportunidad industrial. Motivo por el cual habrán de plantearse a futuro medidas que redunden en la laminación de las avenidas mediante la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible e infraestructuras de laminación aguas arriba integradas en la ordenación.

En la siguiente imagen se muestra la red de cauces públicos identificados en el término municipal, habiéndose considerado en dicha cartografía los cauces recogidos en la plataforma de infraestructura de datos espaciales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, la red hidrográfica de la cartografía 1:25.000 de la Base Topográfica Nacional del Instituto Geográfico Nacional y aquellos cauces recogidos en la cartografía 1:10.000 del Instituto de Cartografía de Andalucía considerados públicos atendiendo al Artículo 5.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Esta clasificación no exime de la existencia de algún otro cauce de titularidad pública a criterio del Órgano de Cuenca.



En la siguiente imagen se muestra la Cartografía de Zonas Inundables del río Guadalquivir de probabilidad baja o excepcional (T500):

Como puede observarse en la imagen, el límite este del municipio se encuentra dentro de zona inundable para T500 y T100, estando limitados los usos en dichas zonas por los art. 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

4.7. Servidumbres aeronáuticas

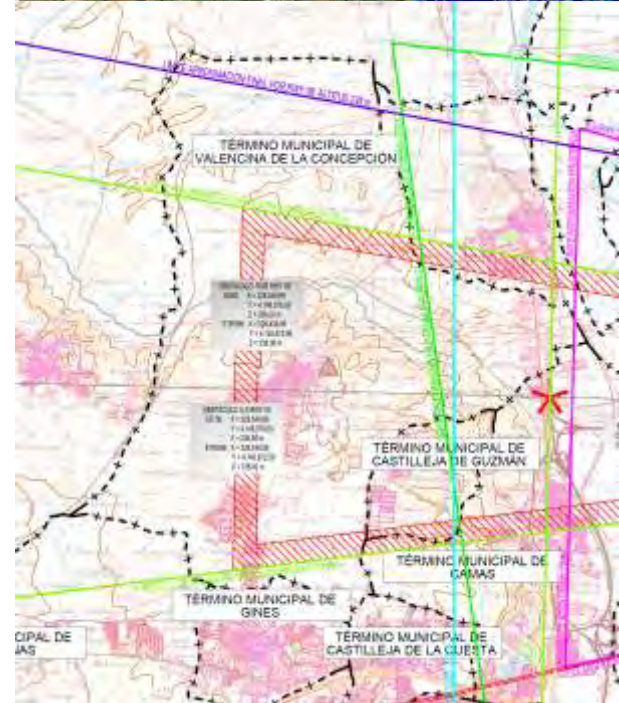
Sobre Valencina de la Concepción recaen servidumbres aeronáuticas de Operación y de Aeródromo ya que no se encuentra afectado por la zona de servidumbre acústica del aeropuerto de Sevilla.

4.7.1. Servidumbre de operación de aeronaves (C)

Son aquellas que son necesarias establecer para garantizar las diferentes fases de las maniobras de aproximación por instrumentos a un aeródromo. Detalle de la servidumbre de Operación de aeronaves

4.7.2. Las servidumbres de aeródromo (A)

Son las necesarias a establecer en sus alrededores y, en su caso, en su interior para garantizar la continuidad de las operaciones aéreas, básicamente las salidas y llegadas, en adecuadas condiciones de seguridad.



5. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES PARA LA PLANIFICACIÓN

5.1. Visión general

El análisis de la situación actual ha permitido identificar una serie de problemas estructurales, funcionales y ambientales que condicionan el modelo territorial y urbano del municipio. Al mismo tiempo, se han detectado oportunidades que, bien gestionadas, pueden contribuir a una planificación más eficaz, sostenible e integrada.

El PGOM se propone dar respuesta a estos retos a través de un enfoque proactivo que priorice la conservación del patrimonio, la sostenibilidad urbana, la eficiencia territorial y la mejora de la calidad de vida ciudadana.

5.2. Problemas y oportunidades de carácter general

Problemas:

Obsolescencia del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de 1990).

Dificultades para compatibilizar crecimiento urbano y protección arqueológica.

Desconexión entre las áreas de nuevo crecimiento y el núcleo tradicional.

Falta de jerarquización y cohesión del sistema de movilidad.

Infraestructura urbana con déficits notables en espacio público, red verde y dotaciones.

Oportunidades:

Potencial de integrar el patrimonio arqueológico como estructura vertebradora.

Disponibilidad de suelos rústicos contiguos que permiten ordenación racional y compacta.

Potencial de desarrollo vinculado al ecoturismo, la cultura y el patrimonio.



Existencia de una ciudadanía activa y concienciada.

Reformulación normativa al amparo de la LISTA y el nuevo reglamento urbanístico andaluz.

5.3. Problemas y oportunidades territoriales

a) Derivados de la planificación territorial:

Necesidad de armonizar el PGOM con el POT AUS y el Plan de Infraestructuras del Transporte.

Riesgo de aislamiento funcional respecto a las dinámicas metropolitanas.

Fragmentación de la estructura territorial, especialmente en el borde este.

b) Relativos a las actividades económicas:

Escasa diversificación: predominio del sector servicios y residencial.

Desaprovechamiento del potencial turístico y cultural.

Desarticulación entre el sistema productivo rural y el urbano.

c) Por las infraestructuras:

Obsolescencia de las infraestructuras de ciclo hídrico y saneamiento.

Déficits de suministro eléctrico en zonas periféricas.

Necesidad de renovar el equipamiento municipal en áreas dotacionales.

d) Movilidad y accesibilidad:

Dependencia excesiva del vehículo privado.

Débil conexión con transportes metropolitanos.



Inexistencia de red ciclable y accesibilidad limitada en zonas peatonales.

e) Incidencia del suelo rústico y del paisaje:

Riesgo de expansión descontrolada sobre zonas de valor ambiental o patrimonial.

Falta de regulación de hábitats diseminados y edificaciones en suelo rústico.

Carencia de herramientas normativas específicas para el paisaje agrario-arqueológico.

5.4. Problemas y oportunidades derivados del planeamiento anterior

a) Clasificación de suelo:

Disfuncionalidad de la categoría “suelo urbanizable” bajo la LISTA.

Inexistencia de ordenación detallada para ámbitos urbanos de hecho.

b) Mejora de la ciudad existente:

Escasa intervención sobre el tejido residencial envejecido.

Deficiencia en accesibilidad y en eficiencia energética del parque construido.

Carencia de mecanismos de rehabilitación integral o programas de regeneración urbana.

c) Sistemas generales de dotaciones:

Dificultades para materializar los espacios libres y equipamientos previstos en el planeamiento vigente.

Déficits cuantitativos y cualitativos en zonas infantiles, deportivas y de mayores.

Escasa funcionalidad de los sistemas de espacios públicos como estructura de cohesión social.



5.5. Problemas y oportunidades del patrimonio arqueológico

Problemas:

Fragmentación administrativa y documental del conocimiento arqueológico.

Ausencia de integración del patrimonio en el planeamiento vigente.

Riesgos de afección por usos urbanos, infraestructuras o inercia edificatoria.

Carencia de catálogo patrimonial actualizado y de zonificación arqueológica eficaz.

Oportunidades:

Valor excepcional del yacimiento megalítico como motor territorial y cultural.

Potencial de constitución del Parque Arqueológico Municipal.

Posibilidad de estructurar un sistema normativo y funcional de protección.

Conexión del patrimonio con una red de equipamientos culturales y rutas interpretativas.

5.6. Problemas y oportunidades ambientales

Problemas:

Fragmentación ecológica del término municipal.

Riesgos naturales (erosión, inundaciones) y antrópicos (urbanización inadecuada).

Inexistencia de un sistema verde estructurado.

Pérdida de capacidad sumidero de CO₂ por regresión de masas arboladas.

Oportunidades:



Posibilidad de constituir una Red Verde Municipal continua y jerarquizada.

Creación de corredores ecológicos entre zonas agrícolas, forestales y arqueológicas.

Aplicación de soluciones basadas en la naturaleza en el sistema urbano.

Refuerzo del paisaje cultural como soporte ambiental y funcional.

5.7. Evaluación estratégica mediante análisis DAFO

Se ha realizado un análisis DAFO de cada bloque (territorial, urbanístico, patrimonial, ambiental), identificando fortalezas, debilidades, amenazas y oportunidades, que sirve como base para:

Definir los criterios y objetivos del PGOM.

Establecer las líneas de actuación prioritarias.

Seleccionar la alternativa de ordenación más adecuada.

Promover la integración de factores históricos, ambientales y funcionales en un modelo urbano equilibrado.

Actividades participativas realizadas y resultados de la participación ciudadana



El proceso de participación ciudadana

6. FUNDAMENTO Y OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El proceso participativo vinculado al Avance del PGOM se concibe como una herramienta esencial para garantizar el derecho de la ciudadanía a intervenir en la planificación urbana de su municipio. No se trata solo de cumplir con la legalidad vigente (artículos 63 a 65 y 77 de la LISTA), sino de fomentar una cultura democrática en la toma de decisiones territoriales y construir colectivamente el futuro urbano de Valencina.

Los objetivos generales del proceso han sido:

Proporcionar información clara, accesible y comprensible sobre el Plan.

Recoger percepciones, necesidades, valores y prioridades de la población.

Facilitar canales reales de participación mediante medios digitales y presenciales.

Construir una imagen compartida del modelo de municipio deseado.

Fomentar la identificación ciudadana con el Plan, como proyecto común.

6.1. Herramientas y actividades desarrolladas

6.1.1. Plataforma web y acceso digital al Plan

Se habilitó un apartado específico dentro del portal web municipal:

www.valencinadelaconcepcion.es/es/pgom

Esta sección permitió:



Acceder a la guía de participación.

Consultar documentos del PGOM en cada fase.

Conocer el calendario de actividades.

Participar en encuestas online.

Acceder a resúmenes de las sesiones participativas.

Descargar documentos como el diagnóstico, la programación y el Plan de Participación.

6.1.2. Consulta pública previa

Conforme al artículo 77 de la LISTA, se activó el trámite de consulta pública previa, divulgando:

El borrador del PGOM.

El Documento Inicial Estratégico (DIE).

Información explicativa del proceso de planificación.

Durante al menos 45 días hábiles, se abrió un plazo para recoger sugerencias, opiniones y observaciones a través de la sede electrónica del Ayuntamiento o por registro físico.

6.1.3. Encuesta ciudadana

Se elaboró y difundió una encuesta sobre el PGOM con los siguientes objetivos:

Identificar preocupaciones prioritarias.

Detectar los valores más valorados por la ciudadanía.

Recoger propuestas concretas sobre urbanismo, movilidad, patrimonio y medio ambiente.



Validar o cuestionar los diagnósticos previos.

Se estructuró en bloques temáticos (vivienda, dotaciones, patrimonio, sostenibilidad, movilidad, paisaje, etc.) y fue acompañada de campañas de difusión por web, correo y cartelería.

6.1.4. Solicitudes de información y reuniones institucionales

Se desarrollaron también reuniones específicas con:

Administraciones sectoriales.

Empresas gestoras de servicios (Aljarafesa, compañías eléctricas).

Delegaciones de la Junta de Andalucía con competencias en cultura, medio ambiente, salud, movilidad y urbanismo.

6.2. Resultados de la participación

6.2.1. Resultados de la encuesta

Los principales resultados muestran:

Alta valoración del patrimonio arqueológico, considerado por la mayoría como el principal valor singular del municipio.

Demanda de un urbanismo más verde, accesible y compacto, con más espacios públicos de calidad.

Preocupación generalizada por la presión urbanística sobre zonas arqueológicas y suelo rústico.

Solicitud de mejoras en movilidad sostenible, acceso a transporte metropolitano y red ciclista.

Deseo de una ciudad bien dotada en servicios culturales, sanitarios, educativos y deportivos.



7. CONTENIDO DEL PGOM EN LA SIGUIENTE FASE, DOCUMENTO PRELIMINAR Y APROBACION INICIAL

La versión preliminar del Plan deberá recoger las correcciones o modificaciones oportunas conforme a las conclusiones de la fase anterior sobre el que se sustentan los criterios y objetivos generales, estratégicos y ambientales para la elaboración del Plan.

El documento recogerá expresamente la adecuación o no de la documentación del Plan al Avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

En el Documento del Plan para su Aprobación Inicial (versión preliminar del Plan), la documentación del Plan General de Ordenación Municipal responderá de manera detallada a las determinaciones territoriales establecidas por el POTAUS, a los criterios para la ordenación urbanística establecido en el artículo 61 de la LISTA, puestos en relación con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística general y con el contenido documental especificado en el artículo 62 de la LISTA, así como los concordantes de su desarrollo reglamentario y normativa urbanística y sectorial que le sea de aplicación.

