

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE, RELATIVO A LA “MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA CREACIÓN DE UNA NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.**

Expte: EAE/SE/069/2025/S

**1. OBJETO.**

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

La innovación objeto de este Informe Ambiental Estratégico tiene la categoría legal de modificación de acuerdo con el artículo 86.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y los artículos 120 y 121 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

En los artículos 39 y 40 de la citada Ley 7/2007 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Así mismo, en el artículo 40 de la citada Ley 7/2007 se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, la “MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA CREACIÓN DE UNA NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL”, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico Simplificado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Éste se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan; o bien que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.


**2. TRAMITACIÓN.**

Con fecha **22 de abril de 2025** tuvo entrada en esta Delegación Territorial solicitud de inicio y documentación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la “MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA CREACIÓN DE UNA NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL”, conforme a lo establecido en la

Avda. de Grecia, 17  
41012 - Sevilla

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



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 1/30	



Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la innovación propuesta se encuentra sometida al trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La documentación que acompañaba la solicitud fue subsanada el 06 de agosto de 2025, tras el correspondiente requerimiento de subsanación notificado el 24 de julio de 2025. La documentación final consiste en el Documento Borrador de la modificación, y su Documento Ambiental Estratégico, que una vez subsanado se ajusta al contenido mínimo establecido en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

Con fecha **28 de noviembre de 2025**, se emite RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE ACUERDA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN, RELATIVA A LA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS MUNICIPALES DE PARA CREACIÓN DE NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN (SEVILLA).

Con fecha de **12 de enero de 2026**, se celebró reunión de coordinación interna en esta Delegación Territorial, en la que se acordaba que no existían afecciones en materia de Gestión del Medio Natural, Espacios Naturales Protegidos, Vías Pecuarias, y que por tanto la propuesta resultaba compatible con la normativa ambiental. El Servicio de Espacios Naturales Protegidos comenta que el proyecto no afecta a las competencias de su servicio.

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

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

ORGANISMO CONSULTADO	FECHA DE CONSULTA	FECHA DE RESPUESTA
Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	01/12/2025	24/02/2026
Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente	01/12/2025	12/01/2026
Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de sostenibilidad y Medio Ambiente	01/12/2025	15/12/2025
Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Sevilla	19/01/2026	28/01/2026
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	20/01/2026	-

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 2/30	



Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla	19/01/2026	23/02/2026
Ecologistas en Acción	19/01/2026	-

Con fecha de **25 de marzo de 2026**, se emite Propuesta de Informe Ambiental Estratégico sobre el expediente de referencia.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

#### **3.1 ANTECEDENTES**

El planeamiento vigente de aplicación en el ámbito de la modificación es el siguiente:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, (POTAUS) aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN. Adaptación del planeamiento vigente a la LOUA (Decreto 11/2008), aprobación definitiva de la CPU de fecha 05/03/2009 publicada en BOP nº 94 del 26/04/2010.
- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES. Aprobadas Definitivamente por Resolución de la CPU de fecha del 22.10.1987 publicada en BOJA 2/12/2021 y modificación BOJA 10/11/2022.
- DECRETO 57/2010, de 2 de marzo, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla), BOJA Nº 44 del 05/03/2010.
- Normas de protección arqueológica BOP nº 13 del 18/01/2008
- Modificación para regular los cerramientos de parcela, A.D. 26/03/200

#### **3.2 OBJETO**

La modificación de las NNSS propuesta flexibiliza la normativa urbanística establecida por las NNSS en áreas residenciales del suelo urbano de Valencina de la Concepción, en concreto en las subzonas 1 y 2 de las zonas compacta y abierta. Se incluye la zona residencial intensiva del PP Ntra. Sra. de la Esperanza en la compacta 2ª de las NNSS, dado que se asimila a ésta. Se pretende que en determinadas parcelas de las mismas, sin cambiar la edificabilidad, se pueda obtener un mayor aprovechamiento urbanístico del uso residencial permitiendo varias viviendas en la misma.

Esta modificación responde a una demanda creciente de vivienda tanto libre como pública en el municipio, lo último acreditado en el Registro municipal de demandantes de vivienda pública sobre todo de jóvenes. El desarrollo total de los sectores de suelo urbanizable previstos por las NNSS de 1987, salvo el de Las Cabezas, unido a la falta de un planeamiento general que responda a las necesidades actuales de vivienda, ha propiciado esta demanda.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUMLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 3/30	



La modificación supone introducir en determinadas parcelas urbanísticas con el carácter de solares un mayor número de viviendas de las que permite actualmente las NNSS sin variar la edificabilidad de la parcela en su estado original. Esta redefinición implica la aparición de una cuarta categoría en la clasificación del uso residencial denominada vivienda unifamiliar en condominio en única parcela con distintos propietarios que comparten espacio libre interior privado de uso comunal para lo cual debe constituirse una división horizontal. Así como la redefinición de la vivienda exterior del artículo 79.3.b). que se ampara en la posibilidad de que las viviendas den fachada a espacio libre interior sin que sean precisas obras de urbanización por su carácter privado. Estos espacios deberán cumplir distintas exigencias según zona y subzona.

Esta innovación es respetuosa con el entorno urbano existente configurando frentes de vial acordes a los parámetros actuales de las NNSS.

### 3.3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Se modifican y añaden los siguientes artículos de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha del 22/10/1987 publicada en BOJA 2/12/2021 y modificación a las mismas publicada en BOJA 10/11/2022 .

- Se modifica el artículo 79.

#### **Artículo 79, definición, texto vigente**

(..)

3. Condiciones:

(..)

b) *Toda vivienda ha de ser exterior y sólo podrá disponer fachadas y accesos a portal dando a una calle o plaza, según lo definido en el plano de ordenación correspondiente y las Normas de edificación. Además, para que pueda ser considerada vivienda exterior, ha de tener una longitud de fachada de cuatro metros, como mínimo a la que recaigan piezas habitables.*

(..)

