



**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

EDICTO DE ALCALDÍA

D. Ramón Peña Rubio, Presidente-Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Valencina de la Concepción,

Hago saber: El Pleno del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción(Sevilla), en sesión extraordinaria celebrada el 1 de julio de 2024, aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales altura de cerramiento. Expediente 1799/2024, ordenándose su publicación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.

Habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 89 de 9 de mayo y Tablon de edictos municipal 7 de mayo, junto con la publicación en un diario de los de mayor circulación en la provincia de fecha 30 de mayo y terminando el plazo de exposición al público y no habiéndose presentado alegaciones o sugerencias, dicho Acuerdo se eleva a definitivo, por lo que se procede a la publicación del texto integro de la Ordenanza, a los efectos previstos en el art. 17.4 del RD Legislativo 2/2004, y los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Asimismo, el texto integro definitivo se encuentra publicado en el Portal de Transparencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 c) de la Ley 19/13, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y 13.1 f) de la Ley 1/14, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

**MODIFICACIÓN DE LAS NNSS PARA
LA REGULACIÓN DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA.**

A) MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

- 1.1. MARCO JURÍDICO
- 1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS
- 1.3. ANÁLISIS DE AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

RAMÓN PEÑA RUBIO (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 30/10/2024
HASH: 196308212f4a526442cf89bae01868a



Cód. Validación: 756JEP35CCX1GNSYGSAGAL2JR
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 11





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1. DETERMINACIONES DE LA LISTA Y ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 4.
- 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 3.3. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.
- 3.4. PARÁMETROS OBJETIVOS
- 3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO CONSIDERADAS

4. MEMORIA ECONÓMICA

- 4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

B) NORMATIVA URBANÍSTICA

C) CARTOGRAFÍA

No se precisa

D) ANEXOS

No se precisa

E) RESUMEN EJECUTIVO

A) MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1.1. MARCO JURÍDICO

- La modificación de las NNSS se enmarca en :
 - Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía de 1 de diciembre (LISTA)
 - DECRETO 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA
 - Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía
 - DECRETO 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas
 - Decreto 57/2010, de 2 de marzo, por el que se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla), BOJA nº 44 de 5 de Marzo de 2010.

Se encuentra regulada por los siguientes instrumentos territoriales y urbanísticos:





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, decreto 206/2006 de 28 de Noviembre (POTA)
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio. Boletín nº 132 de 09/07/2009.(POTAUS)
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN. Adaptación del planeamiento vigente a la LOUA (Decreto 11/2008), aprobación definitiva 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 21/12/1987 y BOJA 02/12/2021.
- Normativa de Protección Arqueológica, Modificación de las Normas Subsidiarias de Municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), BOJA nº 13 del 18 de Enero de 2008.

1.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

Se realiza la presente modificación para homogeneizar los criterios que regulan los cerramientos de las parcelas en zona compacta subzona 1ª y 2ª y zona de edificación abierta subzona 1ª, 2ª y 3ª así como todos los planes parciales vigentes salvo al Plan Parcial del Algarrobilllo, el cual queda sujeto a su normativa específica en cuanto a cerramientos de parcela. Para unificar lo anterior se introduce un nuevo artículo en las NNSS.

Valencina de la Concepción es una localidad residencial donde, debido a su climatología, a su ubicación estratégica, a otros aspectos, tales como socioculturales, se ha ido consolidando en gran parte, en zona residencial de vivienda aislada. De ahí, que haya ido surgiendo la necesidad de regular los aspectos estéticos, en diferentes zonas, para armonizar la apariencia de los cerramientos de frente de fachada, que han ido marcando la identidad de la localidad.

Se observa que, aunque existan diversos parámetros de diseño de los cerramientos según los distintos planes parciales de ordenación así como las Normas Subsidiarias que rigen de manera general incluso en aquellas zonas que no existen determinaciones específicas, coexiste un criterio común de regular la identidad de la localidad. Sepersiguela integración armoniosa de las parcelas buscando la transparencia con la disposición de vegetación limitada en altura u otros elementos que eviten la excesiva opacidad de sus cerramientos.