Este documento del Plan junto con el Estudio Ambiental Estratégico, y un Resumen no técnico de dicho Estudio, será el que se someta al proceso de información pública previsto en el artículo 78 de la LISTA y en la legislación sobre evaluación ambiental, en los términos en el que lo expresa la LEA.





Un avance de la ordenación

8. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL PGOM

El PGOM de Valencina articula su modelo de ciudad sobre cuatro grandes objetivos estructurales que recogen de manera integrada los retos identificados en el diagnóstico y las propuestas emanadas del proceso participativo. Estos se formulan desde una visión holística del territorio, y están orientados a consolidar un modelo sostenible, patrimonialmente responsable, funcionalmente equilibrado y socialmente inclusivo.

8.1. Promoción, protección e integración del yacimiento arqueológico

8.1.1. Contenido normativo sobre el patrimonio

Regulación urbanística clara de las zonas de protección arqueológica.

Incorporación de un catálogo de bienes arqueológicos con régimen específico.

Regulación de usos y edificabilidad compatibles en suelo urbano y rústico de interés arqueológico.

Zonificación de cautelas arqueológicas en áreas no excavadas pero con alta potencialidad.

8.1.2. Propuestas activas de promoción del patrimonio

Constitución de un Parque Arqueológico Municipal, con red de centros de interpretación.

Conexión entre espacios arqueológicos, urbanos y naturales mediante la Red Verde.

Diseño de rutas patrimoniales y turísticas integradas (itinerarios urbanos y rurales).

Instrumentos de cooperación con entidades científicas y culturales (Junta de Andalucía, CSIC, Universidades).



8.2. Mejora de la calidad y sostenibilidad de la vida urbana

8.2.1. Dotaciones y servicios generales

Actualización del dimensionamiento dotacional conforme a estándares LISTA.

Corrección de déficits en equipamientos deportivos, sociales, culturales y educativos.

Distribución equitativa de los equipamientos entre casco y periferia.

8.2.2. Sostenibilidad residencial

Apuesta por una ciudad compacta, accesible y de proximidad.

Rehabilitación del parque edificado con criterios de eficiencia energética.

Integración del sistema de movilidad sostenible (peatonal, ciclista, intermodal).

8.2.3. Diversidad del espacio público

Creación de espacios públicos multifuncionales y bien equipados.

Diseño universal accesible, con prioridad al peatón y al paisaje.

Incorporación de elementos de identidad local en el diseño urbano.

8.2.4. Vivienda asequible

Disponer de una reserva suficiente y estratégica de suelo residencial, equilibrada y bien distribuida.

Movilizar el suelo vacante o infrautilizado mediante estrategias de incentivo, gestión y regulación.

Garantizar la funcionalidad y sostenibilidad del nuevo suelo urbanizable, evitando su sobredimensionamiento.



Impulsar un mercado de suelo asequible y transparente, en equilibrio con las necesidades sociales.

Activar instrumentos de gestión pública del suelo como herramienta de política social y redistributiva.

Aumento del parque de vivienda protegida y en régimen de alquiler asequible.

Facilitación de vivienda intergeneracional (jóvenes y mayores).

Rehabilitación de viviendas vacías o infravaloradas mediante incentivos.

8.3. Ordenación eficiente de las actividades económicas

8.3.1. Suelo productivo

Delimitación racional de Ámbitos de Transformación Urbanística (ATUs) industriales.

Dotación de infraestructura verde y servicios en suelo industrial.

Compatibilidad entre actividades económicas y respeto al entorno patrimonial y ambiental.

8.3.2. Suelo rústico

Impulso de usos agrícolas y agroecológicos en suelos de valor agrario.

Regulación de usos turísticos, educativos o recreativos compatibles en rústico.

Posibilidad de localizar actividades productivas innovadoras con bajo impacto.

8.3.3. Sector terciario

Impulso a usos turísticos patrimoniales.

Revitalización del comercio de proximidad en el casco.



Regulación equilibrada de servicios logísticos y equipamientos empresariales.

8.3.4. Integración de recursos territoriales y ambientales

Diseño de un sistema verde estructurado y jerarquizado.

Articulación entre zonas agrícolas, forestales, arqueológicas y urbanas.

Incorporación de vías pecuarias, caminos rurales y cauces naturales como ejes verdes.

Zonificación específica de suelos de alto valor ecológico o paisajístico.

Limitación de nuevas urbanizaciones en zonas de transición rural-patrimonial.

Identificación de elementos singulares del paisaje (cabezos, vaguadas, miradores).

Actuaciones compensatorias ante nuevas urbanizaciones (forestaciones, pantallas verdes).

Incorporación de soluciones basadas en la naturaleza (SBN).

Promoción de eficiencia hídrica y energética en la ciudad consolidada.



9. ESTRATEGIAS A IMPLEMENTAR EN EL PGOM

9.1. Estrategias para la ocupación racional y eficiente del suelo

9.1.1. Sobre los asentamientos

9.1.1.1. Reutilización prioritaria del suelo urbanizado

Establecimiento de la prioridad de ocupación en suelo urbano consolidado y urbanizable ya sectorizado, frente a nuevos crecimientos.

Incentivación de operaciones de renovación urbana y densificación controlada en tejidos infrautilizados.

Aplicación de índices mínimos de densidad edificatoria y ocupación en sectores con infraestructuras ya implantadas.

Establecimiento de programas de intervención en áreas vacantes, solares sin edificar y tejidos degradados.

9.1.1.2. Contención del crecimiento urbano

Determinación de límites al crecimiento físico del municipio, en función de su capacidad de acogida, servicios y sostenibilidad.

Propuesta de crecimientos compactos y contiguos al tejido urbano consolidado, rechazando crecimientos aislados o inconexos.

Reducción o desclasificación de suelos urbanizables no necesarios, conforme al principio de desarrollo urbano limitado.

Condicionamiento del desarrollo de nuevos sectores a la consolidación previa de los suelos vacantes existentes.

9.1.1.3. Integración y reestructuración de urbanizaciones periféricas

Reordenación física, ambiental y funcional de las urbanizaciones dispersas.

Implantación de nuevos ejes de conectividad y transporte público hacia el núcleo central.



Reconfiguración del viario y red dotacional para garantizar su accesibilidad universal y eficiencia funcional.

Incentivación de la transformación progresiva de estas zonas en núcleos funcionales integrados y autosuficientes.

9.1.1.4. Intensificación del uso del suelo urbano

Promoción de la mezcla de usos urbanos: residencial, dotacional, comercial, sociocultural.

Inclusión de usos complementarios en planta baja para favorecer la actividad y la proximidad.

Establecimiento de condiciones para la verticalización razonable, compatible con la escala urbana y el paisaje.

Regulación específica para nuevas formas residenciales (vivienda colaborativa, intergeneracional, flexibilidad tipológica).

9.1.2. Funcionalidad territorial

9.1.2.1. Modelo territorial jerarquizado

Definición de una estructura de centralidades:

Centro urbano principal: núcleo histórico de Valencina, como espacio administrativo, cultural y de identidad.

Centros de barrio o de proximidad: equipamientos y servicios básicos en las urbanizaciones periféricas.

Dotación equilibrada del territorio con usos estratégicos: deportivos, sanitarios, educativos, culturales y de movilidad.

9.1.2.2. Conectividad territorial

Reordenación del sistema viario para la reducción de dependencias motorizadas y la mejora de conexiones entre núcleos.

Creación de una malla de caminos peatonales y ciclistas estructurada y continua entre barrios, urbanizaciones y el entorno rural.

Mejora de la integración con los municipios colindantes mediante ejes metropolitanos funcionales.



9.1.2.3. Multifuncionalidad del suelo urbano

Incorporación de suelos con uso mixto y polivalente.

Regulación para la implantación de nuevos equipamientos integrados: sociales, culturales, educativos, productivos.

Introducción de la producción alimentaria urbana (huertos urbanos, agricultura de proximidad) en el sistema urbano.

Reequilibrio funcional entre casco y periferia.

Vinculación funcional de suelo rústico a procesos de sostenibilidad, patrimonio y ecoturismo.

Mejora de la accesibilidad y conectividad interna y externa del municipio.

9.1.3. Control del crecimiento

Justificación demográfica y funcional del crecimiento, mediante estudios de capacidad de carga y previsiones realistas.

Evaluación del consumo de recursos y costes de implantación de nuevos sectores urbanizables.

Aplicación de criterios de compacidad, complejidad, cohesión y conectividad para admitir nuevos crecimientos.

Vinculación del crecimiento a la suficiencia de servicios, transporte, infraestructuras y dotaciones.

Limitación del número y extensión de nuevas ATUs en suelo rústico.

Evaluación socioeconómica, ambiental y paisajística para su justificación.

Reserva de capacidad de crecimiento suficiente, pero racional y condicionada.

9.2. Estrategias de protección y puesta en valor del patrimonio

Se proponen las siguientes estrategias urbanísticas para la protección, puesta en valor e integración del patrimonio cultural en el marco del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Valencina de la Concepción, de conformidad con la Ley 16/1985 de Patrimonio



Histórico Español, la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, la Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento (Decreto 550/2022), así como la Agenda Urbana Española, el Convenio Europeo del Paisaje y el Convenio de Faro sobre el valor del patrimonio cultural para la sociedad.

9.2.1. Finalidad y enfoque estratégico

El patrimonio cultural de Valencina de la Concepción es un recurso estructural, identitario y estratégico de primer orden. Su configuración como paisaje cultural arqueológico de valor internacional exige una planificación urbana que garantice su preservación, comprensión, difusión y vinculación con el modelo territorial y la calidad urbana del municipio.

El PGOM debe garantizar:

La protección efectiva e integrada del patrimonio inmueble, arqueológico, etnológico, inmaterial y paisajístico.

La articulación del patrimonio en el sistema territorial, urbano y ambiental.

Su puesta en valor como recurso cultural, educativo, turístico y económico, sin comprometer su autenticidad.

El fortalecimiento de la vinculación social y comunitaria con los valores patrimoniales.

9.2.2. Estrategias específicas de protección

9.2.2.1. Catálogo de bienes y delimitaciones

Elaboración de un Catálogo Municipal de Bienes Patrimoniales actualizado e integrado en el PGOM, que incorpore:

Bienes inmuebles BIC.

Bienes con protección parcial o ambiental.

Elementos arqueológicos visibles y subyacentes.



Elementos del patrimonio etnológico, arquitectónico tradicional, industrial y paisajístico.

Definición de entornos de protección adecuados, especialmente en los yacimientos megalíticos, conforme al art. 28 de la Ley 14/2007.

Incorporación al planeamiento de las delimitaciones establecidas por el Plan General de Bienes Culturales de Andalucía y el Catálogo Arqueológico Autonómico.

9.2.2.2. Niveles y figuras de protección

Asignación de niveles de protección:

Integral: conservación total del bien, uso compatible, intervención limitada.

Estructural: conservación de volumetría, elementos singulares y fachada.

Ambiental: protección de la relación espacial, visual y compositiva del conjunto.

Propuesta de áreas de protección arqueológica con ordenación detallada mediante ámbitos específicos o Planes Especiales.

Inclusión de elementos con valor simbólico, social o identitario, conforme al enfoque del Convenio de Faro.

9.2.3. Estrategias de integración territorial y urbana

9.2.3.1. Integración en el modelo territorial

Reconocimiento del patrimonio como componente estructural del modelo de ordenación: cabezos, túmulos, caminos históricos, paisaje agrícola.

Articulación con la infraestructura verde y los sistemas generales del territorio.

Limitación del crecimiento urbanístico sobre suelos con potencial o sensibilidad arqueológica.



9.2.3.2. Articulación con la ordenación pormenorizada

Inclusión de condiciones de edificación, uso y ocupación del suelo adaptadas a la presencia patrimonial.

Regulación del impacto visual, de volumen, materiales y trazado viario en ámbitos próximos a bienes catalogados.

Establecimiento de fichas de protección individualizadas con directrices para la intervención en cada bien.

9.2.3.3. Estrategias de puesta en valor y uso público

Propuesta de un Parque Arqueológico y Cultural de Valencina, con zonificación interna, accesos, centros de interpretación, rutas y señalética.

Planificación de una red de senderos patrimoniales y caminos históricos, conectando el núcleo urbano con yacimientos, cortijos, miradores y caminos tradicionales.