1. Se introduce cuarta categoría en el punto 2 de clasificación del uso residencial y se modifica el 79.3.b.


#### **Artículo 79, definición texto modificado**

*4ª Vivienda unifamiliar en condominio. Está formado por distintas fincas residenciales y, en su caso, de aparcamiento, en una única parcela en régimen de división horizontal que comparten espacio libre interior privado de uso comunal. La edificabilidad de la parcela se mantiene y se reparte entre las fincas que la componen. Para su cálculo, se aplican los parámetros de su zona y subzona. La parcela urbanística es el ámbito del área homogénea de la ATU de mejora urbana.*

*En esta división horizontal se prohíbe que las fincas residenciales queden superpuestas en altura. El número de aparcamientos debe ser al menos uno por vivienda.*

*La aplicación de esta categoría en la subzona 1ª de la compacta queda supeditada a la aprobación del catálogo urbanístico y una vez aprobado, a sus determinaciones.*

a) *Criterios de ordenación :*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 4/30	



- En las subzonas 1 y 2 de la zona compacta, la mínima superficie construida por vivienda será la regulada en la normativa en vigor de vivienda protegida. Si el número obtenido de viviendas es igual o superior a 10, al menos una debe ser protegida, si más de 15, serán al menos 2.

En el espacio libre interior privado se debe inscribir un círculo con las siguientes dimensiones:

- subzona1 : diámetro mínimo 6 metros
- subzona 2: diámetro mínimo 7 metros.

Se aplican las condiciones estéticas del artículo 96.

- En las subzonas 1 y 2 de la zona abierta, se establece que las nuevas fincas residenciales cumplan las condiciones de los puntos 1 y 2 del artículo 98, asimilando a los efectos del punto 3 de este artículo, finca mínima a parcela mínima. Se limita el número máximo de viviendas unifamiliares en condominio a 8. En esta categoría no se permiten la reconversión en adosada mediante proyectos de manzana.

b) Deberá constituirse una Comunidad de Propietarios para mantenimiento del espacio libre interior privado de uso comunal que conservará su condición privativa.

c) El Ayuntamiento exigirá la previa propuesta de delimitación de la ATU de mejora urbana según procedimiento establecido por Ley, así como los deberes inherentes a la misma y la correspondiente aprobación de un estudio de ordenación con su contenido reglamentario. La ordenación detallada propuesta en el estudio de ordenación será valorada por los SSTT en relación a : disposición de la volumetría, la dotación mínima de aparcamientos, organización de los itinerarios rodados y peatonales en el nuevo espacio libre privado así como otros aspectos : jardinería, alumbrado etc., todo ello con criterios de sostenibilidad como establece la ley y su desarrollo reglamentario.

(..)

3. Condiciones:

b) Toda vivienda ha de ser exterior y sólo podrá disponer fachadas y accesos a portal dando a una calle o plaza, según lo definido en el plano de ordenación correspondiente y las Normas de edificación. Igual criterio para la vivienda en condominio cuando la misma dé a espacio libre interior privado de uso comunal.

Además, para que pueda ser considerada vivienda exterior, ha de tener una longitud de fachada de cuatro metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.

- Se añade Artículo 94 bis.

#### **Artículo 94 bis, condiciones de parcelación**

Condiciones para la agregación o agrupación de parcelas.

No se pueden agregar o agrupar más de dos parcelas catastrales existentes, las resultantes no podrán ser objeto de agregaciones o agrupaciones posteriores. Además en subzona 1ª la parcela resultante no superará los 800 m<sup>2</sup> ni será su superficie superior al 20% de la manzana a la que pertenece.

- Se añade Artículo 98 bis.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 5/30	



**Artículo 98 bis, condiciones de parcelación**

Condiciones para la agregación o agrupación de parcelas.

No se pueden agregar o agrupar más de dos parcelas catastrales existentes, las resultantes no podrán ser objeto de agregaciones o agrupaciones posteriores.

- Al Artículo 95, se le añade un punto 4.

**Artículo 95 condiciones de uso**

(..)

4. Para la vivienda unifamiliar en condominio :

Uso principal: 4ª categoría.

Uso complementario : terciario en categoría 2ª, grupos 1 y 2, exclusivamente en el frente de vial público.

Exigencia: se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda en el ámbito del espacio libre privado. En la subzona 1ª de la zona compacta, se prohíbe que esta dotación de aparcamiento sea en el subsuelo.

- Al Artículo 99, se le añade un punto 4.

**Artículo 99 condiciones de uso.**

(..)

4. Para la vivienda unifamiliar en condominio:

Uso principal : 4ª categoría.

Uso complementario : terciario en categoría 2ª, grupo 2.

Exigencia: se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada finca residencial.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 6/30	



#### **4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

El objeto del Documento Ambiental Estratégico es el de permitir un proceso evaluador que consienta complementar la planificación urbanística a la que asiste y conforme a la legislación vigente, incorporando criterios ambientales que posibiliten, de un lado, evaluar la sostenibilidad de las propuestas y de otro, reducir los efectos ambientales negativos o desajustes que puedan estimarse en función de los objetivos y propuestas.


El documento ambiental presentado por el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción se ajusta en su contenido al artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en todos sus apartados.

El objeto del presente apartado no será otro que facilitar un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Modificación planteada frente a la Alternativa 3, correspondiente a la continuidad del ámbito tal y como funciona en la actualidad.

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental, representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejoría o una agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

Considerando la naturaleza de la modificación proyectada y la extensión de la misma, tiene sentido realizar varios estudios de la posibilidad de proceder a la modificación o de mantener el estado actual.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 7/30	



## 4.1 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

### 4.1.1 Descripción de Alternativas

Las alternativas de ordenación técnica y ambientalmente viables a la presente modificación son la 1 y la 2:

- **Alternativa 1:** La presente modificación de las NNSS que es posible en virtud de la disposición transitoria segunda punto 3 de la LISTA.
- **Alternativa 2:** Promover la redacción de un Plan de Ordenación Urbana (POU) que además de la delimitación de las distintas ATU de mejora urbana, proponga de reforma interior y establezca el resto de determinaciones tal y como establece el artículo 66 de la LISTA. .
- **Alternativa 3:** No promover ninguna modificación de las NNSS