La diversidad que actualmente coexiste entre las distintas normativas de las NNSS y planes parciales, la exigente demanda de privacidad de la sociedad actual, así como la necesidad de mantener la seguridad ante posibles ataques vandálicos, son nuevos criterios a tener en cuenta hoy día y que toda la sociedad demanda ante las intervenciones en edificación.

Para dar amparo a lo anterior, sin perder la identidad que ha alcanzado la localidad, se propone homogeneizar los criterios de aplicación a los cerramientos introduciendo un nuevo artículo en las NNSS.

Se expone la actual normativa vigente que regulan los cerramientos de parcela :
REGULACIÓN DE LAS NNSS por la modificación con aprobación definitiva del 26/3/2003 y publicada en BOP 4/6/2003

Dicha modificación dota al municipio de normativa debidamente regulada para las parcelas en las zonas de edificación residencial compacta sub-zonas 1ª y 2ª, así como en la zona de edificación abierta sub-zonas 1ª, 2ª y 3ª y que convive con la regulación de los cerramientos de los planes parciales vigentes. Esta regulación de las NNSS se aplicatambién a los ámbitos de los distintos planes parciales que no regulan los cerramientos.

Su tenor literal es el siguiente :

OBJETO:

Cód. Validación: 756UEP35COXLGNSYGSAGAL2JR
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 11





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

El objeto de la presente modificación es regular los cerramientos de parcelas en las zonas de edificación residencial compacta sub-zonas 1ª y 2ª, así como en la zona de edificación abierta sub-zonas 1ª, 2ª y 3ª y Planes Parciales sin ordenanzas propias de cerramientos.

CERRAMIENTOS LATERALES Y TRASEROS:

“Podrán se ciegos hasta una altura máxima de 2,20 m en zonas de Edificación Compacta y hasta 2,00 m en zonas de Edificación Abierta, medidos desde la cota o rasante del terreno o solería en contacto con el cerramiento.

En los supuestos donde exista diferencia de niveles entre parcelas colindantes, la altura del cerramiento en el lindero común se medirá desde la cota de la parcela que se encuentra a mayor altura.

La altura se medirá sobre cada lindero de forma independiente, pudiéndose realizar en una longitud de 1,50 m desde el rincón de encuentro entre fábricas a distinta altura, elementos de adaptación entre los distintos niveles de los cerramientos.

Los arbustos que conformen cerramientos tendrán de altura máxima las fijadas para los cerramientos ciegos.

CERRAMIENTOS DE PARCELA A VIALES PÚBLICOS O PRIVADOS

Se podrán realizar en zonas de Edificación Abierta y cerrada, cerramientos con zócalos ciegos de altura máxima 1,00 m debiendo ser el resto hasta 2,00 m a base de verja o malla. El cerramiento se medirá desde la rasante del acerado.

Los arbustos que conformen cerramientos tendrán una altura máxima de 2,00 m.

A continuación se exponen la distintas regulaciones de los planes parciales vigentes que conviven con la ya expuesta de las NNSS :

PLAN PARCIAL DE NTRA. SRA.VIRGEN DE LA ESTRELLA

Art. 10- Las parcelas no podrán cercarse contapiasen ninguna parte de su perímetro. Se cercarán a base de seto vivo, bien de tuyas, ciprés o macrocarpa transparente con limitación de altura de 2,00. Podrán también cerrarse con tela metálica y postes tubulares metálicos o celosía cerámica o hidráulica no tupida. Podrán tener defensa formadas por zócalos macizos de una altura no superior ó 0,60 m.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN “LA MAJADA” O SITIO DE VALENCINA

Art. 7.-Las parcelas no podrán cercarse con tapia en ninguna parte de su perímetro. Ser cercarán a base de seto vivo, bien de tuyas, ciprés, macroparpa transparentes o bien. Con limitación de altura podrán también cercarse con tela metálica y postes tubulares metálicos o celosía cerámica o hidráulica no tupida. Podrán tener defensa formadas por zócalos macizos de una altura no superior a 0,60 m.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA FINCA “LAS PILAS” DE VALENCINA

Art. 9.- Cercas de separación:

La separación de linderos podrá ser de muro de fábrica hasta un máximo de 0,70 m de altura, el resto deberá ser diáfano a base de verja de hierro, malla metálica, etc.

