



**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: Que el Ayuntamiento de Valencina de la Concepción (Sevilla), por resolución número 2025-0346 de fecha 10 de febrero de 2025, se aprueba el Plan Municipal de Inspección Urbanística, cuyo texto literal es el siguiente:

RESOLUCIÓN

Visto el expediente iniciado para la Aprobación del Plan Municipal de Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción*.*

Vista la propuesta de Plan de Inspección Urbanística junto con los Anexos que constan en el expediente.

Visto que la aprobación del citado plan corresponde a la Alcaldía conforme a lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*;* se emite la siguiente, RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Aprobar el Plan Municipal de Inspección Urbanística.

SEGUNDO.- Publicar el texto íntegro del presente acuerdo, junto con el plan y sus anexos, en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento*.*

PLAN MUNICIPAL DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA

DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....

MEMORIA.....

ARTÍCULO 1. Definición.....



Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 35

RAMÓN PEÑA RUBIO (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 10/02/2025
HASH: 196308212f4a526442cf89bae01986a





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

ARTÍCULO 2. Memoria informativa.....

ARTÍCULO 3. Objeto.....

ARTÍCULO 4. Ámbito de actuación.....

ARTÍCULO 5. Inventario.....

ARTÍCULO 6. Zonas de actuación.....

ARTÍCULO 7. Objetivos preferentes del Plan.....

ARTÍCULO 8. Planificación. Principales líneas de actuación.....

ARTÍCULO 9. Principios informadores de la actividad de inspección.....

ARTÍCULO 10. Desarrollo de la Planificación.....

ARTÍCULO 11. Facultades del personal inspector.....

ARTÍCULO 12. Deberes del personal inspector.....

ARTÍCULO 13. Inicio de las actuaciones inspectoras.....

ARTÍCULO 14. Modalidades de actuación.....

ARTÍCULO 15. Continuidad de las actuaciones inspectoras.....

ARTÍCULO 16. Actas de Inspección.....

ARTÍCULO 17. Formalización de las actas de Inspección.....

ARTÍCULO 18. Informes de Inspección.....

ARTÍCULO 19. Registro de Inspección.....

ARTÍCULO 20. Programación.....

ARTÍCULO 21. Comisión de Seguimiento del Plan y labor divulgativa.....

ARTÍCULO 22. Vigencia del Plan.....

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.....

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.....

ANEXOS.....



Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 35



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

ANEXO I—MODELO DE ACTA DE INSPECCIÓN

- ANEXO II—INVENTARIO.
- ANEXO III – CONSULTA BIC (EXPTE.1484/2023).
- ANEXO IV– ACTUACIONES INSPECTORAS QUE AFECTEN A MATERIAS REGULADAS EN LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.
- ANEXO V- INSTRUCCIONES DEL SERVICIO DE URBANISMO PARA LA DISCIPLINA URBANÍSTICA . INSPECCIÓN DE LAS OBRAS EN CURSO SIN TÍTULO HABILITANTE O CONTRAVINIÉNDOLO.
- ANEXO VI– MODELO DE PROVIDENCIA DE ALCALDÍA PARA EL INICIO DE LAS ACTUACIONES INSPECTORAS.





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

- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), dispone en su artículo 148 que la inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta ley.

Los municipios y la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, **en el marco de su planificación y programación**, y de conformidad con los principios de cooperación y colaboración interadministrativas. Para ello elaborarán y aprobarán Planes de Inspección Territorial y Urbanística.

Por su parte, el artículo 343 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (de aquí en adelante RGLISTA), indica que los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para **el ejercicio programado de sus competencias propias** en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen. Estas competencias municipales se desarrollan en paralelo y en coherencia con el Plan General de Inspección Territorial y Urbanística para el cuatrienio 2023-2026 de la Junta de Andalucía aprobado por Orden de 31/8/2023.