### 4.1.2 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

De acuerdo con el Apartado 2.H del Documento Ambiental Estratégico,

*“El motivo de selección para optar por esta modificación frente al Plan de Ordenación Urbana (POU), alternativa 2, ha sido la agilidad en su tramitación. La aprobación definitiva de un POU supone una tramitación más larga que la presente modificación que surge para dar una respuesta lo más inmediata posible al derecho constitucional de acceso a la vivienda de la ciudadanía, garantizando el cumplimiento de todos los deberes inherentes que se derivan. Todo ello no invalida el desarrollo posterior del mismo que incorporaría el contenido de esta modificación.*

*Respecto a la selección de la alternativa 3 no se daría respuesta a la necesidad de vivienda del municipio. El modelo de desarrollo de las NNSS de 1987 está agotado. El único sector urbanizable del municipio no se considera recomendable su desarrollo por protección del patrimonio arqueológico. ”*

## 4.2 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El Documento Ambiental Estratégico aborda el desarrollo previsible del plan en su Apartado 2.C, en la forma que sigue:

*“Según el procedimiento del artículo 25 de la LISTA El instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana (estudio de ordenación) deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que la apruebe. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación*

*Las ATUS se irán desarrollando conforme al procedimiento y siempre que hayainiciativa pública o privada, por tanto las distintas áreas homogéneas pueden tener distintos momentos temporales. Esta modificación es el marco que las regula y ampara.*

*3. La propuesta de delimitación analizará el ajuste de la actuación a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística*

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

FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUMLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 8/30





general o por el Plan de Ordenación Urbana, así como a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el artículo 61. 4. La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, una estimación de los costes de urbanización, los plazos previstos para su ejecución, y unos criterios de distribución de las cargas entre los que participan en la promoción de la actuación.

5. Los trámites del procedimiento de aprobación de la propuesta serán los siguientes:

- a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de las personas interesadas en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.
- b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a las personas propietarias del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la promoción de la actuación de transformación urbanística.
- c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.
- d) La aprobación de la propuesta corresponderá al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

6. La aprobación de la propuesta faculta a las personas propietarias a ejercer la iniciativa privada presentando a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada. Cuando la Administración se reserve la iniciativa pública de la actuación podrá facultarse a los particulares para su presentación en los casos en los que se adjudique a éstos su participación en procedimiento de libre concurrencia.

7. El instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que la apruebe. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación ”

#### **4.3 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO**

La caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan se describe en el Apartado 2.D del Documento Ambiental Estratégico:

##### *“2.D.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO:*

*Valencina de la Concepción es un municipio sevillano ubicado en la zona norte del Aljarafe. En función de la división administrativa de la provincia de Sevilla considerada, Valencina forma parte de la mancomunidad de municipios del Aljarafe, así como de la comarca que compone el área metropolitana de la provincia de Sevilla. El término municipal se extiende a lo largo de una superficie de 24,7 km<sup>2</sup>, situándose su núcleo urbano a 37° 24' N (latitud Norte), y 6° 04' O (longitud Oeste). Se encuentra situado a una distancia de 8 km. de la capital de la provincia, Sevilla, a la que se accede desde Valencina en dirección sureste, atravesando los municipios de Castilleja de Guzmán y Camas*

##### *Climatología.*

*El análisis del clima se realiza desde dos aspectos claramente diferenciados, por un lado, la descripción de las características climáticas de la zona de estudio y, por otro lado, establecer los*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 9/30	



potenciales impactos ambientales del Plan tomando en consideración el cambio climático. No es de esperar que el clima sea modificado por el planeamiento, pero si conviene estudiarlo, ya que pueden condicionar alguno de los impactos que pueden producirse.

Valencina, como municipio sevillano, se sitúa en el ámbito climático Mediterráneo subcontinental de veranos cálidos, caracterizado por veranos prolongados y calurosos, con temperaturas entre los 16°C y los 34°C, e inviernos suaves, en los que la temperatura oscila entre los 7°C y los 18°C. Por otra parte, la situación del municipio en la Cornisa del Aljarafe sevillano provoca un clima más benigno y con mayor capacidad de autorrenovación de las capas de aire inferiores que en la capital.

El mayor número de precipitaciones se concentra en primavera y otoño, y el mínimo en verano. El número de horas de sol anuales es de 2900 aproximadamente.

#### Geología

Finalmente, la Plataforma del Aljarafe, ligeramente inclinada hacia el suroeste arranca en los márgenes del Río Pudío aproximadamente a unos 100 m de cota, alcanzando su máxima altitud en el Cerro de la Cruz con una cota cercana a los 165 m. En su conjunto el material geológico de base presenta un origen terciario: limos arenosos, margas azules y margas marrones y arenas, a excepción de los rellenos cuaternarios documentados en los terrenos bajos correspondientes a la llanura aluvial.

#### 2.D.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO PARTICULARIZADO A LA MODIFICACIÓN:

La modificación pretende actuar en parcelas muy concretas del suelo urbano en momentos distintos que dependen de la iniciativa que lo impulse. Por tanto no se trata de un ámbito territorial continuo.


Dicho lo cual, no se prevé que la modificación tenga afecciones territoriales e implique entrar en colisión con las determinaciones del POTAUS al circunscribirse el ámbito de la misma a parcelas que en muchos casos no superarán los 800 m<sup>2</sup> en la zona compacta y previsiblemente los 2500 m<sup>2</sup> en la zona abierta.

En relación a las afecciones ambientales, dado que uno de los principios inspiradores de la LISTA es el de consolidar la ciudad existente y evitar el consumo innecesario de suelo rústico entendido como un bien natural, la modificación que se propone es coherente con la Ley y el desarrollo sostenible”

## 4.4 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN

De acuerdo con el Apartado 2.E del Documento Ambiental Estratégico,

“La identificación de efectos ambientales previsibles y su cuantificación, es el proceso que conduce a definir y ubicar los efectos del planeamiento sobre el territorio afectado. La identificación forma parte de un proceso general que, partiendo de las características del medio y del proyecto, conduce a una caracterización y valoración de los impactos significativos. Con la alternativa 1 se propone proteger ante todo el consumo de suelo rústico, y dar mayor densidad al suelo urbano, esto redundará en el medio ambiente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 10/30	



No se prevén impactos potenciales sobre la calidad del aire (atmósfera, ruidos y vibraciones, contaminación lumínica, impactos potenciales sobre el clima, relieve, estructura del suelo, cursos fluviales y calidad del agua).