PLAN PARCIAL LAS BRISAS

Art. 25. -. La altura máxima del cerramiento no podrá exceder en ningún caso los 2,2 metros. Sólo podrá ser ciego en una altura máxima de 1 metro debiendo ser el resto diáfano o vegetal - Los materiales y el tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación d la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de la licencia municipal

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE TORRIJOS

Art.- 24. Cerramientos

- 1. Los cerramientos definitivos de las parcelas se podrán retranquear incorporando tarde del terreno de la propiedad al espacio público que dé frente.*





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

2. La altura máxima del cerramiento no podrá exceder, en ningún caso, los 2,20 m. Solo podrá ser ciego en una altura máxima de 1,00 m debiendo ser el resto diáfano o vegetal.
3. Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de la Licencia Municipal.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ESTACADA LARGA

Art. 28.- Cerramientos

La altura máxima del cerramiento no podrá exceder en ningún caso los 2,50 m. Solo podrá ser ciego una altura máxima de 0,80 m, debiendo ser el resto diáfano o vegetal.

Los materiales y tratamiento del cerramiento deberán ser similares a la edificación de la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de Licencia Municipal.

En la zona residencial de edificación en hilera se podrán separar los patios traseros entre dos parcelas que no den a fachada, mediante muros de fábrica hasta una altura máxima de muros de fábrica hasta una altura máxima de 2,00 m

PLAN PARCIAL DE MATARRUBILLA R1

- Art. 24. - Los cerramientos definitivos de las parcelas podrán retranquearse incorporando parte del terreno de la propiedad al espacio público a que dé frente.

- La altura máxima del cerramiento no podrá exceder en ningún caso los 2,2 metros. Sólo podrá ser ciego en una altura máxima de 1 metro debiendo ser el resto diáfano o vegetal.

- Los materiales y el tratamiento del cerramiento deberán ser similares o coherentes con la edificación d la parcela, debiendo incluirse su diseño en el proyecto de edificación para la petición de la licencia municipal.

- PLAN PARCIAL DE MATARRUBILLA R2

Art. 24. -Idem al anterior.

- PLAN PARCIAL DE MATARRUBILLA I2

Art. 24. - Idem al anterior.

1.3. ANÁLISIS DE AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y DE LAS DETERMINACIONES QUE LE AFECTEN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

No se prevén afecciones a nivel sectorial, salvo las derivadas de la normativa de patrimonio histórico de protección arqueológica.

Se enumera la normativa sectorial de aplicación en Valencina con carácter general.

- Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD legislativo 1/2001 de 20 de Julio) y sus sucesivas modificaciones
- Ley 3/1995 de 23 de Marzo (BOE 71 de 24 de Marzo de 1995) de Vías Pecuarias.
- DECRETO 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (aprobado en Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 2001).
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía.

Normativa de protección arqueológica.

- Ley 14/07 de Patrimonio Histórico de Andalucía
- DECRETO 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas
- Decreto 57/2010, de 2 de marzo, por el que se inscribe en el catálogo general del patrimonio histórico andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, la zona delimitada en los términos municipales de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla), BOJA nº 44 de 5 de Marzo de 2010.
- Normativa de Protección Arqueológica, Modificación de las Normas Subsidiarias de Municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), BOJA nº 13 del 18 de Enero de 2008.





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

No se prevén afecciones a nivel territorial, los instrumentos de ordenación territorial son los siguientes :

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, decreto 206/2006 de 28 de Noviembre (POTA)
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio. Boletín nº 132 de 09/07/2009.(POTAUS).

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Se describen las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

Se elaborarán herramientas de participación y de difusión de propuestas para incorporarlas como mecanismos de capacidad efectiva de la población. Los procesos participativos se diseñarán con criterios de agilidad y transparencia.

A tal efecto, se plantea un proceso participativo híbrido, integración de medios digitales y presenciales. Para dar cumplimiento al derecho al acceso a la información pública se facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación que corresponda.