Dada la extensión de la tarea encomendada y considerando que toda Administración Pública debe servir con objetividad a los intereses generales y

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 35





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

actuar de acuerdo con el principio de eficacia proclamado en el artículo 103.1 de la Constitución Española y en el artículo 3.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, se hace necesaria la redacción de un Plan de Inspección municipal específico.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

Atendiendo de modo concreto al artículo 339 del RGLISTA Principios y Reglas de la Disciplina Territorial y Urbanística, que determina que la disciplina territorial y urbanística se desarrollará de acuerdo con los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica, oficialidad, intervención preventiva, celeridad, eficacia, eficiencia y congruencia.

En lo que se refiere a la intervención preventiva, se pretende con la redacción del presente Plan Municipal de Inspección de Urbanística fortalecer su papel preventivo en el proceso de actos de parcelación urbanística, urbanización, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

El presente Plan Municipal de Inspección Urbanística se estructura conforme a lo dispuesto es el artículo 343.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que establece el contenido mínimo:

a) **Memoria informativa**, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 35





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

Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.

b) **Inventario**, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística, o en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.

c) **Objetivos y estrategias y propuestas** para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.

d) **Plan de etapas**, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.

e) **Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas**, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

- MEMORIA

• ARTÍCULO 1. Definición

El Plan de Inspección Urbanística Municipal se configura como el instrumento básico de planificación en el que se concretan las actuaciones que en el ámbito de la disciplina urbanística es preciso desarrollar para alcanzar los fines previstos en esta materia por el Ayuntamiento que lo aprueba.

El propósito de este Plan de Inspección Urbana es determinar las acciones prioritarias de la Dirección Municipal de Urbanismo para mejorar la calidad y efectividad en el seguimiento del cumplimiento de la legalidad





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

urbanística y territorial, previniendo y combatiendo la comisión de infracciones urbanísticas y velar por la mayor seguridad de las personas.

- ARTÍCULO 2. Memoria informativa

La actividad de inspección urbanística se llevará a cabo por la **Unidad de Inspección Urbanística** que a tal efecto se crea en el ámbito de la organización del Ayuntamiento de Valencina de la Concepción. Se entiende ésta como un ente instrumental carente de personalidad jurídica, simple y jerárquicamente dependiente de la Alcaldía y Concejalía Delegada de Urbanismo.

a) Medios personales:

La Unidad de Inspección Urbanística estará integrada por los siguientes puestos:

Inspección: Podrán realizar las labores de inspección los puestos de Arquitecto municipal, Arquitecto técnico municipal, acompañados por el personal de apoyo.

Personal de apoyo: Arqueólogo municipal (en los supuestos en los que se vea afectada la zona arqueológica) y los agentes de Policía Local.

Órgano Instructor: Podrán realizar las labores de instrucción los puestos de Arquitecto municipal, Arquitecto técnico municipal y Técnico de Administración General. El órgano instructor podrá recabar cuantos informes técnicos o jurídicos, actas o actuaciones de comprobación para la emisión de un informe propuesta de resolución.

Quien realice las labores de inspección no podrá realizar la instrucción del expediente.

Órgano Resolutor: El Alcalde o Concejal Delegado de Urbanismo.

b) Medios materiales:





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

Los medios materiales de los que dispone el Servicio Municipal de Disciplina Urbanística son los usuales de las dependencias administrativas. Entre todos, hemos de destacar, por su importancia en el ejercicio de la inspección urbanística.

• ARTÍCULO 3. Objeto

En cumplimiento de la normativa urbanística y de la potestad administrativa reconocida a los municipios en materia de inspección urbanística, el presente Plan de Inspección se proyecta con el objeto no sólo de establecer medidas organizativas para el desarrollo de las labores administrativas dedicadas a la salvaguarda de los intereses generales urbanísticos, sino también con el fin de prevenir infracciones urbanísticas futuras y de hacer cumplir con mayor rigor y eficacia la normativa y ordenación urbanística.