Coordinación con el planeamiento dotacional para crear equipamientos culturales, educativos y turísticos asociados al patrimonio.

Regulación de los usos compatibles: educación patrimonial, turismo cultural, actividades científicas y divulgativas.

9.2.4. Estrategias preventivas y normativas

Obligatoriedad de evaluaciones de impacto arqueológico y patrimonial en obras públicas y privadas dentro de zonas sensibles.

Coordinación estrecha con la Delegación Territorial de Cultura para la tramitación de autorizaciones y protección efectiva.

Aplicación del principio de precaución arqueológica, con zonificación preventiva en el planeamiento urbanístico.

Regulación del uso del subsuelo y movimientos de tierra en suelos de alto potencial arqueológico.

9.2.5. Coordinación con estrategias supramunicipales

Alineación con:



Planes directores de los Dólmenes.

Planes de Protección del Patrimonio Arqueológico.

Proyectos de la Universidad de Sevilla y otras entidades investigadoras.

Coordinación con el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) y el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

9.3. Estrategias sobre el mercado de suelo para la vivienda

9.3.1. Finalidad y enfoque estratégico

El suelo es un recurso escaso y no renovable que condiciona de forma directa la accesibilidad a la vivienda, el modelo de ciudad y la cohesión territorial. Por ello, el PGOM debe asumir una política activa de suelo como herramienta estructural para garantizar el derecho a la vivienda digna, evitar la especulación y equilibrar el mercado inmobiliario local.

Se pretende consolidar un modelo de oferta de suelo suficiente, bien localizado, conectado y funcionalmente integrado, capaz de:

Satisfacer las necesidades residenciales futuras de forma sostenible.

Asegurar reservas efectivas para vivienda protegida.

Controlar los precios del suelo y facilitar su movilización.

Evitar la sobreoferta especulativa y el acaparamiento de suelos sin urbanizar.

9.3.2. Estrategias de oferta de suelo residencial

Dimensionamiento ajustado del suelo urbanizable

Cálculo de las necesidades reales de vivienda futura conforme a la evolución demográfica y dinámica social (art. 17 y 85 LISTA).



Reducción o redelimitar suelos urbanizables no necesarios, aplicando el principio de suficiencia.

Establecer prioridades temporales y secuencias de ejecución para evitar la dispersión del crecimiento y garantizar la eficiencia de las inversiones públicas.

9.3.2.1. Vivienda protegida y concertada

Fijación de la reserva legal de edificabilidad residencial para el conjunto del PGOM.

Reserva en actuaciones de reforma interior.

Posibilidades de incremento del número de viviendas sin aumento de volumen.

Imponer como condición de desarrollo la materialización efectiva de la vivienda protegida dentro de los plazos urbanísticos.

9.3.2.2. Gestión pública y cooperativa del suelo

Inventariar el patrimonio municipal del suelo (PMS) y prever su uso preferente para vivienda protegida, alquiler social o equipamientos públicos.

Creación de bolsas de suelo para promoción pública o mixta.

Áreas de tanteo y retracto para intervenir en la oferta de vivienda asequible.

Impulsar actuaciones de promoción directa o en colaboración público-privada, mediante cesión de derechos de superficie, convenios urbanísticos o cooperativas de vivienda.

Evaluar la adquisición estratégica de suelos, ya sea por expropiación, tanteo y retracto o adquisición directa, en sectores clave para el modelo de ciudad.

9.3.2.3. Promoción del alquiler asequible



Fomento de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Incentivos a cooperativas de cesión de uso o entidades sociales.

Planes específicos para vivienda joven y senior.

9.3.2.4. Localización y distribución equitativa

Repartir el suelo para vivienda de forma equilibrada en todo el término municipal, evitando concentración en periferias o zonas marginales.

Integrar sectores residenciales con acceso efectivo a servicios, transporte, zonas verdes y equipamientos.

Evitar la zonificación social o la creación de áreas de exclusión residencial.

9.3.2.5. Estrategias para la movilización del suelo vacante

Identificar parcelas y solares vacíos en suelo urbano y exigir su edificación en plazos razonables, conforme a la función social de la propiedad (art. 47 CE, art. 34 LISTA).

Aplicar medidas de estímulo (bonificaciones fiscales, simplificación normativa) e instrumentos coercitivos (venta forzosa, ejecución por sustitución).

Activar mecanismos de colaboración con propietarios privados para promover actuaciones conjuntas de desarrollo o regeneración.

9.3.2.6. Coordinación con políticas de vivienda

Integrar el mercado de suelo con las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), como instrumento operativo y de seguimiento.

Establecer sinergias con programas autonómicos: “VIVE en Andalucía”, fondos Next Generation para la rehabilitación y nueva



construcción.

Compatibilizar la regulación del mercado de suelo con los objetivos de inclusión social, accesibilidad y eficiencia energética.

9.3.2.7. Control del valor del suelo y prevención de la especulación

Fomentar la transparencia del mercado de suelo, mediante bases de datos públicas y registros urbanísticos actualizados.

Condicionar el reconocimiento de aprovechamiento urbanístico a la efectiva ejecución de las cargas y deberes urbanísticos.

Aplicar criterios para la valoración objetiva del suelo en los procedimientos de gestión (expropiación, reparcelación, convenios).

9.4. Estrategias para las actividades económicas

Estas estrategias integran criterios de sostenibilidad, diversificación productiva, equidad territorial, creación de empleo local y cohesión con el modelo territorial. Este documento está alineado con la Ley 7/2021 (LISTA), su Reglamento (Decreto 550/2022), la Agenda Urbana Española y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (especialmente el ODS 8: trabajo decente y crecimiento económico, y el ODS 11: ciudades sostenibles).

9.4.1. Finalidad y enfoque estratégico

El PGOM debe configurar una base territorial adecuada para el desarrollo económico local, compatible con la protección de los recursos naturales, la sostenibilidad ambiental y la integración social. Se trata de dotar al municipio de un sistema urbano que favorezca la diversificación de usos productivos, fomente el empleo de proximidad y refuerce la resiliencia económica local ante los cambios globales.

Las estrategias deben contemplar los siguientes principios:

Equilibrio entre suelo residencial, productivo, comercial y terciario.

Reutilización del suelo transformado y optimización del existente.



Compatibilidad de usos productivos en el tejido urbano consolidado.

Potenciación del emprendimiento, la innovación y la economía verde.

Integración del tejido productivo en el entorno urbano y paisajístico.

9.4.2. Diagnóstico territorial y socioeconómico

El análisis actual del municipio revela:

Baja diversificación económica, con escaso suelo específico para actividades productivas y predominio del empleo vinculado a la construcción, el comercio minorista y servicios básicos.

Ausencia de una zona industrial o parque empresarial consolidado.

Excesiva dependencia laboral del área metropolitana de Sevilla (empleo externo).

Elevada tasa de desplazamientos diarios en vehículo privado para trabajar fuera del municipio.

Suelo rústico con potencial productivo agrario e infrutilización de recursos paisajísticos, culturales y turísticos.

Falta de un sistema jerarquizado de centralidades comerciales locales.

9.4.3. Estrategias específicas por tipo de actividad

9.4.3.1. Industria, logística y actividades productivas

Identificación de suelos transformables en la periferia del núcleo urbano con buena accesibilidad para crear un área de actividad económica mixta (industria ligera, talleres, almacenes, logística local).

Promoción de una plataforma de economía local, con espacios para microempresas, cooperativas, emprendimiento verde y tecnología.

Reserva de suelo con condiciones tipológicas y ambientales adecuadas para actividades de bajo impacto ambiental, compatibles con



el entorno y la escala urbana.

Aplicación de criterios de eficiencia energética, integración paisajística y movilidad sostenible en los nuevos desarrollos productivos.

9.4.3.2. Comercio y servicios

Potenciación del tejido comercial de proximidad en el núcleo urbano: regulación de usos mixtos, acceso peatonal y medidas de dinamización del comercio local.

Regulación del uso comercial en planta baja en zonas de centralidad, en conexión con equipamientos públicos y espacios de encuentro.

Incentivos para actividades terciarias sostenibles y de valor añadido: coworking, formación, economía digital, servicios sociosanitarios.

Rehabilitación de espacios obsoletos (locales cerrados, suelos vacantes) para su reconversión en actividades económicas.

9.4.3.3. Turismo cultural, patrimonio y economía creativa

Activación del patrimonio arqueológico y cultural como motor económico: Parque Arqueológico, rutas turísticas, centros de interpretación.

Ordenación del suelo rústico compatible con el agroturismo, ecoturismo y turismo de naturaleza en conexión con la infraestructura verde.

Apoyo a proyectos de economía creativa y cultural vinculados a la historia, la artesanía, la gastronomía y el paisaje local.

9.4.3.4. Agricultura y actividades agroalimentarias

Protección del suelo rústico productivo de valor agrícola frente a procesos de urbanización dispersa.

Fomento de la agricultura ecológica, de proximidad y diversificada, incluyendo suelos periurbanos.



Posibilidad de compatibilizar usos agrarios con instalaciones auxiliares: manipulado, comercialización, centros logísticos agrarios.

Reserva de espacios para mercados de productores locales y circuitos cortos de comercialización.

9.4.4. Estrategias de integración territorial y sostenibilidad

Establecimiento de un sistema de áreas de actividad económica funcionalmente integradas, conectadas al sistema viario y al tejido urbano.

Aplicación de criterios de proximidad, accesibilidad, transporte público y reducción de emisiones en la localización de actividades.

Prevención de conflictos entre usos mediante zonificación precisa, buffers paisajísticos y medidas correctoras.

Incentivación de la rehabilitación y reutilización de edificaciones existentes para usos productivos sostenibles.

Identificación de nuevos sectores productivos ligados a la economía verde, circular o cultural.

Diversificación del tejido económico mediante apoyo a actividades mixtas (artesanado, tecnología, patrimonio).

Compatibilidad de usos productivos en zonas mixtas bien reguladas.

9.4.5. Movilización de suelo y gestión urbanística

Activación de sectores urbanizables con destino a actividades económicas, especialmente si tienen buena conectividad y servicios básicos.

Promoción de reparcelaciones, convenios de gestión, o adquisición pública de suelo estratégico para impulso de nuevas áreas productivas.

Creación de una bolsa de suelo económico dentro del patrimonio municipal del suelo (PMS), destinado a pymes, cooperativas y proyectos sociales.



Incorporación de condiciones específicas en las ordenanzas para compatibilizar usos económicos con vivienda, en ciertos ámbitos mixtos.

9.4.6. Equipamientos y formación

Reserva de suelo para equipamientos tecnológicos, de formación profesional o incubadoras de empresas.

Integración del PGOM con planes de empleo, programas de cualificación, políticas de economía social y estrategia digital.

Incentivación de espacios de formación-aprendizaje: centros de innovación, huertos formativos, viveros empresariales.

9.5. Estrategias de urbanismo inclusivo

9.5.1. Fundamentos y objetivos del urbanismo inclusivo

El urbanismo inclusivo busca garantizar que la ordenación y transformación del territorio sea accesible, equitativa, segura y diversa, promoviendo la igualdad de oportunidades y derechos para todas las personas, independientemente de su género, edad, origen, capacidad funcional o situación socioeconómica.

En el marco del PGOM, estas estrategias deben aplicarse tanto en la definición del modelo territorial como en los criterios de intervención sobre el tejido urbano consolidado, el espacio público, las infraestructuras, los equipamientos y las nuevas actuaciones de transformación urbanística

9.5.2. Principios rectores

Las estrategias se articulan sobre los siguientes principios:

- Accesibilidad universal: diseño para todas las personas, eliminación de barreras físicas, sensoriales y cognitivas.
- Diversidad funcional y social: inclusión de personas con discapacidad, mayores, infancia, población inmigrante o en riesgo de



exclusión.

- Equidad territorial y social: equilibrio dotacional, cohesión entre barrios, atención a zonas con déficit urbano.
- Participación activa y representativa: inclusión de mujeres, jóvenes, mayores y colectivos vulnerables en los procesos de decisión.
- Seguridad urbana y confort: espacios amables y seguros, con perspectiva de género y adaptados a las necesidades de uso cotidiano.
- Movilidad inclusiva y sostenible: prioridad al transporte público, modos blandos, caminos escolares seguros y accesibles.

9.5.3. Estrategias específicas

9.5.3.1. Modelo territorial inclusivo

Promover un modelo de ciudad compacta y cohesionada, que evite la dispersión y priorice la integración física y funcional entre zonas.

Establecer ejes de conectividad (peatonales, ciclistas y transporte público) que unan los diferentes barrios.