Durante todo el proceso de modificación de las normas subsidiarias municipales, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. DETERMINACIONES DE LA LISTA Y ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 4

La presente modificación cumple los principios **del artículo 4:**

" Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos."

- viabilidad social, viabilidad ambiental y paisajística, ocupación sostenible del suelo, utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, resiliencia, viabilidad económica, y gobernanza en la toma de decisiones

Entre ellos destacar la viabilidad ambiental y paisajística :

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático

También es importante destacar las normas de aplicación directa del artículo 6:

Artículo 6. Normas de aplicación directa.





**Ayuntamiento
de
Valencia de la Concepción
(Sevilla)**

1. Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación directa, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este.

2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:

b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en **espacios naturales protegidos** o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha expuesto, la distinción que actualmente existe entre la regulación de las NNSS y los diferentes planes parciales, la exigente demanda de privacidad de la sociedad actual y seguridad ante posibles ataques vandálicos, son nuevos criterios a considerar.

Para dar amparo a esta diversidad de variables, sin perder la identidad que ha alcanzado la localidad, se propone homogeneizar los criterios de aplicación a los cerramientos en toda la localidad para las dos zonas de edificación compacta y las tres de abierta, así como todos los planes parciales vigentes, a excepción de la zona de afección del Plan Parcial del Algarrobilllo. Esta excepción se motiva en la suficiente regulación del referido Plan Parcial que ha configurado un carácter definido a este ámbito del municipio, con cerramientos a vial público de ladrillo taco y jardineras consiguiendo una importante homogeneidad.

3.3. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

No tiene incidencia en la ordenación territorial.

3.4. PARÁMETROS OBJETIVOS DE REGULACIÓN DE LOS CERRAMIENTOS

Todos los cerramientos adoptarán soluciones constructivas acordes a su altura y longitud, de manera que eviten fisuras, grietas y desplomes.

Las obras que conlleven la realización de movimientos de tierras con posible afección al sustrato arqueológico se atenderá a lo dispuesto en la normativa de protección arqueológica.

La regulación propuesta establece máximos de tal forma que no se dejan en fuera de ordenación los cerramientos configurados con la normativa anterior. Los deberes de conservación de los cerramientos son los fijados con carácter general por la LISTA y las NNSS.

Se regulan los cerramientos de parcela a viales públicos o privados así como los cerramientos de parcela laterales y traseros.

CERRAMIENTOS DE PARCELA A VIALES PÚBLICOS O PRIVADOS

Se regula la configuración de la fachada a vial con sus posibles elementos de coronación, los elementos vegetales, acabados y criterios de medición de altura.

CERRAMIENTOS DE PARCELA LATERALES Y TRASEROS

Se regula la configuración de los cerramientos, los elementos vegetales y criterios de medición de altura.

Cód. Validación: 756UEP35COXLLGNSYGSAGAL2JR
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 11





**Ayuntamiento
de
Valencia de la Concepción
(Sevilla)**

3.5. DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO CONSIDERADAS

La presente actuación se realiza a partir de la búsqueda de distintas soluciones, en orden a su aceptación social, funcionalidad y ornato público. Se plantean, además de la Alternativa cero, dos alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

- Alternativa 0 : La que se propone en la modificación
- Alternativa 1 : La situación actual de disparidad de regulación de las NNSS y los distintos planes parciales, provocan los problemas que se detectan en el punto 1.1 de la memoria.
- Alternativa 2 : Muros ciegos tanto en los cerramientos a vial público como en los linderos laterales y traseros con alturas superiores a 2 metros.

Dicha regulación configuraría frentes hacia los espacios públicos de calles y plazas, opacos y sin conexión entre el ámbito privado y público, con clara incidencia en el ornato público y en la identidad del municipio.

4. MEMORIA ECONÓMICA

Según el artículo 62 de la LISTA, punto 2. 4º, la memoria económica contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En relación a estas dos últimas, vistos los puntos 4 y 5 del RDL 7/2015 del 30 de Octubre del Texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana,

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, (..)