En el marco de la inspección urbanística, el presente Plan de Inspección nace con una doble naturaleza de organización y ejercicio de la función inspectora, y durante el plazo de vigencia del mismo, tendrá como objeto:

- Delimitar el ámbito de la actuación municipal.
- Determinar las Áreas de Actuación, las cuales podrían sufrir variaciones dadas las nuevas determinaciones del PGOM en redacción.
- Fijar los objetivos a conseguir.
- Las prioridades en su consecución.
- Diseñar la organización de la inspección dentro del término municipal.
- Diseñar la metodología de actuación.
- Determinar su plazo de vigencia.

A) Actividad planificada y programada.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 35





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

A continuación se describe el método analítico de trabajo para la elaboración del inventario de las parcelaciones urbanísticas existentes en el suelo rústico, en concreto las agupaciones e edificaciones irregulares.

La realización de las labores de inspección y detección de infracciones, prevista dentro del marco establecido por el Plan se realizará mediante un proceso analítico periódico basado en la contraposición de un histórico de imágenes orto fotogramétricas que permite, mediante la comparación de dos realidades referidas a un mismo inmueble en dos momentos distintos, la detección de cuantas alteraciones urbanísticas se vayan produciendo dentro del término municipal a lo largo del tiempo, la evaluación de su alcance y finalmente la verificación de su adecuación a la normativa urbanística vigente según la zona, generando además un histórico debidamente documentado y con información relevante de cada una de las alteraciones producidas, que si bien, no será la única fuente de información para la inspección, sí que será la principal al ser la que nos dará indicios de por dónde hay que actuar, evaluar y cuantificar alteraciones no visibles desde el exterior aportando una foto fija de la situación en ese momento.

Una vez determinados, mediante el proceso analítico descrito, las actuaciones sobre las que es preciso realizar las eventuales visitas de inspección, las mismas completarán la información previamente obtenida.

Las labores de inspección, materializadas mediante el procedimiento analítico reseñado anteriormente, se podrán desarrollar con personal y medios propios conforme a las directrices que se establezcan en este documento que concluirá con la siguiente documentación:

- Base cartográfica de parcelaciones y edificaciones actualizadas como resultado la inspección.
- Opcionalmente, informe detallado de inspección (acta de inspección) facilitando el contenido documental necesario para formalizar las infracciones





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

urbanísticas detectadas como apoyo a la inspección, incluyendo también un informe urbanístico sobre la infracción detectada y su compatibilidad con el planeamiento.

- Informe previo de cada alteración detectada, que servirá de apoyo al inspector, conteniendo un gráfico o plano donde se describe la situación del inmueble, la geometría y dimensiones de la alteración, foto de fachada y de la alteración, notas tomadas *in situ* e información urbanística según la zona.

B) Para las obras en curso sin título habilitante o contraviniéndolo

Se han redactado instrucciones desde el Servicio de Urbanismo que describen el método de trabajo, ver anexo V.

ARTÍCULO 4. Ámbito de actuación

En el ámbito de la actuación municipal, las competencias asumibles por la Corporación abarcan cualquier actuación que presuntamente pueda constituir infracción urbanística, dentro del límite de su término municipal, y sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía para inspeccionar aquellos actos o conductas incluidas en el ámbito de su competencia material.

Las administraciones públicas y los entes dependientes deben prestar la colaboración necesaria al personal con funciones de inspección urbanística. En este marco de colaboración, han de permitir el acceso a sus archivos a las personas inspectoras y facilitarles la información de que dispongan necesaria para comprobar los hechos que puedan comportar la vulneración de la legalidad urbanística y determinar a las personas que puedan ser responsables.

Los cuerpos de policía deben prestar su auxilio y colaboración al personal con funciones de inspección urbanística, como personal de apoyo. Esta colaboración se debe ajustar a lo que establece su legislación específica





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

y se puede reclamar con antelación cuando se prevea la obstrucción a la tarea inspectora.