No hay efectos ambientales previsibles de importancia más allá de los propios de la actividad de construcción en la fase de desarrollo de las actuaciones edificatorias resultado de las ATU. Se destacan :

- Impactos sobre el modelo de movilidad/accesibilidad. La modificación prevista no implicará impactos destacables sobre el modelo de movilidad/accesibilidad funcional del territorio.

- Impactos sobre la salud y la población. La calidad de vida durante las obras que se realicen se verá mermada con efectos negativos puntuales en las zonas más próximas, debido a los efectos barrera y los incrementos de contaminación acústica que conlleva la ejecución de las actuaciones, principalmente en cuanto a la utilización de accesos y la propia ejecución de la actuación. Además, se podrían producir molestias por la interrupción de accesos, el aumento de polvo y contaminantes en el aire, etc. No obstante, como se ha comentado anteriormente, las actuaciones previstas son muy concretas y puntuales. Por tanto, se trata de un impacto directamente asociado a las obras, valorado como compatible.

- Impactos sobre el modelo de movilidad y accesibilidad funcional. La presencia de maquinaria en la fase de construcción puede afectar temporalmente a la movilidad y accesibilidad al municipio, por lo que puede tener un efecto sobre la movilidad y accesibilidad sino se planifican correctamente las actuaciones y desvíos necesarios. No obstante, no se prevé que tenga repercusión sobre la movilidad y accesibilidad global.

- Generación de Residuos. En la fase de construcción se generarán residuos que deberán ser gestionados de forma adecuada. El estudio de gestión de residuos de la construcción y demolición del proyecto de obra se adjunta como anejo. A este efecto se identifican dos categorías de Residuos de Construcción y Demolición (RCD): d) RCDs de Movimiento de Tierras. Residuos resultado de los excedentes de excavación de los movimientos de tierra generados en el transcurso de las obras. Se trata, por tanto, de las tierras y materiales pétreos, no contaminados, procedentes de obras de excavación. e) RCDs Resto. Residuos generados principalmente en las actividades propias del ámbito de la construcción, de la demolición, de la reparación y de la implantación de servicios.

En la zona compacta además se prevé que no puedan ejecutarse plantas bajo rasantes para mayor protección del patrimonio arqueológico que redunde en mantener las características del suelo.”

#### 4.5 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes se abordan en el Apartado 2.F del Documento Ambiental Estratégico en la forma que sigue:

“No hay efectos previsibles sobre los planes sectoriales en el ámbito de la modificación.

La principal afección sectorial en el ámbito es la referente al DECRETO 57/2010, de 2 de marzo, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla), BOJA Nº 44 del 05/03/2010. Se ha valorado que la afección de la modificación sobre el BIC sea la mínima como se expondrá, limitando la dotación de aparcamientos en subsuelo y con la protección del parcelario histórico.

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

FIRMADO POR

INMACULADA GALLARDO PINTO

01/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmRLDCXLNTCUBUQLMUEPK3U5FCNT

PÁG. 11/30





Como ya se ha expuesto, en la zona compacta se prevé que no puedan ejecutarse plantas bajo rasantes para mayor protección del patrimonio arqueológico.

No se prevé que la modificación tenga afecciones territoriales e implique entrar en colisión con las determinaciones del POT AUS. La Modificación no afecta a ningún espacio protegido, ni a espacios incluidos en la Red Natura 2000.”

#### **4.6 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIOAMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN**

En cuanto a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del Plan, establece el Apartado 2.1 del Documento Ambiental Estratégico que,

*“El diseño del espacio libre propuesto en el estudio de ordenación valora entre otros aspectos los criterios de sostenibilidad, todo ello en base al Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano del Reglamento de la LISTA. Además de lo que establece el punto 8 del Artículo 82 del Reglamento, Reservas y estándares dotacionales.*

*1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:*

*a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.*

*b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.*

*c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).*

*d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.*

*e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:*

*a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.*

*b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 12/30	



c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas e itinerarios peatonales.

82.6.c)

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento.

*En la ejecución de las obras que se lleven a cabo se adoptarán las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe de Evaluación Ambiental que se emita por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible. ”*

#### 4.7 INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

De acuerdo con la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, los planes y programas que se tramiten deberán incluir una serie de información en materia de cambio climático.

Esta circunstancia es también recogida en el articulado de la Ley 7/2007, de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Si bien el estudio específico sobre el cambio climático se ha de realizar conforme a lo establecido en el artículo 19.2 de la citada Ley 8/2018.

La documentación que justifica la incidencia en materia de cambio climático de la actuación objeto de este Informe Ambiental fue aportada el 06 de agosto de 2025 mediante “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS MUNICIPALES DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN PARA CREACIÓN DE NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL, versión agosto 2025”, tras requerimiento de subsanación notificado el 24 de julio de 2025.

En el Documento Ambiental Estratégico, apartado 2.J, se justifican todos y cada uno de los apartados del citado artículo 19.2:

- El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
- Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
- El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 13/30	



#### 4.8 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan se desarrollan en el Apartado 2.K del Documento Ambiental Estratégico,

*“Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras de la modificación, se establece un sistema que garantice el cumplimiento de las mismas.*

*El Programa de Vigilancia Ambiental (P.V.A.) se estructura a partir de las determinaciones del planeamiento, su desarrollo y ejecución, y tiene por objeto garantizarla adecuación ambiental de la Modificación.*

*Este P.V.A. especifica los fines que se persiguen, las acciones concretas, los responsables y el momento de su verificación en cada uno de los módulos de medidas que se exponen.*

*Una de las medidas es el propio estudio de ordenación derivado de la ATU de mejora urbana tal y como indica el artículo 27 de la ley 7/2021, cuya exigencia se determina en la nueva redacción del artículo 79 con su contenido reglamentario.*

*La ordenación detallada propuesta en el estudio de ordenación será valorada por los SSTT en relación a: disposición de la volumetría, la dotación mínima de aparcamientos, organización de los itinerarios rodados y peatonales en el nuevo espacio libre privado así como otros aspectos: jardinería, alumbrado etc., todo ello con criterios de sostenibilidad como establece la ley y su desarrollo reglamentario.*