Identificar y actuar sobre zonas urbanas vulnerables (urbanizaciones desconectadas, tejidos con obsolescencia).

9.5.3.2. Espacio público y equipamientos

Rediseñar y adaptar los espacios públicos con criterios de accesibilidad universal, visibilidad, iluminación, confort y seguridad.

Incorporar áreas intergeneracionales, zonas de juego inclusivas, mobiliario accesible y señalización adaptada.

Garantizar una distribución equitativa de equipamientos básicos (educativos, culturales, de salud, sociales) en todo el término municipal.

Incluir indicadores de equidad territorial en la planificación dotacional.



9.5.3.3. Vivienda y cohesión social

- Asegurar la reserva efectiva de vivienda protegida en las nuevas actuaciones y fomentar la promoción pública de vivienda en alquiler asequible
- Incentivar modelos de vivienda cooperativa o colaborativa, especialmente para personas mayores o jóvenes.
- Fomentar la rehabilitación y mejora de accesibilidad en el parque de vivienda existente.
- Establecer un registro municipal de vivienda asequible y accesible.

9.5.3.4. Movilidad y accesibilidad

- Implantar una red continua y jerarquizada de itinerarios peatonales accesibles, con prioridad en entornos escolares y de servicios.
- Establecer caminos escolares seguros y fomentar la movilidad autónoma infantil.
- Priorizar el transporte público adaptado en frecuencia, accesibilidad y cobertura territorial.
- Implantar planes de movilidad urbana sostenible con enfoque inclusivo, según el reglamento de la LISTA y la Agenda Urbana.

9.5.3.5. Participación ciudadana

- Crear mesas de participación sectorial (mujeres, personas mayores, jóvenes, personas con discapacidad) desde el inicio del proceso.
- Garantizar el acceso universal a la información del plan (web accesible, lectura fácil, reuniones presenciales accesibles).
- Elaborar un documento de evaluación del impacto social del planeamiento, como parte de la justificación del PGOM.



9.6. Estrategias ambientales y climáticas

9.6.1. Enfoque general

El PGOM debe integrar de forma transversal la sostenibilidad ambiental y la acción climática en todas sus determinaciones: clasificación del suelo, modelo territorial, regulación de usos, ordenación pormenorizada, zonificación de espacios protegidos, infraestructuras verdes, movilidad, energía y paisaje.

Estas estrategias se alinean con los objetivos de:

- Mitigación del cambio climático.
- Adaptación a riesgos climáticos y naturales.
- Conservación de la biodiversidad y los recursos naturales.
- Fomento de la autosuficiencia y resiliencia territorial.
- Mejora de la calidad ambiental del entorno urbano y rural.

9.6.2. Estrategias generales ambientales y climáticas

9.6.2.1. Mitigación del cambio climático

- Fomento de la compacidad y el modelo urbano eficiente, limitando el crecimiento disperso y promoviendo desarrollos sostenibles de alta densidad relativa.
- Reducción de la movilidad motorizada, promoviendo transporte público, movilidad ciclista y peatonal, caminos escolares seguros y reorganización modal.



- Impulso de la eficiencia energética en edificación, con regulación para edificios de consumo casi nulo, techos verdes, orientación bioclimática y rehabilitación.
- Fomento de energías renovables: requisitos para instalaciones solares fotovoltaicas en cubiertas, integración paisajística de huertos solares y criterios para comunidades energéticas locales.
- Gestión de residuos y economía circular, con zonificación adecuada para instalaciones de recogida selectiva, puntos limpios, reutilización y compostaje.

9.6.2.2. Adaptación al cambio climático

- Ampliación e interconexión del sistema de infraestructura verde municipal, incluyendo corredores ecológicos entre zonas rurales y parques urbanos.
- Rehabilitación de espacios naturales degradados, especialmente cauces y entornos de arroyos como el Salado, el arroyo del Judío o el del Repudio.
- Protección de suelos frente a procesos erosivos, con técnicas naturales de retención de agua, revegetación y contención de laderas.
- Adaptación térmica del espacio público, mediante incremento de arbolado urbano, pavimentos permeables, sombras vegetales y fuentes accesibles.
- Identificación y zonificación de zonas vulnerables a fenómenos extremos: islas de calor, zonas de inundación, riesgos por incendios.

9.6.2.3. Sistema de Infraestructura Verde



Definir un Sistema General de Infraestructura Verde Municipal, con continuidad ecológica, multifuncionalidad y equilibrio entre funciones recreativas, ecológicas, agrícolas y culturales.

Clasificación de las unidades que lo integran:

- Parques urbanos y periurbanos.
- Corredores ecológicos (cauces, caminos históricos, ejes agrícolas).
- Zonas agrícolas de valor ambiental y paisajístico (olivares, huertas tradicionales).
- Zonas de recarga hídrica y retención natural.
- Conexión con el Sistema Verde Metropolitano del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

9.6.2.4. Estrategias en el suelo urbano y de nueva urbanización

- Reserva de espacios verdes urbanos de proximidad en todas las actuaciones de transformación urbanística.
- Diseño de calles arboladas y plazas con criterios bioclimáticos y de accesibilidad universal.
- Regulación ambiental en ordenanzas: limitación de suelos impermeables, fomento de materiales sostenibles, control de emisiones y ruidos.

9.6.2.5. Estrategias en el suelo rústico

- Delimitación clara del Suelo Rústico Especialmente Protegido por valores ambientales, paisajísticos, productivos o culturales.
- Criterios de usos compatibles con la protección: agricultura ecológica, actividades educativas o científico-técnicas, regeneración ecológica, senderismo y turismo de naturaleza.



- Protección específica de zonas con valores ecológicos estratégicos, como las vaguadas que conectan con Doñana o los sectores colindantes con el Aljarafe norte.

9.6.2.6. Estrategias para la gestión del agua

- Planificación territorial orientada a la resiliencia hídrica:
- Fomento de sistemas de drenaje sostenible (SUDS).
- Diseño de redes separativas de aguas pluviales y residuales.
- Preservación y renaturalización de cauces.
- Incentivo a sistemas de reutilización y captación de aguas pluviales en edificaciones públicas y privadas.
- Coordinación con el Plan Hidrológico del Guadalquivir y el régimen de protección de dominio público hidráulico.

9.6.2.7. Estrategias de paisaje y biodiversidad

- Incorporación de la dimensión paisajística en la ordenación territorial y diseño urbano, según la Ley del Paisaje de Andalucía y el Convenio Europeo del Paisaje.
- Definición de Unidades de Paisaje y Ámbitos de Singularidad, especialmente en las visuales desde los cabezos, desde la Vega y desde los caminos históricos.
- Regulación de la vegetación autóctona y compatible en jardines públicos y privados.
- Medidas para frenar la fragmentación ecológica, mediante conectores verdes y protección de hábitats prioritarios.
- Regulación de la contaminación lumínica y acústica, estableciendo zonas de sensibilidad ambiental.



10. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN: ANÁLISIS COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN

El Avance del PGOM contempla el estudio de tres alternativas técnicas de ordenación territorial y urbanística. Cada una de ellas parte del mismo diagnóstico territorial y funcional, pero ofrece soluciones distintas en cuanto al modelo de ocupación del suelo, integración del patrimonio, funcionalidad urbana y sostenibilidad.

10.1. Alternativa 1: Mantenimiento del modelo vigente

Corresponde a la simple continuidad del modelo territorial recogido en las Normas Subsidiarias de 1990, sin introducir grandes innovaciones en términos de delimitación de suelo urbanizable, crecimiento urbano ni integración del patrimonio.

Características:

Reproducción del modelo basado en la expansión periférica mediante suelo urbanizable sectorizado.

Escasa integración del yacimiento arqueológico en la estructura territorial.

Mantenimiento del modelo de movilidad actual, centrado en vehículo privado.

Falta de respuesta a los nuevos retos ambientales, sociales y patrimoniales.

Valoración:

Técnica: obsoleta e insuficiente, sin capacidad para resolver las problemáticas actuales.

Ambiental: carece de mecanismos eficaces de protección del patrimonio y del medio natural.

Económica: no optimiza los recursos públicos ni plantea estrategias viables de regeneración.

10.2. Alternativa 2: Crecimiento expansivo moderado con protección puntual del patrimonio

Propone una continuidad evolutiva del modelo anterior, incorporando ajustes moderados. Integra algunas directrices de protección



patrimonial y ambiental, pero sin una estrategia estructural de sostenibilidad.

Características:

Consolidación de ATUs pendientes con cierta compacidad.

Creación de una red verde incipiente.

Protección selectiva del patrimonio mediante zonas de cautela y catálogos básicos.

Mantenimiento de parte de las bolsas de suelo urbanizable previstas.

Mejora de conexiones metropolitanas y propuesta de refuerzos dotacionales.

Valoración:

Técnica: viable en el corto plazo, pero limitada para resolver retos a largo plazo.

Ambiental: mejora la situación actual, pero no incorpora una estrategia robusta de paisaje o patrimonio.

Económica: aceptable, pero sin mecanismos potentes de innovación o regeneración del tejido consolidado.

10.3. Alternativa 3: Ordenación compacta, patrimonial y ecológica (alternativa seleccionada)

Descripción

Es la alternativa adoptada como base del modelo del PGOM. Propone una ordenación compacta, sostenible, centrada en el patrimonio arqueológico como estructura vertebradora del territorio y en la implementación de una Red Verde Municipal continua.

Características principales:

Prioriza la consolidación de suelo urbano existente y transformaciones incompletas.

Delimita con rigor y prudencia las actuaciones de nueva urbanización (ATUs), condicionándolas a criterios de eficiencia y sostenibilidad.



Integra el Parque Arqueológico Municipal como eje estructurante de ciudad y territorio.

Articula un sistema jerarquizado de espacios libres y corredores verdes.

Redefine el sistema dotacional de forma más equilibrada y funcional.

Propone un modelo de movilidad basado en la proximidad, conectividad peatonal y transporte público.

Adopta medidas para frenar la expansión dispersa y no planificada.

Valoración:

Técnica: ofrece mayor coherencia con la legislación vigente (LISTA, GICA, LEA) y con las necesidades actuales.

Ambiental: garantiza una elevada protección del medio físico y del patrimonio arqueológico.

Económica: se orienta hacia la sostenibilidad a largo plazo, optimizando el gasto público, reduciendo costes de urbanización y mantenimiento, y facilitando modelos de ciudad más eficientes.

10.4. Criterios empleados para la selección de la alternativa

- Coherencia con el diagnóstico urbanístico y territorial.
- Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana Española.
- Capacidad de dar respuesta a las problemáticas identificadas en vivienda, patrimonio, dotaciones y paisaje.
- Integración con el modelo territorial del POT AUS y coordinación intermunicipal.
- Viabilidad técnica, ambiental y económica.
- Grado de aceptación ciudadana y alineación con los resultados del proceso participativo.



10.5. Justificación de la alternativa seleccionada

La alternativa 3 ha sido seleccionada como base para el desarrollo del PGOM por los siguientes motivos:

- Es la única opción que aborda de forma estructural la singularidad patrimonial de Valencina y su potencial como motor territorial.
- Promueve un modelo compacto, eficiente y de baja huella ecológica, alineado con el contexto climático y con el modelo de ciudad de cercanía.
- Supone una renovación del urbanismo vigente, superando las limitaciones del planeamiento anterior y adecuándose a la nueva legislación autonómica.
- Incorpora una visión integrada de paisaje, espacio público, movilidad y patrimonio que refuerza la cohesión territorial y social.
- Facilita una implementación progresiva, flexible y adaptable, permitiendo fases de desarrollo ajustadas a la realidad financiera y urbana del municipio.

11. AVANCE DE LA SITUACION DEL SUELO

11.1. Clasificación del suelo en el término municipal

Conforme al marco legal establecido por la LISTA y su reglamento, el PGOM clasifica el suelo en dos únicas clases:

Suelo Urbano (SU): con una superficie total de 2.896.569 m², lo que representa el 11,53 % del TM.

Suelo Rústico (SR): 88,47 % del TM.

En términos cuantitativos, se plantea una transformación controlada con la incorporación de:

1.094.748 m² de suelo rústico a urbano, lo que elevaría en un futuro el suelo urbano a un total de 3.991.317 m² (15,89 % del TM), y el rústico quedaría en 21.242.168 m² (84,10 % del TM).



El PGOM propone este crecimiento bajo criterios de eficiencia territorial, contención del consumo de suelo, y puesta en valor del suelo ya urbanizado, reduciendo al mínimo la artificialización del territorio.