ARTÍCULO 5. Inventario

La situación del marco de la ordenación actual territorial, urbanística y sectorial del término de Valencina de la Concepción en el que recaen :

- distintas afecciones sectoriales, la más importante desde el 2010 derivada del BIC Zona Arqueológica, de gran extensión que afecta al suelo rústico y urbano con una superficie aproximada de 775 Has y la propia normativa arqueológica municipal desde el 2008, además de las afecciones: hidrológicas, ferroviarias, carreteras y de vías pecuarias,
- protecciones territoriales y urbanísticas en suelo rústico, las más destacadas la protección territorial de escarpes y formas singulares del terreno desde el 2009 y la urbanística de protección del paisaje desde 1987 con la categoría de preservado por ordenación según la LISTA,.

revela en un primer análisis que dicho marco ha ido variando a lo largo del tiempo desde 1987 fecha de entrada en vigor de las NNSS hasta nuestros días, a medida que han ido sobreviniendo los distintos instrumentos territoriales y urbanísticos, protecciones y leyes sectoriales así como nuevo marco regulador urbanístico. En este sentido señalar que ha tenido una trascendencia relevante la derogación legislativa de la LOUA con la entrada en vigor de la LISTA, esta última con importantes cambios en el régimen y categorías del suelo rústico con las consecuencias que se han derivado.

Resumidamente los instrumentos que actualmente establecen la ordenación territorial, urbanística y sectorial son los siguientes :





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

- La ordenación territorial: Además del POTA, con carácter subregional el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio, publicado en Boletín número 132 de 09/07/2009, antes del POTAUS estaba en vigor el Plan Especial del Medio Físico.

- La ordenación urbanística : las NNSS aprobadas definitivamente por Resolución de la CPU de fecha del 22/10/1987 publicadas en BOP 21/12/2021 las cuales fueron adaptadas a la LOUA por el 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.

Estas NNSS han sido modificadas en 35 ocasiones, además como planeamiento de desarrollo Valencina cuenta con 11 planes parciales y 4 estudios de detalle en vigor.

- En relación a la afección sectorial más relevante derivada de la arqueología :

- Normativa Municipal de Protección Arqueológica, (BOJA no 13 del 18 de Enero de 2008).

- 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.

- Todo ello en el nuevo marco regulador urbanístico conformado por:

- RDL 7/2015 del 30 de octubre, texto refundido de Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana





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

- Ley 7/2021 de 1 de Diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre del Reglamento General de la LISTA

- Más allá de la normativa sectorial que rige :

- 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

- 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

Se aprecian en el término municipal diferentes tipos y grados de vulneración del ordenamiento que se realizaron en distintas épocas y marcos de ordenación. Tras el recorrido expuesto de la evolución del marco actual desde 1987, valorar estos grados de vulneración y ordenarlos en un inventario de edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones para cada clase y categoría de suelo en base a criterios objetivos, es una tarea muy compleja que depende de diversos factores como : fecha de la infracción y marco de ordenación en ese momento, análisis de la prescripción, afección

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 35





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

sectorial, antecedentes de licencia etc. Señalar que los medios humanos y materiales con los que cuenta este Ayuntamiento para un trabajo tan extenso y especializado son limitados, máxime cuando estas tareas por su carácter disciplinario no son objeto de contratación.

Por tanto dado el contexto expuesto, la disciplina urbanística municipal debe regirse, mediante la planificación, en líneas de actuación prioritarias según nuestro marco de ordenación actual que junto con la programación serán los principios informadores del presente Plan.

A continuación se describen las clases de suelo rústico y urbano del término con sus distintas categorías.

En el suelo rústico se identifican las siguientes categorías:

- Especialmente protegido por legislación sectorial, en Valencina como normativa sectorial fundamental por su incidencia en el subsuelo es el BIC 57/2010 del 2 de marzo de declaración de zona arqueológica, así como la del dominio público hidráulico, más allá de la de carreteras, vías pecuarias y ferroviaria.
- Preservado por ordenación urbanística, destacando la protección de paisaje de las NNSS y la normativa de protección arqueológica.
- Preservado por ordenación territorial destacando la protección de cornisa del POTAUS.
- Preservado por existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas (no constan)
- Común.

Las protecciones territoriales y urbanísticas en determinadas zonas se superponen, así como el BIC y normativa arqueológica municipal.