*El diseño del nuevo espacio libre privado debe contemplar los criterios de sostenibilidad como establece la ley y su desarrollo reglamentario*

#### **Vigilancia ambiental de las medidas relativas a la calidad del aire, ruido y vibraciones.**

##### FINALIDAD

*Controlar emisión de gases contaminantes y de ruido y corregir posibles impactos negativos.*

##### ACCIONES

- Se velará porque los valores de emisión reales debidos a las obras, o los resultantes en la fase de funcionamiento, no rebasen los límites máximos de emisión establecidos por la normativa vigente.*
- Se vigilará especialmente las emisiones de polvo y ruido y vibraciones, que pudieran afectar a las viviendas más próximas.*

##### RESPONSABLES Y MOMENTO DE VERIFICACIÓN

*La duración de la vigilancia se prolongará durante todo el tiempo de duración de las obras, siendo la responsabilidad del promotor, si bien el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente harán revisiones periódicas. Una vez la actividad esté en funcionamiento, el Ayuntamiento, será el responsable del control de emisiones, ruidos y vibraciones, así como de fomentar medidas que propicien la participación ambiental de los futuros usuarios.*

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

FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUMLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 14/30





### **Vigilancia de las medidas relativas a residuos.**

#### **FINALIDAD**


Controlar la inexistencia de depósitos o vertederos incontrolados y corregir posibles impactos negativos.

#### **ACCIONES**

- Se comprobará que todos los escombros y cualquier otro residuo generado en la obra tengan como fin un vertedero legalizado específico para el residuo que se trate. Para ello se contará con todos los documentos de comprobación de haber dispuesto los residuos de forma reglamentaria.
- Para los residuos procedentes de la construcción y demolición se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 104. "Producción de residuos de construcción y Demolición" de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Se efectuará un control del destino de los residuos generados.
- Así mismo se comprobará periódicamente que no se realicen cambios de aceites u otros residuos potencialmente contaminadores directamente sobre el suelo, a no ser que se disponga de una zona específicamente preparada para ello, comprobándose igualmente el correcto destino final de dichos residuos. En caso de producirse vertidos indeseados se avisará al órgano competente y se instará a su limpieza. Se fomentará la recogida selectiva de materia orgánica, inerte, papel y cartón y vidrio, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento.

#### **RESPONSABLES Y MOMENTO DE VERIFICACIÓN**

La vigilancia sobre los residuos es responsabilidad del promotor y una vez esté en funcionamiento, el Ayuntamiento procederá a la correcta recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos generados (en caso de que existieran otro tipo de residuos, la responsabilidad sería del poseedor de los mismos.)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 15/30	



## 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

De acuerdo con el apartado primero del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se define Evaluación ambiental como

*“el proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.*

*La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. [...]”*

El Documento Ambiental Estratégico presentado desarrolla los posibles efectos medioambientales y apunta las líneas que habrán de tenerse en cuenta y seguirse en los documentos técnicos que se produzcan en el desarrollo del área. Estas medidas deben enfocarse especialmente en la protección de los elementos que son los potencialmente alterados por la modificación.

De acuerdo con lo previsto en el apartado segundo del artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, este órgano ambiental efectúa las siguientes consultas a las Administraciones Públicas afectadas. Los **informes emitidos, efectos y condicionados recogidos a continuación habrán de ser tenidos en cuenta en el documento.**

De conformidad con el apartado tercero del citado artículo 39, el órgano ambiental resolverá mediante la emisión del Informe Ambiental Estratégico teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los **criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.**

El **Anexo V** de la citada Ley 21/2013, detalla los **criterios** que habrán de ser tenidos en cuenta para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

1. Las **características de los planes y programas**, considerando en particular:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

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

FIRMADO POR

INMACULADA GALLARDO PINTO

01/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT

PÁG. 16/30





e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las **características de los efectos y del área probablemente afectada**, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El **valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada** a causa de:

1.º Las **características naturales especiales**.

2.º Los **efectos en el patrimonio cultural**.

3.º La **superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental**.

4.º La **explotación intensiva del suelo**.

5.º Los **efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido** en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

## 5.1. CONSIDERACIONES EN MATERIA ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Con fecha 12 de enero de 2026 se realiza Reunión de Coordinación del proyecto citado, con la presencia del Servicio de Espacios Naturales Protegidos. En dicha reunión se comenta que el proyecto no afecta a las competencias de su Servicio.

## 5.2. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

Realizada consulta al Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación Territorial sobre los aspectos de su competencia, se recibe **informe de fecha 24 de febrero de 2026** en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En dicho documento se informa que:

“[...]

**Primero.- Sobre las características de la Modificación en el marco del objeto del presente informe.**

*Que la modificación de las NNSS propuesta flexibiliza la normativa urbanística establecida por las NNSS en áreas residenciales del suelo urbano, en concreto en las subzonas 1 y 2 de las zonas compacta y abierta, que se incluye la zona residencial intensiva del PP Ntra. Sra. de la Esperanza en la zona residencial compacta subzona 2ª de las NNSS, al ser asimilable a la misma. Se pretende que en determinadas parcelas de las mismas, sin cambiar la edificabilidad, se pueda obtener un mayor*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUMLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 17/30	



*aprovechamiento urbanístico del uso residencial permitiendo varias viviendas en la misma. Esta modificación responde a una demanda creciente de vivienda tanto libre como pública en el municipio, lo último acreditado en el Registro municipal de demandantes de vivienda pública sobre todo de jóvenes.*

*Que esta redefinición implica la aparición de una cuarta categoría en la clasificación del uso residencial denominada vivienda unifamiliar en condominio en única parcela con distintos propietarios que comparten espacio libre interior privado de uso comunal para lo cual debe constituirse una división horizontal. Así como la redefinición de la vivienda exterior lo que supone las modificaciones reglamentarias necesarias.*

*Que del mismo modo se acompaña de las necesarias medidas reglamentarias de protección al patrimonio histórico y cultural, ya que la principal afectación sectorial en el ámbito es la referente al Decreto 57/2010, de 2 de marzo, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural (BIC), con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla). Se ha valorado que la afectación de la modificación sobre el BIC sea la mínima, limitando la dotación de aparcamientos en subsuelo y con la protección del parcelario histórico.*