11.2. Suelo urbano: usos y actuaciones de transformación urbanística

El suelo urbano se articula principalmente en dos áreas:

Zona alta (meseta del Aljarafe): zona consolidada de uso residencial dominante, aunque aparecen enclaves terciarios (hoteles, apartamentos) e industriales de pequeño formato.

Zona baja: incluye las áreas productivas y logísticas, con predominio de actividades industriales en torno a la CN-630.

11.3. Suelo rústico y sus categorías

El suelo rústico se estructura en función de su valor estratégico y de las limitaciones derivadas de legislación sectorial, patrimonial, territorial o de riesgos.

11.3.1. Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)

El PGOM clasifica como SREP aquellos terrenos en los que concurre alguna de las siguientes condiciones derivadas de legislación sectorial o patrimonial, en los que la preservación de valores concretos exige su protección normativa y funcional:

- Por la legislación de Aguas
- Por la legislación de Carreteras
- Por la legislación Ferroviaria
- Por la legislación de Vías Pecuarias
- Por la legislación de Patrimonio Histórico



11.3.2. Suelos rústicos preservados

- Por riesgos naturales

La zona inundable del río Guadalquivir delimitada por estudios de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Zonas de flujo preferente con riesgo extremo en avenidas de 100 años de periodo de retorno.

Zonas de policía de aguas, en ausencia de estudios de inundabilidad, como franja de 100 metros a cada lado del cauce.

- Por planificación territorial (POTAUS)

Red de drenaje del sistema hidrológico.

Áreas forestales.

Escarpes y formas singulares del relieve, como los de la cornisa del Aljarafe.

Espacios agrarios de interés.

Pasillos de infraestructuras eléctricas

- Por planificación urbanística

Se incluyen suelos donde el PGOM considera que concurren valores que hacen incompatible su urbanización:

Valores ecológicos, agrícolas, paisajísticos o culturales.

Reservas estratégicas para servicios públicos, equipamientos, o conexión de corredores ecológicos.

Por reservas para la delimitación de actuaciones de nueva urbanización

Presión de procesos antrópicos o parcelaciones ilegales que precisan regularización sin transformación urbanística.



11.3.3. Suelo Rústico Común

El Suelo Rústico Común es aquel que no está afectado por las limitaciones sectoriales, patrimoniales o de riesgo, y por tanto constituye el remanente del suelo rústico en el municipio.

- Usos permitidos y regulaciones

Puede acoger actuaciones ordinarias compatibles con el medio rural: agrícolas, ganaderas, forestales, recreativas, de turismo rural o educación ambiental.

También puede acoger actuaciones extraordinarias (equipamientos, infraestructuras, energías renovables), siempre con estudios justificativos, compensaciones ambientales y limitaciones específicas

11.3.4. Actuaciones de nueva urbanización

El PGOM delimita cinco actuaciones de transformación urbanística sobre suelo rústico común:

- ATU R01 – Los Pozos

USO RESIDENCIAL, 100.000 m².

Capacidad: 300 viviendas (50 % con algún régimen de protección).

En loma de secano con pendiente del 7,5 %.

- ATU R02 – Mariana Pineda:

USO RESIDENCIAL, 59.000 m².

Capacidad: 156 viviendas (50 % protegidas).

Junto a la A-8077 y el arroyo de El Prado.



- ATU R03 – Torrijos:
USO RESIDENCIAL, 190.000 m².
Capacidad: 284 viviendas (43 protegidas).
Vinculada a la creación de espacios libres para romería y dotaciones en Hacienda Torrijos
- ATU R04 – Campoamor
USO RESIDENCIAL, 32.985 m²
Capacidad estimada: 80 viviendas (40% protegidas)
Junto al límite este del núcleo y la A-8077.
- ATU Área Productiva Metropolitana:
USO PRODUCTIVO, 770.000 m²
Complementa la zona industrial de la antigua Ruta de la Plata.
- ATU Área de Servicios SE-40:
USO PRODUCTIVO, 39.775 m²
Aprovecha accesibilidad de la autovía para localizar servicios logísticos y terciarios.

11.4. Sistemas Generales Territoriales (SGT)

Los SGT estructuran la conexión de Valencina con su entorno metropolitano y se organizan en cinco subcategorías:

11.4.1. Red viaria intermunicipal



N-630: Sevilla-Gijón.

A-66: Autovía Ruta de la Plata.

SE-40: Circunvalación metropolitana.

A-8077, A-8062 (autonómicas) y SE-3407, SE-3402 (provinciales).

11.4.2. Caminos y vías verdes

Camino del Agua, de Valdeguillo, de Caño Ronco, de Castilleja de la Cuesta.

Vía Verde de Itálica y Ruta del Agua, corredores de movilidad sostenible y valor paisajístico.

11.4.3. Vías pecuarias

Cañada Real de Isla Mayor (75 m de anchura).

Colada de los Injertos (12 m).

11.4.4. Red ferroviaria

Línea Sevilla-Huelva, tramo Los Naranjos-Huelva Término.

Futura línea de alta velocidad Sevilla-Huelva (servicio proyectado con estudio informativo aprobado)

11.5. Sistemas Generales Municipales (SGM)

Los SGM garantizan el acceso a dotaciones básicas y estructuran internamente el municipio:

11.5.1. Espacios libres y zonas verdes

Campo de Feria (13.000 m²).

Huerta del Valle (17.450 m²).

Parque Avda. Andalucía (6.600 m²).

Parque Matarrubilla (10.125 m²).

Total superficie de espacios libres: 47.175 m²

11.5.2. Equipamientos públicos

Relación por categoría:

Deportivo: Polideportivo Diego de Paz (23.520 m²).

Sanitario: Consultorio José Salas (506 m²).

Social y cultural: Casa de Cultura (868 m²), Hacienda Tilly (3.350 m²).

Religioso: Iglesia N^a S^a de la Estrella (506 m²).

Funerario: Cementerio San Roque (1.865 m²).

Administrativo: Ayuntamiento (452 m²).

Total superficie de equipamientos: 41.824 m²MEMORIA DEL AVANCE.

11.5.3. Infraestructuras

Agua: Depósito "Gloria Fuertes" (440 m²).

Energía: Subestación eléctrica (85.738 m²).



Telecomunicaciones: Antenas Retevisión, Telefónica y Xión.

11.5.4. Viario y movilidad local

Red estructural urbana, incluidos nuevos accesos a equipamientos y zonas de expansión.

Carriles bici urbanos y rurales en conexión con redes metropolitanas.

Red de caminos rurales en soporte de actividades agrícolas, forestales y turísticas.

11.5.5. Parque Arqueológico Municipal

Se define como sistema general cultural estratégico. Incluye:

Ejes de conectividad entre los dólmenes BIC.

Espacios expositivos, de interpretación y educativos.

Protección de visuales y entornos paisajísticos vinculados a la arqueología.



12. AVANCE DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

12.1. Zonificación arqueológica propuesta

El PGOM en redacción plantea una normativa urbanística complementaria que regule las condiciones urbanísticas con relación al patrimonio arqueológico basada en las investigaciones recientes. Esta comprende:

- I: Preservación integral para áreas excavadas y principales monumentos megalíticos.
- P: Preservación preferente en suelos no urbanos.
- G: Preservación general en suelos urbanos ATUs
- Y: Conservación de nuevos yacimientos detectados (27 fuera del BIC).
- C: Cautela genérica en el resto del término municipal

12.2. Catálogo patrimonial

Se plantea la elaboración de un nuevo catálogo de bienes arqueológicos, con fichas individualizadas y delimitaciones precisas, integrando:

- Hallazgos urbanos (como el de la biblioteca municipal).
- Bienes arquitectónicos patrimoniales (Iglesia de N^a Sra. de la Estrella, Haciendas de Tilly y La Motilla).
- Elementos no declarados pero relevantes paisajísticamente o por potencial arqueológico.

12.3. Actualización normativa

El PGOM plantea una actualización normativa basada en:

- Información generada por las investigaciones universitarias y del Museo Arqueológico Municipal.
- Datos LIDAR, Modelos Digitales de Elevaciones y bases SIG para localizar estructuras invisibles en superficie.
- Incorporación de las conclusiones del proyecto “Megarregiones Ibéricas” del Ministerio de Ciencia (2023-2027)



13. AVANCE DE LA CONSTITUCION DEL PARQUE ARQUEOLOGICO MUNICIPAL

13.1. Concepto y objetivos

El Parque Arqueológico se configura como un Sistema General Cultural dentro del PGOM, integrado además en el Sistema Verde Municipal y en el Parque Cultural del Aljarafe Norte. Sus objetivos principales son:

- Garantizar la protección efectiva del registro arqueológico.
- Promover la investigación, difusión y socialización del patrimonio.
- Ofrecer espacios públicos, educativos y culturales de calidad.
- Integrar paisaje, arqueología y urbanismo en una visión unificada

13.2. Extensión y localización

Superficie estimada: 111 hectáreas.

Ámbitos clave incluidos:

- Cerro del Mármol.
- Vaguada de los Dólmenes (zonas norte y sur).
- Plaza de los Fosos.
- Jardín de los Cabezuelos.
- Cordel de los Carboneros.

En el Casco urbano:



- plaza Nª Sra. de la Estrella,
- Iglesia
- Haciendas de Tilly
- Hacienda La Motilla,
- Restos arqueológicos de la nueva biblioteca

Itinerarios patrimoniales

El plan prevé una red de itinerarios culturales y arqueológicos, tanto urbanos como rurales:

- Ejes urbanos:

N-S: Nª Sra. de Loreto → Fray Ambrosio de Valencina.

O-E: Mariana Pineda → Camino de la Pastora.

- Conexiones rurales:

Camino de Valdegrillo, Cordel de los Carboneros, Colada de los Injertos.

Enlace con Itálica por la SE-3407.

Senderos en el entorno de los dólmenes, Cerro Catalán, zonas sin urbanizar con potencial arqueológico.

13.3. Principios de actuación

- Investigación sistemática previa a cualquier intervención.
- Conservación in situ del registro arqueológico como principio rector.



- Reversión preferente de suelos al patrimonio público.
- Construcción únicamente de equipamientos para uso cultural, arqueológico o educativo.
- Mínimo impacto paisajístico y visual de todas las actuaciones
- Relación con el Parque Cultural del Aljarafe Norte

La zona arqueológica de Valencina se vincula estructuralmente al Parque Cultural definido por el POTAUS. Este reconoce su valor singular como yacimiento calcolítico, impidiendo cualquier transformación que afecte a sus valores culturales. El PGOM incluye todo el parque arqueológico dentro del Suelo Rústico Especialmente Protegido.



14. AVANCE DE LA CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA VERDE MUNICIPAL

14.1. Concepto general del sistema verde municipal

El PGOM establece como uno de sus ejes estructurales la creación de un Sistema Verde Municipal entendido como una red integrada y jerarquizada de espacios libres, elementos del patrimonio natural y cultural, infraestructuras verdes y corredores de conexión que estructuran el territorio desde una perspectiva ecosistémica, social y paisajística.

Este sistema tiene como funciones:

- Garantizar la continuidad ecológica del territorio.
- Facilitar la accesibilidad pública y recreativa.
- Contribuir a la resiliencia climática y la mitigación del cambio climático.
- Integrar el patrimonio arqueológico, cultural y paisajístico en una red articulada.

14.2. Componentes estructurantes del sistema verde

14.2.1. Red Territorial de Espacios Libres

El PGOM apoya el sistema en elementos preexistentes del ámbito territorial, muchos de ellos con valor cultural y ambiental reconocido:

- Parque Cultural del Aljarafe Norte.
- Vía Verde de Itálica.
- Ruta del Agua.
- Carretera SE-3402 y carril bici/vía peatonal de la A-8077.



Estos elementos permiten estructurar corredores verdes y patrimoniales de gran valor paisajístico y educativo, reforzando el vínculo metropolitano y comarcal

14.2.2. Sistema de protección ambiental y territorial

Incluye espacios con valores ecológicos, hidrográficos o paisajísticos que actúan como soporte natural del sistema:

- Dólmenes BIC de La Pastora, Matarrubilla y Ontiveros.
- Cauces fluviales con su dominio público hidráulico.
- Zonas de escarpe de la cornisa del Aljarafe, de gran relevancia geológica y visual.
- Vías pecuarias de la Cañada Real de Isla Mayor y colada de los Injertos.

La planificación propone proteger, restaurar y hacer accesibles estos espacios, integrándolos funcionalmente en la red verde mediante normativa específica.