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

El suelo urbano presenta dos categorías: consolidado y no consolidado, señalar que el suelo urbano es un ámbito estrictamente municipal de cara a ejercer la disciplina urbanística.

El ámbito urbano está ubicado principalmente en dos grandes núcleos : el tradicional y el que se extiende al sur en la carretera que une con Gines. El primero queda afectado en su totalidad por el BIC Zona Arqueológica, mientras que el segundo en una pequeña parte. El suelo urbano quedará estructurado por sus correspondientes áreas de ordenanza:

- Compacta, subzonas 1 y 2.
- Abierta: subzonas 1, 2 y 3.
- Así como las correspondientes a sus respectivos planes parciales, en su caso, éstos son : Hijuela de la Gitana, La Estrella, El Sitio, Las Pilas, Ntra. Sra de la Esperanza, Las Brisas, Torrijos, El Algarrobillito y Estacada Larga.

Actualmente se está trabajando para que los ámbitos de suelo urbano no consolidado existentes puedan acceder a la condición de solar (según artículo 13 de la LISTA) mediante actuaciones urbanísticas fundamentalmente y en ámbitos de menor dimensión mediante actuaciones de transformación urbanística.

Señalar por su trascendencia que en marzo de 2024, conforme a la LISTA, se formalizó el contrato de servicios para la redacción del Plan General de Ordenación Municipal Municipal (PGOM), con carácter normativo en el suelo rústico y de directriz en el suelo urbano. El PGOM, puede establecer la clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y rústico, la delimitación y la normativa general de las categorías del suelo rústico según apartados a) y b) del punto 1 del artículo 63 de la LISTA, siempre respetando la normativa sectorial de aplicación así como la ordenación territorial. De tal modo que situaciones que actualmente por la clase de suelo y categoría se encuentran en situación de disciplina puedan incorporarse al ordenamiento urbanístico.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 35





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

La LISTA ha modificado el régimen de autorización de viviendas en el suelo rústico, permitiendo viviendas vinculadas a los usos ordinarios y las viviendas aisladas sin vinculación. No obstante, tanto la ley como el reglamento exigen el cumplimiento de determinados parámetros para su implantación. Para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ley, es decir, que no se formen nuevos asentamientos no previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística es imprescindible el control de estas edificaciones y el cumplimiento de las determinaciones legales aplicables priorizando aquellas que tengan mayor impacto en el territorio.

En relación con las agrupaciones de viviendas irregulares, es necesario promover la redacción de Planes especiales de adecuación ambiental y territorial con objeto de evitar su extensión, y el control y seguimiento de la ley y del reglamento en los mismos va a constituir una prioridad para la actividad inspectora de manera que se compruebe el cumplimiento estricto de la legalidad.

En el término municipal de Valencina de la Concepción pueden detectarse una serie de asentamientos irregulares, consistentes en agrupaciones de edificaciones, no necesariamente de carácter residencial, que en general responden a parcelaciones ilegales de antiguas fincas agrícolas. En un primer análisis mediante fotos aéreas oficiales, se aprecia que dichas parcelaciones son anteriores al 2002, fecha de entrada en vigor de la LOUA, que además de su prohibición estableció la imprescriptibilidad de las mismas. También se ha distinguido entre las edificaciones o instalaciones de carácter “privado”, entendiéndose por tales las viviendas, haciendas, naves o edificios relacionados con la actividad agrícola o ganadera, etc., de las edificaciones o instalaciones relacionadas con las infraestructuras o servicios urbanos de carácter general: depósitos, antenas, etc.

Para identificar las agrupaciones irregulares de edificaciones, se ha atendido a una serie de criterios, basados fundamentalmente en lo determinado en el artículo 24 del Reglamento General de la LISTA, que

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 35





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

recoge las circunstancias que se entiende que podrían inducir a la formación de nuevos asentamientos en el suelo rústico:

- Presentar una estructura “urbana” de calles o caminos que facilitan el acceso a cada propiedad (artículo 24.2. f)).
- Estar formada por parcelas de forma y dimensiones similares, en principio impropias de la naturaleza rústica de los suelos (artículo 24.2. a) 4a).
- Comprender más de seis edificaciones de uso residencial, industrial o terciario o diez edificaciones o construcciones de cualquier uso dentro de un círculo de doscientos metros de radio (artículo 24.2. c).