Además visto el artículo 4.2.f) de la LISTA que establece :

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento

señalar que la presente modificación regula la configuración de los cerramientos de parcela, no suponiendo actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La modificación no implica ninguna inversión pública, en concreto municipal.

No existen intervenciones en sistemas generales y locales de espacios libres, equipamientos y red viaria.





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.2.1. Abono costes de inversión generados por la propuesta del plan

La presente modificación de las NNSS no genera cargas urbanísticas derivadas de Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización.

Tampoco la modificación implica inversiones municipales para gestión del suelo y ejecución de sistemas generales.

4.2.2. Ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Por lo anterior la modificación no implica la generación de aprovechamiento urbanístico y por tanto no se producen cesiones del mismo.

4.2.3. Incremento de los costes municipales de mantenimiento urbano y su financiación

La modificación no implica implantación de sistemas generales y locales.

4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

No procede

B) NORMATIVA URBANÍSTICA

Se modifica la normativa de la modificación de las NNSS aprobada definitivamente el 26/3/2003 y que se publicó en el BOP del 4/6/2003.

Esta nueva regulación que se propone tendrá carácter de norma conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la LISTA.

OBJETO

El objeto de la presente modificación es regular los cerramientos de parcelas en las zonas de edificación compacta subzonas 1ª y 2ª así como en la zona de edificación abierta subzonas 1ª, 2ª y 3ª(sección 1ª y 2ª de las ordenanzas particulares por zonas de las NNSS, respectivamente). Dicha regulación supone el establecimiento de nuevas determinaciones de carácter general de forma que el planeamiento de desarrollo que contradiga las mismas devendrá inaplicable, de esta forma continuarán vigentes las determinaciones compatibles con la presente modificación. Señalar que las determinaciones sobre cerramientos del Plan Parcial de El Algarrobbillo, dadas sus singularidades, siguen vigentes.

Para ello se introduce el artículo 62 bis en las normas urbanísticas de las NNSS el cual se integra en el CAPÍTULO II Ordenanzas generales de edificación, Sección 1.ª Condiciones comunes a todos los tipos de edificación.

Artículo 62 bis

Se distinguen dos tipos de cerramientos : a viales públicos o privados y cerramientos laterales y traseros. Con carácter general, todos los cerramientos adoptarán soluciones constructivas acordes a su altura y longitud, de manera que eviten fisuras, grietas y desplomes. Las obras que conlleven la realización de movimientos de tierras con posible afección al sustrato arqueológico se atenderá a lo dispuesto en la Normativa de Protección Arqueológica.

CERRAMIENTOS DE PARCELA A VIALES PÚBLICOS O PRIVADOS





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

Podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 1,70 m y podrán coronarse hasta una altura máxima de 2,30 m con vegetación, malla, chapa, verja o celosía de fábrica, garantizando la transparencia y no opacidad de este tramo.

Los elementos de coronación procurarán guardar coherencia en su diseño con los elementos de los accesos peatonal y rodado de la parcela.

Los arbustos que conformen los cerramientos tendrán una altura máxima de 2,30 m.

Los acabados podrán ser aquellos que se permiten en fachadas por las Normas Subsidiarias y en su caso, por los distintos planes parciales.

El cerramiento se medirá desde la rasante del acerado.

CERRAMIENTOS DE PARCELA LATERALES Y TRASEROS

- Podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 2,30 m medidos desde la cota o rasante del terreno o solería en contacto con el cerramiento.

- En los supuestos donde exista diferencia de niveles entre parcelas colindantes, la altura del cerramiento en el lindero común se medirá desde la cota de la parcela que se encuentra a mayor altura.

- Los arbustos que conformen los cerramientos tendrán una altura máxima 2,30 m.

E) RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de la presente modificación es regular los cerramientos de parcelas en las zonas de edificación compacta subzonas 1ª y 2ª así como en la zona de edificación abierta subzonas 1ª, 2ª y 3ª(sección 1ª y 2ª de las ordenanzas particulares por zonas de las NNSS, respectivamente). Dicha regulación supone el establecimiento de nuevas determinaciones de carácter general de forma que el planeamiento de desarrollo que contradiga las mismas devendrá inaplicable, de esta forma continuarán vigentes las determinaciones compatibles con la presente modificación. Señalar que las determinaciones sobre cerramientos del Plan Parcial de El Algarrobbillo, dadas sus singularidades, siguen vigentes.