14.2.3. Sistema General Municipal de Espacios Libres

El PGOM articula el sistema verde urbano mediante espacios verdes, itinerarios y espacios de valor ambiental

- Espacios verdes. Estas zonas configuran la base del ocio y el esparcimiento local, y el PGOM propone su mejora, ampliación y conexión con la red de caminos y sendas

Plazas de Ntra. Sra. de la Estrella y Santísimo Sacramento

Parque Urbano Avda. de Andalucía

Parque Urbano Matarrubilla

Parque urbano Torrijos



Parque urbano La Gallega

Parque urbano c/ Ramón y Cajal, parcialmente ejecutado

Área recreativa del Campo de la Feria

Área recreativa de Torrijos, propuesta del PGOM

Área recreativa Huerta del Valle, c/ Falla. Ampliación propuesta por el PGOM

- Itinerarios verdes. El documento propone una red de itinerarios peatonales y ciclistas, aprovechando vías pecuarias, caminos rurales y calles urbanas. El objetivo es facilitar la movilidad sostenible, la educación ambiental y la interpretación del paisaje y del registro arqueológico.

Cordel de los Carboneros o de Caño Ronco

Camino de la Ruta del Agua

Camino de Valdegrillo, San Nicolás, Valdehiguera, Los Mariscales, Blanquillo, La Barquilla, etc.

Itinerarios paisajísticos en la cornisa norte y este (La Gallega - Camino de Los Mariscales).

- Zonas de agua y arboleda. Se propone su restauración ecológica y mantenimiento como espacios vivos del sistema verde.

Zonas forestales y de arbolado natural, incluidos cauces con vegetación de ribera.

Arboledas urbanas, árboles singulares y áreas húmedas vinculadas a servidumbres de paso de arroyos: Pie de Palo, El Prado, La Laguna, Las Cabezas.

14.3. Estrategias normativas y de gestión

El PGOM introduce una regulación específica sobre:



14.3.1. Protección activa

Protección preventiva del medio natural y cultural.

Priorización de usos compatibles con el paisaje y la biodiversidad.

14.3.2. Intervenciones compensatorias

Forestaciones compensatorias en suelos rústicos afectados por actuaciones urbanísticas.

Medidas correctoras para obras que afecten al paisaje o el entorno de cauces y yacimientos.

14.3.3. Integración en la planificación territorial

Coordinación con los corredores ecológicos y paisajísticos del POTAUS.

Alineación con los objetivos del Plan de Adaptación al Cambio Climático de Andalucía.

14.3.4. Perspectivas de implantación y desarrollo

El sistema verde municipal no se concibe como una infraestructura cerrada o unívoca, sino como una estructura progresiva, a desarrollar en diversas fases:

- Definición de la red estructurante y su protección normativa.
- Adquisición o cesión de suelo, especialmente en suelos rústicos estratégicos.
- Ejecución de senderos, equipamientos verdes y señalización.
- Programas de educación, voluntariado ambiental y conservación.

El PGOM identifica este sistema como un elemento fundamental de resiliencia territorial, calidad urbana y vertebración del municipio.



15. AVANCE DE LAS MAGNITUDES GENERALES DEL PGOM

A continuación, se exponen las tablas de superficie de las distintas clases de suelo contempladas en el avance de la propuesta de ordenación del PGOM de Valencina de la Concepción.

Se puede resumir en un 71,50% de suelo rustico preservado y especialmente protegido y un 11,50% de suelo urbano.

Termino municipal de Valencina de la Concepción		25.111.906	100%
SUELO URBANO		2.896.569	11,5%
Uso residencial	2.257.130	9%	
Uso productivo	639.439	3%	
SUELO RÚSTICO		22.215.337	88,5%
Rústico Especialmente protegido		4.181.933	16,7%
Patrimonio	2.056.730	8%	
Transportes	1.517.805	6%	
Aguas (aprox.)	347.070	1%	
Pecuario	260.328	1%	
Rustico preservado		13.830.470	55,1%
Preservado riesgos	177.661	1%	
Preservado Planificacion Territorial	10.209.983	41%	
Preservado PGOM	3.442.826	14%	
Rústico Común		4.202.934,00	16,7%

Entre ambas clase de suelo se encuentran los sistemas generales, en rustico y urbano, que suponen un 12% de la superficie del término municipal

En cuanto al incremento residencial, el PGOM establece una capacidad residencial estimada de unos 2.400 habitantes en el horizonte final de ejecución del PGOM mediante actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico.



En cuanto al cumplimiento de la reserva de vivienda protegida, el PGOM prevé, en su avance, un 36,40 % de nuevas viviendas destinadas a algún régimen de protección, proponiendo una mayor proporción en el suelo urbano.

Incremento urbano	superficie	Viviendas	venta libre	Protegidas
	1.246.410	1.045	660	385
Áreas de Nueva Urbanización	1.213.767	816	513	303
Uso Residencial	371.368			
Uso Terciario	39.756			
Uso Productivo	770.000			
ATUs en suelo urbano	32.643	229	147	82



16. COMPATIBILIDAD DEL AVANCE CON LA ORDENACIÓN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Se analiza en este apartado la compatibilidad del Avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Valencina de la Concepción con la ordenación urbanística de los municipios colindantes, concretamente: Espartinas, Gines, Salteras, Camas, Castilleja de Guzmán, Santiponce y Castilleja de la Cuesta. Este análisis se formula conforme al principio de coherencia territorial establecido en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento (Decreto 550/2022), así como en los instrumentos de ordenación territorial de ámbito supramunicipal, especialmente el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

16.1. Fundamento normativo y criterio técnico

La coordinación intermunicipal y la coherencia entre planeamientos limitantes son condiciones esenciales del modelo territorial andaluz. Según el art. 19 de la LISTA y los arts. 11 y 15 del Reglamento, el planeamiento debe:

- Evitar conurbaciones incontroladas.
- Preservar la funcionalidad ecológica y territorial de los espacios intersticiales.
- Garantizar la complementariedad de servicios y dotaciones.
- Facilitar la integración de las infraestructuras supramunicipales y los corredores de conectividad.

16.2. Conclusión: Compatibilidad territorial y funcional

El Avance del PGOM de Valencina de la Concepción muestra una alta coherencia territorial con los municipios colindantes, cumpliendo los siguientes criterios:

Respeto a las transiciones rurales, paisajísticas y patrimoniales.

Evitación de conurbaciones no deseadas.

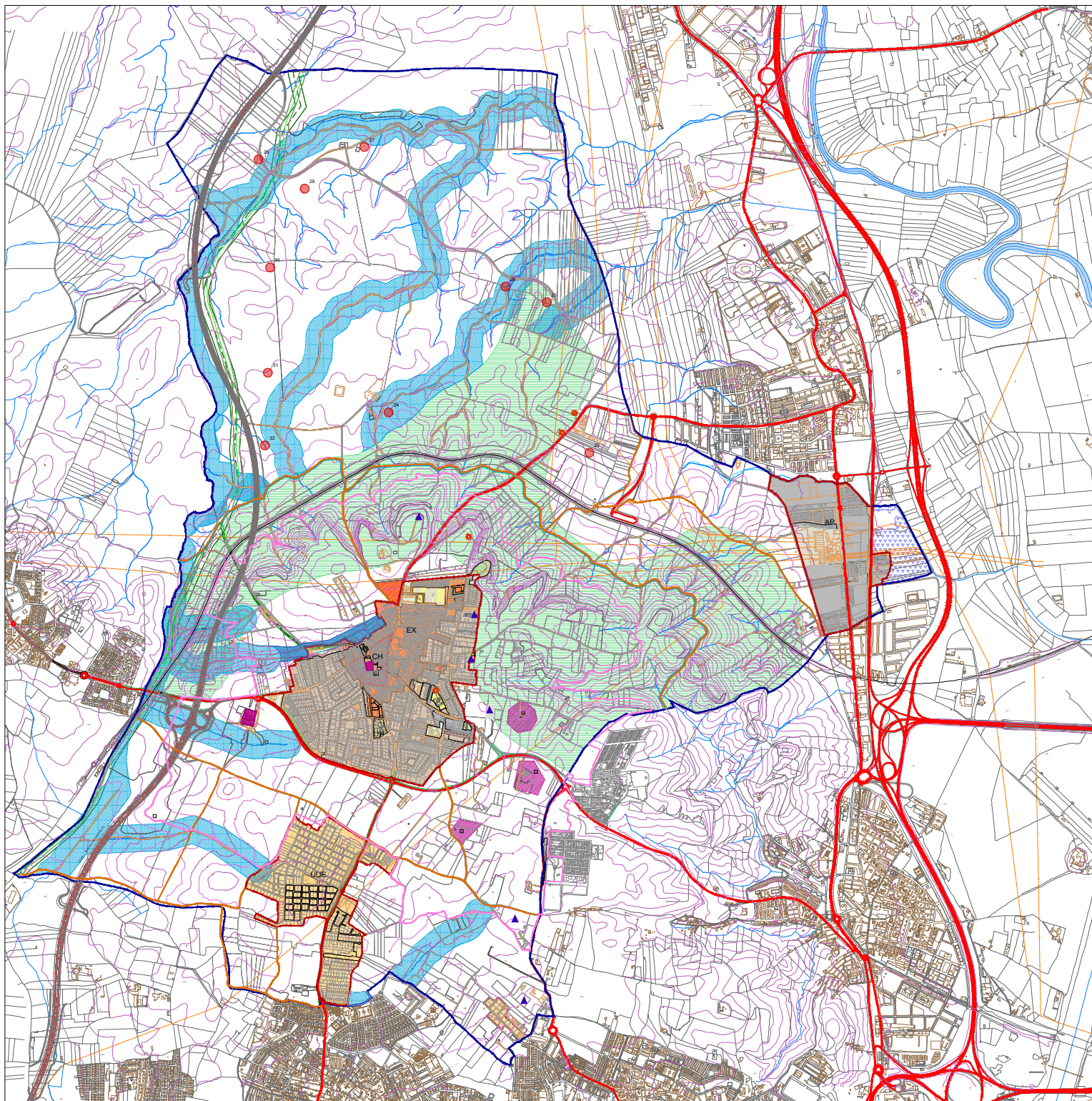


Compatibilidad funcional de los sistemas urbanos, dotacionales, ambientales y viarios.

Coordinación con el modelo metropolitano y la estructura supramunicipal definida por el POTAUS.

No se detectan interferencias ni contradicciones relevantes que impidan la compatibilidad. El PGOM de Valencina se configura como una propuesta coherente, contenida y articulada, susceptible de coordinación futura con los instrumentos de ordenación del entorno inmediato.





LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

SUELO RÚSTICO

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

CON DELIMITACIÓN DE A.T.U. PRESERVADO POR RIESGO DE INUNDACIÓN PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- COMUN
- CON DELIMITACIÓN DE A.T.U.
- PRESERVADO POR RIESGO DE INUNDACIÓN
- PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZONAS DE PROTECCIÓN POR DOMINIO PÚBLICO

- VIAL PUBLICARIA
- CAUCES PÚBLICOS
- CARRETERAS
- FERROVIARIAS
- CANALES PÚBLICOS
- PARKES PERIURBANOS (PARQUE LA GALLEGA)

BIENES PROTEGIDOS

BIENES PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL

INCLUIDOS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN Y CASTILLEJA DE GUZMÁN

- HACIENDA DE TILLY
- HACIENDA TORREJOS
- BIC "CONJUNTO DOLMÉNICO DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN Y CASTILLEJA DE GUZMÁN"
- BIC "ZONA ARQUEOLÓGICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN Y CASTILLEJA DE GUZMÁN"

OTROS BIENES PROTEGIDOS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL

- 23 EL GITANO - LA BERGITA
- 24 CORTIJO DE SAN NICOLÁS DE BARRI
- 25 EL GITANO I
- 26 EL GITANO II
- 27 CORTIJO DE VILLADEGDO
- 28 VILLADEGDO - GIBRALTAR
- 29 CÁRAGA DE LA ISLA I - VILLADEGDO
- 30 CÁRAGA DE LA ISLA II - VILLADEGDO
- 31 CÁRAGA DE LA ISLA III - SAN NICOLÁS
- 32 CÁRAGA DE LA ISLA IV

SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

- CH
- EX
- UIC
- AP

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS URBES

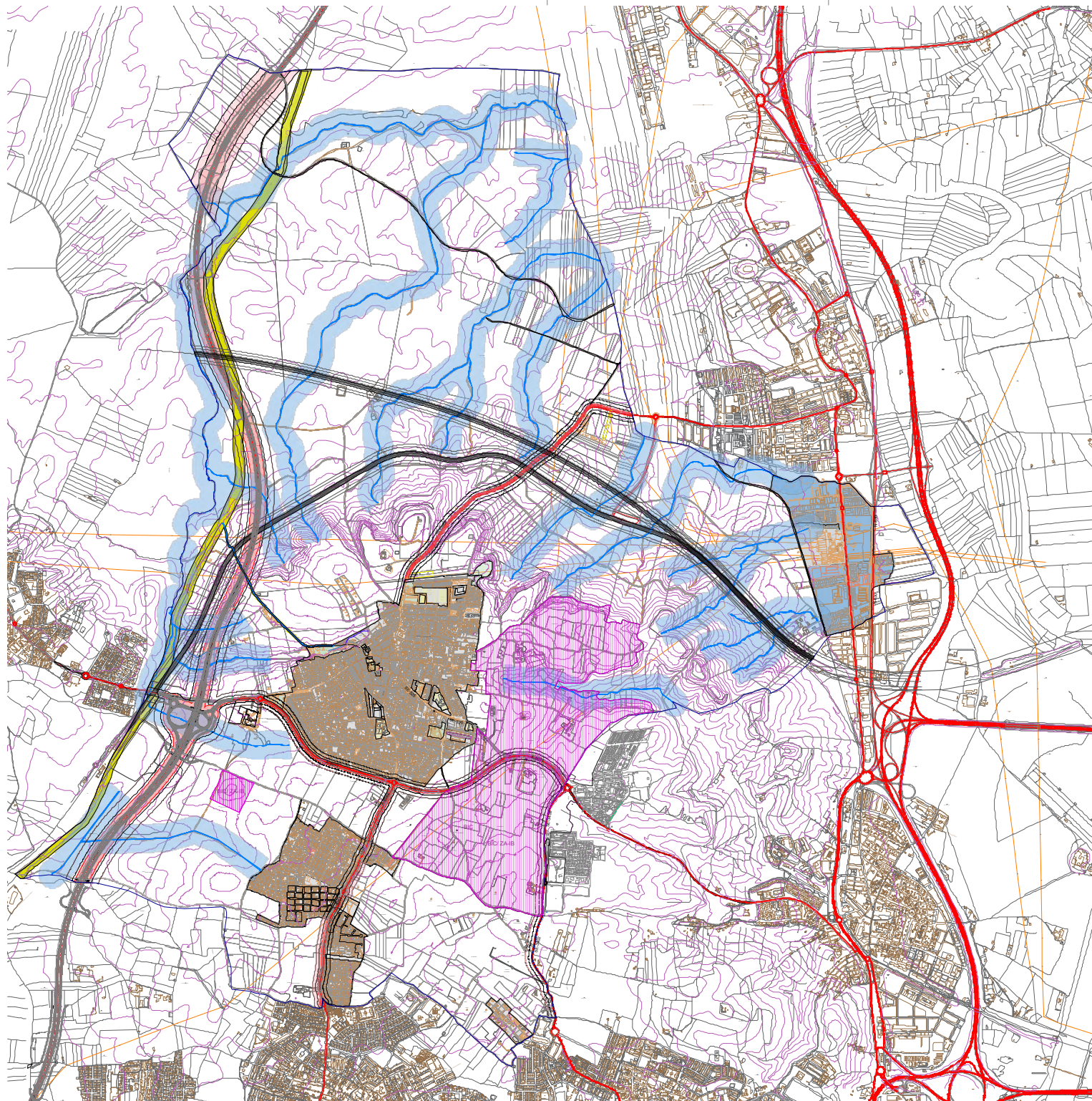
- PARQUE URBANO HUERTA DEL VALLE
- PARQUE URBANO FRANCISCO JOSÉ SALAS
- PARQUE URBANO CAMINO ERMITA DEL PLAR
- PARQUE ERMITA HACIENDA TORREJOS
- CAMPO DE FERIA
- PARQUE URBANO LA GALLEGA

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

- S.G. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO (AYUNTAMIENTO)
- S.G. EQUIPAMIENTO CULTURAL (HACIENDA TILLY)
- S.G. EQUIPAMIENTO CULTURAL (OGRA DE LA CULTURAMÁS)
- S.G. EQUIPAMIENTO SOCIENTE (E.S. LAS ENCINAS)
- S.G. EQUIPAMIENTO SANITARIO (CONSULTA TORO MÉDICO PRACTICANTE JOSÉ SALAS)
- S.G. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (POLIDEPORTIVO MANRIQUÉ DE LOS PALOS)
- S.G. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (PABELLÓN CUBIERTO)
- S.G. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (IGLESIA VIRA VIRIA DE LA ESTRELLA)
- S.G. SERVICIOS URBANOS (CEMENTERIO)
- S.G. DEPÓSITOS

SISTEMAS TERRITORIALES DE INFRAESTRUCTURAS

- CENTRO TERRITORIAL DE TELECOMUNICACIONES
- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
- RED EN ALCA DE ABASTECIMIENTO



TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCINA DE LA C.

SITUACION BASICA DEL SUELO

SUELO URBANO DE USO GLOBAL RESIDENCIAL

SUELO URBANO DE USO GLOBAL PRODUCTIVO

SUELO RÚSTICO PRESERVADO Y COMÚN

SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN - SREP

FOR LA LEGISLACIÓN DE AGUAS

Texto refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001

SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Dominio público hidráulico + zona servidumbre / 5 metros

Suelo histórico, común o preservado, con limitaciones de uso la zona de policía con limitaciones de uso y actividades 100m a cada lado

FOR LA LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

FOR LEGISLACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO:

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras:

SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO: el dominio público + dominio público adyacente de 5 metros de anchura y zona de servidumbre desde los límites exteriores de la explanación:

Carretera Nacional CN-630		
Autoría de circunvalación metropolitana SE-40	CN-630	SE-40
Zona de Servidumbre:	5m	25m
Suelo histórico, común o preservado, con limitaciones de uso por Ley 37/2015		
Zona de afección:	50m	100m
Zona de no edificación:	25m	50m

FOR LEGISLACIÓN DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA:

Ley 8 / 2001 de Carreteras de Andalucía: el dominio público + dominio público adyacente de 3 metros de anchura + zona de servidumbre de 8 metros desde los límites exteriores de la explanación:

Vías convencionales	Red Provincial SE-3402-SE-3407-SE-625	Red Autonómica A-402-A-8177
Zona de Servidumbre:	5m	5m
Suelo histórico, común o preservado, con limitaciones de uso por Ley 8/2001		
Zona de afección:	25m	50m
Zona de no edificación:	25m	25m

FOR LA LEGISLACIÓN FERROVIARIA

Real Decreto de Inspección y Sanción ferroviaria

Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y RCTO Ferroviario: Zona de dominio público 8 metros desde el límite exterior de la explanación

Suelo histórico, común, preservado o urbano con limitaciones de uso por la Ley 38/2015

Zona de protección:	70 metros
Línea límite de edificación:	30 metros

Tramo 04-440 - Bifurcación Los Naranjos-Huelva-Termino

AVE - Trazado línea de alta velocidad Sevilla-Huelva / Apr. Cal. BGE. 16/12/2004

FOR LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Ley 1/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 125/1998 de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

La Carretera Real de Isla Mayor - COD_VF_43296001 / 75,20 metros de anchura

La Carretera de los Trigueros - COD_VF_43296002 / 112,00 metros de anchura

FOR LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO

SUELO ESPECIALMENTE PROTEGIDO DEL BIC "ZONA ARQUEOLÓGICA DE VALENCINA DE LA C." y del "C.º"

BIC "CONJUNTO DOMINICAL DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN Y CASTILLO DE GUZMÁN"

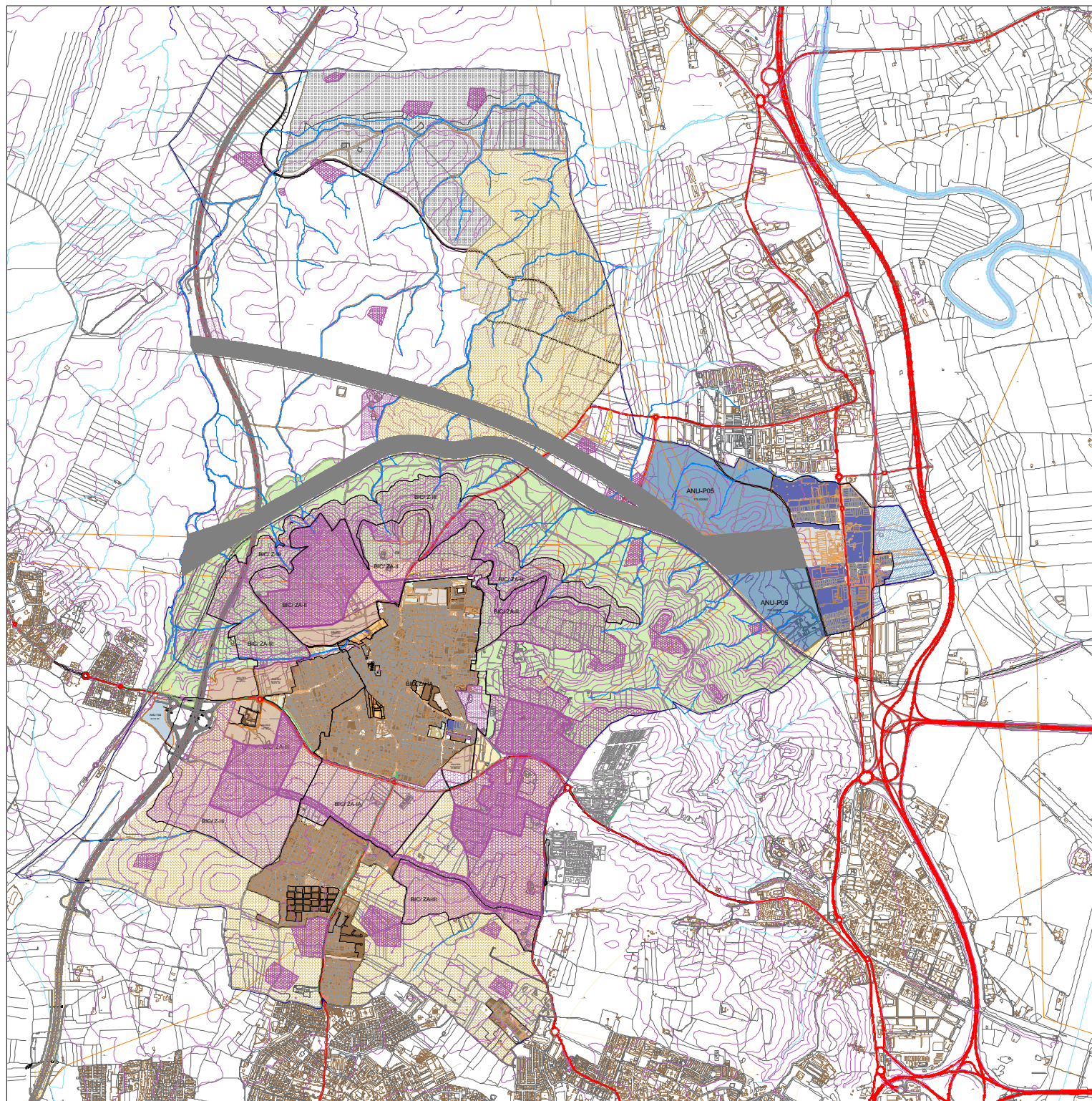
DOMINIO PÚBLICO PATRIMONIAL - INVENTARIO DE BIC

INSTRUMENTO DE DECLARACIÓN DE BIC

1. Bienes de Patrimonio de interés nacional

2. Bienes de Patrimonio de interés autonómico

3. Bienes de Patrimonio de interés local



TERMINO MUNICIPAL DE VALENCINA DE LA C

- SUELO URBANO USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SUELO URBANO USO GLOBAL PRODUCTIVO
- ACTUACIONES URBANÍSTICAS - AU
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORM (ATU)
 - AMU-01 - Actuación de Mejora Urbana "El huerto" - 13.423m²
 - AMU-01 - Actuación de Reforma Interior "Tajador" - 24.130m²

SUELO RUSTICO PRESERVADO

PRESERVADO POR RIESGO DE INUNDACIÓN
 SUELO RUSTICO PRESERVADO POR SUS RIESGOS DE INUNDACIÓN
 Son los terrenos que se incluyen como tales en las evaluaciones topográficas y geomórficas a influencias en los usos y actividades

PRESERVADO POR LA PLANIFICACION TERRITORIAL
 SUELO RUSTICO PRESERVADO POR SUS VALORES SINGULARES TERRITORIALES, AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS Y AGROPECUARIOS
 Situado en el ámbito de protección del POTADU. Incluye esta categoría los siguientes suelos de la zona de protección territorial:
 - La red de drenaje del sistema hidrográfico, cauces pilonos y praderas y 100m a cada lado
 - Los escarpes y formas singulares del relieve de la cornisa del Aljarafe
 - Los espacios agrarios de interés

SUELO RUSTICO PRESERVADO POR SUS VALORES CULTURALES
 El ámbito del Parque Cultural del Aljarafe norte y los suelos rústicos delimitados de los subdominios ZA, ZH y ZH de BIC de la zona arqueológica y los yacimientos arqueológicos y su ámbito de protección y preservación en el medio rural del Sistema de Protección del POTADU

SUELO RUSTICO PRESERVADO PARA PASILLOS DE INFRAESTRUCTURAS
 Son los suelos para la recuperación de nuevas redes de transporte eléctrico en AT o modificaciones de las existentes y otras redes de infraestructuras territoriales
 - Pasillos paralelos a las vías ferroviarias con anchuras de 120m desde el dominio público ferroviario

PRESERVADO POR LA PLANIFICACION URBANÍSTICA
 Se encuentran preservados por este PGOM terrenos incluidos en el suelo rústico que se consideran incompatibles con la consecución de sus fines y objetivos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, arqueológicos y valiosidad o bien terrenos con valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos y también aquellos otros que deban ser reservados para usos de interés general.