Con el fin de obtener un conocimiento exhaustivo de la situación actual de las parcelaciones existentes en el suelo rústico y que deben ser objeto de actuaciones de inspección se elaborará un inventario que será incorporado al presente Plan como anexo independiente y se compondrá de fichas por cada uno de los lotes que las conforman, según el modelo que se acompaña. En su elaboración se atenderá a las condiciones de confidencialidad que se reflejan en el artículo 9 del presente Plan.

Como anexo de este Plan se incluye la documentación del diagnóstico del PGOM en el que se refleja la identificación y una breve descripción de las agrupaciones de edificaciones irregulares más significativas, éstas son :

1. Armenteros.
2. La Herrerilla o El Mármol.
3. La Arboleá.
4. Traseras de Hijuela de la Gitana.

Para las actuaciones sobre edificaciones y demás actuaciones de construcciones, instalaciones y obras así como usos aislados, sin carácter colectivo, se seguirán los principios de planificación y programación del presente Plan.





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

Señalar la coordinación que este Ayuntamiento tiene establecida con el Registro de la Propiedad en los procedimientos que se derivan de la Ley Hipotecaria, colaboración que está enmarcada dentro del ámbito de la disciplina.

Ficha del inventario (suelo rústico).

IDENTIFICADOR DE FICHA	
1.- Fecha Inspección:	
2.- Polígono:	Parcela:
3.- Propietario:	Domicilio:
4.- Tipo de Construcción:	Superficie construida:
5.- Finalizada: [si/no]	Habitada: [si/no]
6.- Licencia: [si/no]	
7.- Observaciones:	
8.- Referencia catastral:	

-
- ARTÍCULO 6. Zonas de actuación.

En el Plan de Inspección Urbanística de este ayuntamiento, a los efectos de la gestión territorial y desarrollo de las actuaciones inspectoras, el término municipal quedará configurado en las **zonas territoriales** siguientes:

Zona 1: Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

Zona 2: Suelo urbano que se encuentre afectado por : BIC Zona Arqueológica, normativa municipal de protección arqueológica, zonas verdes, espacios libres, dotaciones públicas, dominio público y servidumbres de protección.





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

Zona 3: Suelo rústico preservado por procesos naturales o actividades antrópicas, por la ordenación territorial o urbanística.

Zona 4: Suelo urbano, no afectado por lo siguiente: BIC Zona Arqueológica, normativa municipal de protección arqueológica, zonas verdes, espacios libres, dotaciones públicas, dominio público y servidumbres de protección

Zona 5: Suelo rústico común.

En ocasiones conviven la zona 1 y 3 puesto que se superponen las especiales protecciones sectoriales y áreas preservadas.

- ARTÍCULO 7. Objetivos preferentes del Plan

El ejercicio de la función Inspectora tendrá como **objetivos preferentes**, los siguientes:

- Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, así como la sectorial con especial importancia a preservar el patrimonio arqueológico del municipio derivado de la declaración de BIC (zona arqueológica).
- Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo reguladas en esta ley, e informar y asesorar sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.
- Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el





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

Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas provisionales y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

Además de todo ello en lo que se refiere a la intervención preventiva, se pretende con la redacción del presente Plan Municipal de Inspección Urbanística establecer una sinergia preventiva e implantar una consciencia ciudadana en el cumplimiento de los proceso de actos de parcelación urbanística, urbanización, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo

- ARTÍCULO 8. Planificación. Principales líneas de actuación.

1. La inspección Urbanística Municipal desarrollará actuaciones de inspección y ejercerá las facultades de disciplina urbanística en el marco de su competencia conforme a los principios de programación y planificación.

En los supuestos en los que medie denuncias de particulares serán tenidas en cuenta atendiendo al artículo 351.4 del Reglamento General de la LISTA. La toma en consideración de las denuncias determinará su inclusión en el desarrollo de la programación en función de la ponderación de los objetivos y criterios incluidos en esta PMIU.