#### **Segundo.- Sobre la documentación presentada.**

*Que a fecha de evacuación del presente Informe, la Modificación queda definida en los términos del documento intitulado “Borrador del Plan de la modificación de las NNSS Municipales de Valencina de la Concepción”, elaborado a fecha de agosto de 2025 por los Servicios Técnicos Municipales.*

*Asimismo, el DAE ha sido redactado a fecha de agosto de 2025 por los Servicios Técnicos Municipales. Éste desarrolla los contenidos mínimos establecidos en el art. 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. En particular, propuestas tres alternativas de ordenación y estudiadas individualmente con el suficiente grado de detalle, en respeto al principio de autonomía local y no existiendo impedimentos ambientales al respecto, este Servicio no considera oportuno pronunciamiento alguno, señalando simplemente que no hay razón medioambiental alguna para oponerse a que la Alternativa 1 sea aquella seleccionada como la más apta.*

#### **Tercero.- Sobre el alcance del presente informe.**

*Que el presente informe responde al propósito de ofrecer soporte técnico sectorial al pronunciamiento que esta Delegación Territorial, como órgano ambiental competente, debe hacer respecto de la posible condición significativa de los efectos de la modificación de las normas subsidiarias de planeamiento de Valencina de la Concepción sobre el medio ambiente, a reflejarse en el Informe Ambiental Estratégico de conformidad con el art. 39.3 de la Ley 7/2007.*

*Que las determinaciones del presente informe se ciñen a lo solo tocante a los elementos del medio natural cuya gestión tuitiva corresponde a este Servicio, esto es, la integridad de la geo- y biodiversidad provincial, sin que la alusiones hechas a otras materias tengan más fondo que su mero señalamiento, por resultar su análisis exorbitante a sus funciones.*

*Que este informe se basa en el mejor y más actualizado conocimiento científico y técnico, con los límites razonables debidos al propio acceso material al mismo, a la capacidad interpretativa del técnico firmante para su aplicación al caso en cuestión y a la complejidad del comportamiento de los sistemas naturales. Ello, a fin de cumplir con los principios de cautela y acción preventiva en una situación de equilibrio jurídico con los de proporcionalidad y coherencia, entre otros, sin que ello precluya la capacidad de respuesta legal de las Administraciones competentes ante la detección de riesgos sobrevenidos,*

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

FIRMADO POR

INMACULADA GALLARDO PINTO

01/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT

PÁG. 18/30





emergentes o así reconsiderados por el propio avance científico, siempre operando a través de los cauces positivados por la normativa medioambiental vigente.

#### **Cuarto.- Sobre la geodiversidad y biodiversidad local.**

Que en la concreta unidad de suelo objeto de ordenación pormenorizada, este Servicio manifiesta **no tener constancia de la existencia de elementos geológicos de singularidad** que pudieran verse vulnerados por efecto directo de las determinaciones urbanísticas de la Modificación.

Que asimismo, este Servicio declara **no tener constancia del asentamiento de poblaciones de especies vegetales amenazadas** en el concreto ámbito de ordenación objeto de la Modificación. A los efectos del presente informe, se entiende verificada dicha condición de amenaza en virtud de expresa protección legal o por su indexado en la Lista Roja de la flora vascular de Andalucía<sup>1</sup>. Sobre lo primero, será una situación dada a través de la inclusión del taxón en cuestión en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESRPE) y/o en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (CAEA), creados por el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, así como, en defecto de aquél, en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LESRPE) y/o en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEA), aprobados conjuntamente por el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, tenidas en cuenta sus modificaciones por sucesivas órdenes ministeriales.

Que en relación a la intensidad en el uso del espacio que puedan hacer especies animales incluidas en el CAEA/CEEA, el entorno de la Modificación no acusa superposición con zonas conocidas de uso recurrente y/o de interés central para su ciclo vital (refugio, cortejo, reproducción y cría, campeo, etc.). Con respecto a aquellas otras especies que, no estando incluidas en dichos catálogos, sí lo estuviesen en el LAESRPE/LESRPE o se hallaren sometidas a especial seguimiento por parte de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, este Servicio **no tiene tampoco constancia de una especial actividad en el área de influencia directa de la Modificación.**

Que descartándose entonces la afección directa a especies amenazadas, sean vegetales o animales, el hecho de que la ordenación propuesta no llegará a culminarse, tampoco facilitaría o promovería de manera razonablemente indubitada el advenimiento y desarrollo espontáneo de poblaciones de dichas especies. Es más, de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística evaluado **no se estima la derivación de efectos negativos significativos y evidentes sobre la biodiversidad en general.**

#### **SE CONCLUYE**

Que en el estricto ámbito de las materias que atañen a este Servicio, en relación al juicio crítico sobre la viabilidad de la Modificación en términos medioambientales y en el ámbito de una adecuada evaluación ambiental estratégica, se informa que **la actuación propuesta en el término municipal de Valencia de la Concepción no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, lo que se señala para el surtimiento de los efectos oportunos que pudiera tener en relación al art. 39.3 b) de la Ley 7/2007. ”

### **5.3. CONDICIONES GENERALES EN VÍAS PECUARIAS.**

Realizada consulta al Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial, se recibe **Informe de fecha 15 de diciembre de 2025** informe en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 19/30	



En dicho documento se informa que:

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

*Consultada la documentación aportada en la MODIFICACIÓN DE LAS NNSS MUNICIPALES DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN PARA CREACIÓN DE NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAS presentado por los promotores del Proyecto, sobre la afección al dominio público pecuario por la ejecución de dicho proyecto, el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Valencina de la Concepción y el Croquis del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, se informa lo siguiente:*

*En la documentación presentada se recoge que:*

*“La modificación de las NNSS propuesta flexibiliza la normativa urbanística establecida por las NNSS en áreas residenciales del suelo urbano de Valencina de la Concepción, en concreto en las subzonas 1 y 2 de las zonas compacta y abierta. Se incluye l a zona residencial intensiva del PP Ntra. Sra. de la Esperanza en la compacta 2ª de las NNSS, dado que se asimila a ésta. Se pretende que en determinadas parcelas de las mismas, sin cambiar la edificabilidad, se pueda obtener un mayor aprovechamiento urbanístico del uso residencial permitiendo varias viviendas en la misma.*