Para ello se introduce el artículo 62 bis en las normas urbanísticas de las NNSS el cual se integra en el CAPÍTULO II Ordenanzas generales de edificación, Sección 1.ª Condiciones comunes a todos los tipos de edificación.

Actualmente los cerramientos se regulan por las Normas Subsidiarias y los distintos planes parciales de ordenación vigentes con diferentes parámetros de diseño entre sí. En cualquier caso se observa que subyace un criterio común de integrar armoniosamente los espacios públicos y los privados de las parcelas.

Valencina de la Concepción es una localidad residencial donde, debido a su climatología, a su ubicación estratégica, a otros aspectos, tales como socioculturales, se ha ido consolidando en gran parte, en zona residencial de vivienda aislada. De ahí, que haya ido surgiendo la necesidad de regular los aspectos estéticos, en diferentes zonas, para armonizar la apariencia de los cerramientos de frente de fachada, que han ido marcando la identidad de la localidad.

Actualmente a lo anterior es preciso atender a nuevos criterios de demanda de privacidad y seguridad ante posibles ataques vandálicos. Para ello, sin perder la identidad que





**Ayuntamiento
de
Valencina de la Concepción
(Sevilla)**

ha alcanzado la localidad, se propone homogeneizar la normativa de aplicación a los cerramientos en toda la localidad para las dos zonas de edificación compacta y las tres de abierta, así como todos los planes parciales vigentes, a excepción de la zona de afección del Plan Parcial del Algarrobo. Esta excepción se motiva en la suficiente regulación del referido Plan Parcial en este aspecto.

Artículo 62 bis

Se distinguen dos tipos de cerramientos : a viales públicos o privados y cerramientos laterales y traseros. Con carácter general, todos los cerramientos adoptarán soluciones constructivas acordes a su altura y longitud, de manera que eviten fisuras, grietas y desplomes. Las obras que conlleven la realización de movimientos de tierras con posible afección al sustrato arqueológico se atenderá a lo dispuesto en la Normativa de Protección Arqueológica.

CERRAMIENTOS DE PARCELA A VIALES PÚBLICOS O PRIVADOS

Podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 1,70 m y podrán coronarse hasta una altura máxima de 2,30 m con vegetación, malla, chapa, verja o celosía de fábrica, garantizando la transparencia y no opacidad de este tramo.

Los elementos de coronación procurarán guardar coherencia en su diseño con los elementos de los accesos peatonal y rodado de la parcela.

Los arbustos que conformen los cerramientos tendrán una altura máxima de 2,30 m.

Los acabados podrán ser aquellos que se permiten en fachadas por las Normas Subsidiarias y en su caso, por los distintos planes parciales.

El cerramiento se medirá desde la rasante del acerado.

CERRAMIENTOS DE PARCELA LATERALES Y TRASEROS

- Podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 2,30 m medidos desde la cota o rasante del terreno o solería en contacto con el cerramiento.***
- En los supuestos donde exista diferencia de niveles entre parcelas colindantes, la altura del cerramiento en el lindero común se medirá desde la cota de la parcela que se encuentra a mayor altura.***
- Los arbustos que conformen los cerramientos tendrán una altura máxima 2,30 m***
Es cuanto se tiene el deber de informar, salvo superior opinión o criterio fundado en Derecho.

Adjunto tengo a bien remitir Edicto relativo a la Aprobación Definitiva de la Modificación puntual de Normas Subsidiarias Municipales altura de cerramientos de Valencina de la Concepción, aprobado por Acuerdo plenario en sesión extraordinaria celebrada el 1 de julio de 2024, con mayoría absoluta, a fin de que tenga a bien ordenar su inserción en el “Boletín Oficial” de la provincia.

**EL ALCALDE
D. Ramón Peña Rubio**