SUELOS RUSTICOS PRESERVADOS POR LA PROTECCION DE LOS RECURSOS CULTURALES, los incluidos por el PGOM como integrantes del parque arqueológico municipal y los yacimientos arqueológicos detectados exteriormente al BIC

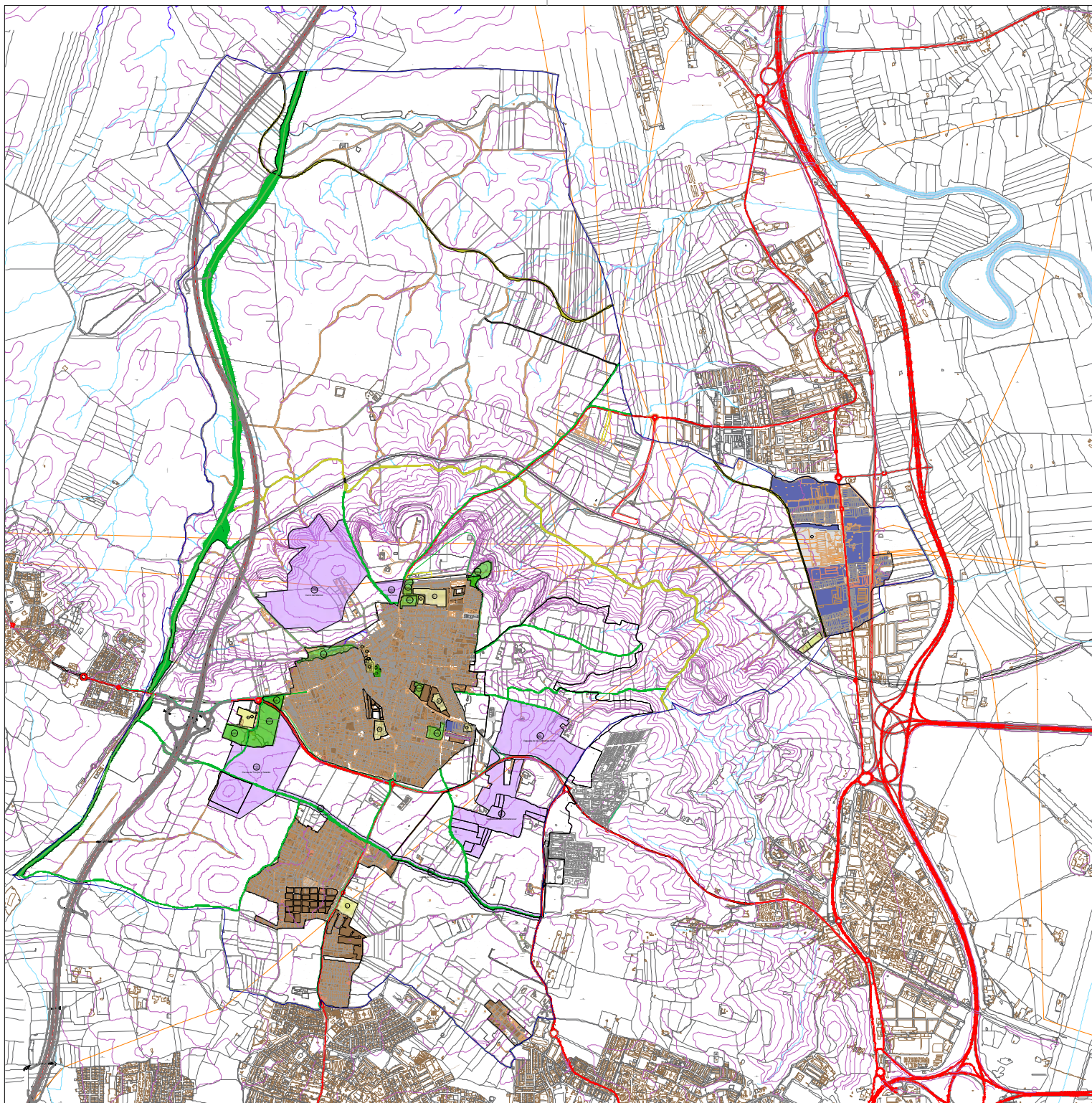
SUELOS RUSTICOS PRESERVADOS POR VALORES ECOLOGICOS, PAISAJISTICOS, POR INCOMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y PARA USOS DE INTERES GENERAL

Por valores ecológicos son todos los terrenos arbolados existentes, arbolado singular, arbolado de ribera y bosques galería y otras zonas de interés ambiental determinadas por los estudios ambientales realizados

Por incompatibilidad con el modelo territorial son los terrenos delimitados como tales por los planes de ordenación del PGOM y que incluyen el ámbito de suelo rústico entre los suelos preservados por la planificación territorial de los usos y formas singulares del relieve y el suelo urbano y las actuaciones de nueva urbanización delimitadas: "Parque Cultural Aljarafe Norte", "Suelo Rústico" situado entre el cordal de los Carboneros y el suelo urbano del núcleo de Valencina

Los del polígono catastral nº1, preservados para la ubicación preferente de infraestructuras de producción y transporte de energía

- ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANÍSTICA**
- ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN - RESIDENCIAL:
 - ANU-R01 - "Los pinos" - 22.770 m²
 - ANU-R02 - "La Pineda" - 58.873 m²
 - ANU-R03 - "Torreón" - 187.740 m²
 - ANU-R04 - "Compañeros" - 31.080 m²
 - ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN Y TERCIARIO
 - ANU-TM - "SE-40" - 39.736 m²
 - ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN - PRODUCTIVO
 - ANU-PS - "Estadística Metropolitana" - 770.000 m²



TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCIA DE LA C.

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
 - Parque Urbano Avda. de Andalucía
 - Parque Urbano Marañón
 - Parque Urbano Torrijos
 - Parque Urbano La Gallega
 - Parque Urbano El Fresno y Cajal, parcialmente ejecutado
 - Área recreativa de Torrijos, propuesta del PGOM
 - Área recreativa Huerta del Valle, CI Falda, Ampliación propuesta por el PGOM
 - Parque periurbano La Gallega
 - Área recreativa del Campo de la Feria
 - Itinerarios verdes, propuesta del PGOM
- SISTEMA GENERAL CULTURAL PARQUE ARQUEOLÓGICO MUNICIPAL**
 - SGArq Zona del Centro del Mármol
 - SGArq Zona norte de la vega de los Dómines
 - SGArq Zona sur de la vega de los Dómines
 - SGArq Plaza de Los Fresnos
 - SGArq El de Los Castellanos
 - SGArq Corral de Los Castellanos
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS**
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**
 - Polideportivo Municipal Diego de Páez
 - Centro deportivo y social La Gloria, propuesto por el PGOM
 - Centro deportivo y social La Gloria, propuesto por el PGOM
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**
 - Instituto El Los Doctores
 - CEP El Aljarcillo
 - Nuevo centro educativo en ATUA, propuesto por el PGOM
- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**
 - Centro médico Francisco José Sáenz
 - Nuevo Centro médico de Valencia, propuesto por el PGOM
 - Casa de Cultura
 - Edificio Municipal Prta. Virgen de la Estrella
 - Edificio Municipal Antiguo Casino
 - Iglesia Nº 5ª de la Estrella
 - Equipamiento multimedios
 - Hacienda Tilly
 - Hda. Torrijos, propuesto por el PGOM
 - Centro de Servicios Los Graeses, propuesto por el PGOM
 - Edificio municipal
 - Punto limpio y de reciclaje, propuesto por el PGOM
- SERVICIOS FUNERARIOS**
 - Cementerio San Roque y sustituciones sucesivas
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**
 - Depósito de abastecimiento de Aguas Clivia Fuertes
 - Nuevo depósito de abastecimiento Los Graeses, propuesto por el PGOM
 - Ampliación de la red de colectores en la zona residencial, anexo del Prado-Huerta del Valle, propuesto por el PGOM
 - Ampliación de la red de colectores en la zona productiva, Los Graeses, propuesto por el PGOM
- SISTEMA GENERAL VIARIO (M)**
 - Eje urbano Avda. Virgen de Loreto - CI Aljarcillo - CI Fray Ambrosio - CI Trabajadores
 - Eje urbano CI Marañón - Prta. CI Aljarcillo
 - Avda. de Andalucía - CI Fray Ambrosio
 - Eje urbano Centro de los Nazarenos - CI Carlos Cano - CI Duero
 - CI Trabajadores - CI Duero - CI Carlos Cano
 - Avda. de los Dómines de Valencia
- SISTEMA GENERAL DE CARRELES-BICI (M)**
 - Plataforma compartida CI Marañón - CI Aljarcillo - CI Fray Ambrosio - CI Trabajadores, propuesto por el PGOM
 - Plataforma compartida CI Marañón - Prta. CI Aljarcillo, propuesto por el PGOM
 - Avda. de Andalucía - CI Fray Ambrosio, anexo perimetral, propuesto por el PGOM
 - Eje urbano Centro de los Nazarenos - CI Carlos Cano - CI Duero, propuesto por el PGOM
 - CI Trabajadores - CI Duero - CI Carlos Cano, propuesto por el PGOM
- SISTEMA GENERAL DE CAMINOS**
 - Carretera de Castellanos y de Carlo Ronco
- SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**
- SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS**
 - CN-630 - Red de Carreteras Nacional
 - SE-40 - Red de Carreteras Autonómicas de circunvalación metropolitana, en ejecución
 - A-962 - Red de Carreteras Autonómicas
 - A-807 - Red de Carreteras Autonómicas
 - SE-3402 - Red de Carreteras Provinciales
 - SE-3407 - Red de Carreteras Provinciales
- SISTEMA GENERAL DE CARRELES-BICI**
 - Carrele bici carretera A-802, existente
 - Carrele bici carretera A-807, existente
 - Carrele bici carretera SE-3402, previsto por el PGOM
 - Carrele bici carretera SE-3407, previsto por el PGOM
 - Carrele bici carretera SE-925, existente
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (T)**
 - Línea ferroviaria Sevilla-Huelva
 - Estación ferroviaria Valencia - Sanlúcar y zona de servicio
 - Acceso viario alabandación ferroviaria Valencia - Sanlúcar desde SE-3407
 - Línea de Alta Velocidad Sevilla-Huelva, y zona de servicio
 - en estudio y en colaboración con el adyacente
- SISTEMA GENERAL PECUARIO (T)**
 - Calleja Real de Isla Mayor a Medellín / COD, VP 4106002
 - Calleja de los Argentos / COD, VP 4106002
- SISTEMA GENERAL DE VÍAS VERDES (T)**
 - Vía Verde del antiguo FIC a Isla Mayor
 - La Ruta del Agua
 - Vía Verde de Huelva
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA (T)**
 - Subestación Eléctrica de Valencia (T)
 - Nuevo depósito General de abastecimiento del Aljarcillo (T)
 - Ampliación de la subestación eléctrica Los Graeses, propuesta por el PGOM
- INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES (T)**
 - Instalaciones de Retransmisión
 - Instalaciones de Telefonía
 - Otras instalaciones de telecomunicaciones