*(...) La modificación supone introducir en determinadas **parcelas urbanísticas con el carácter de solares un mayor número de viviendas** de las que permite actualmente las NNSS sin variar la edificabilidad de la parcela en su estado original. Esta redefinición **implica la aparición de una cuarta categoría en la clasificación del uso residencial denominada vivienda unifamiliar en condominio** en única parcela con distintos propietarios que comparten espacio libre interior privado de uso comunal para lo cual debe constituirse una división horizontal. Así como la redefinición de la vivienda exterior del artículo 79.3.b). que se ampara en la posibilidad de que las viviendas den fachada a espacio libre interior sin que sean precisas obras de urbanización por su carácter privado. Estos espacios deberán cumplir distintas exigencias según zona y subzona..”*

*En la documentación presentada no se especifican los terrenos en los que se va a producir dicha modificación y aunque, en principio, dicha clasificación como **vivienda unifamiliar en condominio no produciría una nueva afección a vías pecuarias se deberá consultar a este departamento puntualmente en el caso de que dicho solar y/o terreno fuese colindante con vía pecuaria y pudiese afectar al dominio público pecuario.**”*

#### 5.4 CONSIDERACIONES EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

De conformidad con el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 20/30	



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

Realizada consulta al Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, en el ámbito de su competencia sobre Dominio Público Hidráulico, se recibe **Informe de 28 de enero de 2026** en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

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

*“En relación a su escrito de fecha 19/01/2026 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Valencina de la Concepción (Sevilla) para la creación de nueva tipología residencial se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*

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

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

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

*Por tanto, y dado que el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Valencina de la Concepción (Sevilla) para la creación de nueva tipología residencial se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.*

*Por otro lado, dado el objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Valencina de la Concepción (Sevilla) para la creación de nueva tipología residencial, se considera que su desarrollo no supondrá un*

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

FIRMADO POR

INMACULADA GALLARDO PINTO

01/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmRLDCXLNTCUBUQLMUEPK3U5FCNT

PÁG. 21/30





*incremento significativo en el volumen de aguas residuales generadas por el municipio, que actualmente son depuradas en la estación depuradora de aguas residuales “Guadalquivir”, que realiza el vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre, contando con autorización para ello de la Administración hidráulica de la Junta de Andalucía, conforme al Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.”*

Con fecha **20 de enero de 2026**, se evacuó consulta a **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir** en el trámite de evaluación ambiental previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. A la fecha de emisión de este Informe Ambiental Estratégico, **no se ha obtenido respuesta** de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al requerimiento de consulta.

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

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

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

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

## 5.5 CONSIDERACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Realizada consulta al Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla, se recibe **informe de fecha 23 de febrero de 2026** en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

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

*“En cumplimiento de lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, respecto al trámite de consultas del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación de las NNSS de Valencina de la Concepción para la creación de una nueva tipología residencial, y en base a lo dispuesto en el artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) y las competencias de esta administración, tras haber examinado la documentación aportada, se indica:*

*- Se comprueba que el objeto del documento es la modificación del articulado del Texto vigente de las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción, en relación a las definiciones de vivienda interior y exterior. Se pretende que en determinadas parcelas de algunas áreas residenciales del suelo urbano, sin cambiar la edificabilidad, se pueda obtener un mayor aprovechamiento urbanístico del uso residencial permitiendo varias viviendas en las mismas. Esta redefinición implica la aparición de una*

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

FIRMADO POR

INMACULADA GALLARDO PINTO

01/04/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT

PÁG. 22/30





cuarta categoría en la clasificación del uso residencial denominada vivienda unifamiliar en condominio en única parcela con distintos propietarios que comparten espacio libre interior privado de uso comunal para lo cual debe constituirse una división horizontal.

- La aplicación de esta modificación a la subzona 1ª de la compacta queda supeditada a la aprobación del catálogo urbanístico para preservar edificaciones con valor patrimonial, etnológico e histórico que pudieran verse afectadas por la aprobación de la misma y que fundamentalmente se localizan en dicha subzona.

- Se introducen los artículos 94 bis y 98 bis de condiciones de parcelación para proteger el parcelario existente, en especial el histórico correspondiente a la subzona 1 de la compacta.

- De igual manera, se limita la dotación de aparcamientos en subsuelo, y en la zona compacta se prevé que no puedan ejecutarse plantas bajo rasantes para mayor protección del patrimonio arqueológico.

- La aparición de la nueva tipología residencial implicará una mayor densidad residencial en algunas zonas, pero sin alterar la estructura parcelaria del municipio, la altura de la edificación o una afección al subsuelo mucho mayor que la existente, por lo que se considera que la modificación propuesta es compatible con la protección de los valores del BIC Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, inscrito en el CGPHA mediante Decreto 57/2010, de 2 de marzo. En cualquier caso, se recuerda que cualquier movimiento de tierra en el ámbito del BIC estará sometido a las cautelas arqueológicas pertinentes”

## 5.6 CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CALIDAD DEL AIRE

Durante la **fase de ejecución de las posibles obras**, la emisión de polvo y partículas producidas durante el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire.

Por ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire, previendo medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos a motor, riegos, etc.

## 5.7 CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 42. Exigencia y contenido mínimo de estudios acústicos para los instrumentos de ordenación urbanística del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la Preservación de la Calidad Acústica en Andalucía, Los instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada deben incluir junto al documento ambiental estratégico la **información acústica** indicada en el **apartado 4.2 de la instrucción técnica 3**.

De acuerdo con el apartado 4.2 de la Instrucción Técnica 3 del citado Reglamento, la información acústica que debe incluirse en el documento ambiental estratégico es la siguiente:

- Caracterización de la situación acústica existente en el momento de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística. Zonificación acústica de la zona y su compatibilidad con el instrumento urbanístico.
- La caracterización se completará, si existen, con los mapas de ruido, planes de acción, servidumbres acústicas, zonas acústicas especiales elaborados en el ámbito territorial objeto de estudio.
- Descripción de los principales focos emisores acústicos futuros conocidos y una estimación de su potencia

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 23/30	



sonora.

- d) Cuando proceda, medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del instrumento.

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

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

## 5.8 CONSIDERACIONES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

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

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

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

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

## 5.9 CONSIDERACIONES EN MATERIA DE RESIDUOS

Se deberán tener en cuenta las referencias a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

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

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las futuras actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBLUMLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 24/30	



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

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

.....

De acuerdo con el artículo 39 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, este Servicio de Protección de esta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias,

### INFORMA

Que la “MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA CREACIÓN DE UNA NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL” en el término municipal de Valencina de la Concepción (Sevilla) no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las incluidas en el borrador del Plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

La Delegada Territorial


Fdo: Inmaculada Gallardo Pinto

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 25/30	



## ANEXO. RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS DE OTROS ORGANISMO E INSTITUCIONES

- INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL
- INFORME DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE EN SEVILLA

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 26/30	

Fecha :

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA

N/Ref.: Sº INFR (DPH)

Servicio de Protección Ambiental

Expte.: PD.41096/M/26.002

Edificio Administrativo Los Bermejales

S/Ref.: EAE/SE/069/2025/S

Avda. de Grecia, 17

Asunto : Evaluación Ambiental Estratégica de la

41071 - Sevilla

Modificación de las Normas Subsidiarias de

Valencina de la Concepción

En relación a su escrito de fecha 19/01/2026 sobre la Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Valencina de la Concepción (Sevilla) para la creación de nueva tipología residencial se le comunica que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, modificado por la disposición final 3.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge en su apartado 1 que, en el ámbito de las demarcaciones hidrográficas y aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de Aguas emitirá informe sobre los actos y planes que la Comunidad Autónoma y las entidades locales hayan de aprobar en el ámbito de sus competencias que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno; de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

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

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

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


Por tanto, y dado que el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Valencina de la Concepción (Sevilla) para la creación de nueva tipología residencial se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, gestionada por la Administración General del Estado a través de su Organismo de Cuenca, deberá dirigirse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se pronuncie en cuanto a sus competencias en la fase de consultas de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Avda. de Grecia, 17  
41012 - Sevilla

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



JESUS GONZALEZ GARCIA		28/01/2026	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAA6S2ZNBC4V6QHZJWCA6E52JWZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 27/30	



Por otro lado, dado el objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Valencina de la Concepción (Sevilla) para la creación de nueva tipología residencial, se considera que su desarrollo no supondrá un incremento significativo en el volumen de aguas residuales generadas por el municipio, que actualmente son depuradas en la estación depuradora de aguas residuales "Guadalquivir", que realiza el vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre, contando con autorización para ello de la Administración hidráulica de la Junta de Andalucía, conforme al Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

JESUS GONZALEZ GARCIA		28/01/2026	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJAA6S2ZNBC4V6QHZJWCA6E52JWZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 28/30	

## INFORME DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES DENTRO DEL TRÁMITE DE CONSULTAS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA CREACIÓN DE NUEVA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL (VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN).

**Asunto:** Consulta en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.  
 MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.  
 VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.

**Expediente<sup>1</sup>:** PL\_VALE\_2026\_001

**Entrada:** 19/01/2026. INT\_2026\_0000000001359033

**Remitente:** SV. PROTECCION AMBIENTAL (CSMAEA) (SEVILLA)\_EAE/SE/069/2025/S


En cumplimiento de lo establecido en los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, respecto al trámite de consultas del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación de las NNSS de Valencina de la Concepción para la creación de una nueva tipología residencial, y en base a lo dispuesto en el artículo 29.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) y las competencias de esta administración, tras haber examinado la documentación aportada, se indica:

- Se comprueba que el objeto del documento es la modificación del articulado del Texto vigente de las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción, en relación a las definiciones de vivienda interior y exterior. Se pretende que en determinadas parcelas de algunas áreas residenciales del suelo urbano, sin cambiar la edificabilidad, se pueda obtener un mayor aprovechamiento urbanístico del uso residencial permitiendo varias viviendas en las mismas. Esta redefinición implica la aparición de una cuarta categoría en la clasificación del uso residencial denominada vivienda unifamiliar en condominio en única parcela con distintos propietarios que comparten espacio libre interior privado de uso comunal para lo cual debe constituirse una división horizontal.
- La aplicación de esta modificación a la subzona 1ª de la compacta queda supeditada a la aprobación del catálogo urbanístico para preservar edificaciones con valor patrimonial, etnológico e histórico que pudieran verse afectadas por la aprobación de la misma y que fundamentalmente se localizan en dicha subzona.
- Se introducen los artículos 94 bis y 98 bis de condiciones de parcelación para proteger el parcelario existente, en especial el histórico correspondiente a la subzona 1 de la compacta.
- De igual manera, se limita la dotación de aparcamientos en subsuelo, y en la zona compacta se prevé que no puedan ejecutarse plantas bajo rasantes para mayor protección del patrimonio arqueológico.
- La aparición de la nueva tipología residencial implicará una mayor densidad residencial en algunas zonas, pero sin alterar la estructura parcelaria del municipio, la altura de la edificación o una afección al subsuelo

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



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN JOSE HINOJOSA TORRALBO ANA MARIA FERNANDEZ GONZALEZ	23/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEL5MAPAAN7W956NZ7FGJCG5D8	PÁG. 1/2	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 29/30	

Es copia auténtica de documento electrónico



mucho mayor que la existente, por lo que se considera que la modificación propuesta es compatible con la protección de los valores del BIC Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán, inscrito en el CGPHA mediante Decreto 57/2010, de 2 de marzo. En cualquier caso, se recuerda que cualquier movimiento de tierra en el ámbito del BIC estará sometido a las cautelas arqueológicas pertinentes.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica  
EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO  
LA TÉCNICA

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JUAN JOSE HINOJOSA TORRALBO ANA MARIA FERNANDEZ GONZALEZ	23/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmEL5MAPAAN7W956NZ7FGJCG5D8	PÁG. 2/2	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	INMACULADA GALLARDO PINTO	01/04/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRLDCXLNTCBUQLMUEPK3U5FCNT	PÁG. 30/30	