2. Se atenderá a las siguientes líneas de actuación:

1. Vigilancia de las actuaciones en suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, todas las afecciones sectoriales que afectan al municipio entre ellas : el BIC Zona Arqueológica (Zona 1).

2. Vigilancia de nuevas actuaciones en las parcelaciones urbanísticas existentes, priorizando en este orden : en suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (Zona 1), preservado por procesos naturales





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

o actividades antrópicas, ordenación territorial y urbanística (Zona 3) y común (Zona 5) .

3. Vigilancia en la formación de nuevas parcelaciones en suelo rústico y formación de núcleos de población ilegales (en todas las zonas del suelo rústico, 1, 3 y 5).

4. Vigilancia de las actuaciones en suelos urbanos afectados por BIC Zona Arqueológica, normativa arqueológica municipal, zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas (Zona urbana 2).

5. Vigilancia de las actuaciones en suelo rústico preservado por procesos naturales o actividades antrópicas, ordenación territorial y urbanística y rústico común (zonas del suelo rústico 3 y 5)

6. Vigilancia en la formación de nuevas parcelaciones en todo el suelo urbano. (Zonas 2 y 4).

7. Vigilancia de las actuaciones en suelos urbanos no afectados por BIC Zona Arqueológica y normativa arqueológica municipal, ni zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas. (Zona 4).

8. Vigilancia en materia de reservas para vivienda protegida (Zona 2, 4 y 5).

9. Vigilancia en el cumplimiento de las resoluciones de protección de la legalidad urbanística o medidas de adecuación a la realidad (Todas las zonas).

10. Introducción de elementos reductores de la discrecionalidad administrativa en la programación y ejecución de la función inspectora (Todas las zonas).

11. Medidas para el seguimiento y evaluación de las actuaciones inspeccionadas desarrollando cauces para la cooperación entre administraciones públicas y éstas con el poder judicial (Todas las zonas).

3. La prioridad en la actuación inspectora se motiva con arreglo a los siguientes criterios de proporcionalidad y eficacia :

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 35





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

- El grado de perjuicio de la actuación sobre los valores protegidos tanto en suelos urbanos como rústicos.
- El grado de vulneración del régimen jurídico del suelo donde se haya realizado el acto inspeccionado.
- La alarma social producida por la actuación objeto de inspección, por su carácter manifiesto o por el riesgo que comporte para la seguridad de las personas o las cosas.
- La agilidad en la actuación inspectora para que no se produzca la prescripción de las actuaciones.
- Atender con celeridad las obras en curso para no agravar las situaciones detectadas.
- Priorizar actuaciones de disciplina en los que existan valores colectivos afectados frente a los individuales.
- La concurrencia de infracciones de la misma naturaleza.
- ARTÍCULO 9. Principios informadores de la actividad de inspección

La Inspección actuará conforme a los principios de especialización, unidad funcional, colaboración y cooperación interadministrativas, eficacia, jerarquía, objetividad, diligencia y profesionalidad, con sometimiento pleno a la ley y al derecho, y con sujeción a los criterios técnicos establecidos por el presente Plan de Inspección y **bajo las órdenes de servicio de la Alcaldía.**

La actividad inspectora responderá al principio de trabajo programado, sin perjuicio de la que, por su trascendencia y urgencia, exijan necesidades sobrevenidas o denuncias no incluidas en la programación. Para estas últimas, el modo de actuar se recoge en las Instrucciones reflejadas en el Anexo.

El personal inspector en el ejercicio de sus funciones gozará de plena autonomía y tendrá a todos los efectos, la condición de agentes de la





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

autoridad; especialmente, se garantizará su independencia frente a cualquier tipo de injerencia indebida.

La documentación con origen y destino en la Inspección deberá tener garantizada su confidencialidad, a cuyo efecto el Registro de la Inspección previsto en el Plan establecerá los mecanismos que garanticen aquélla, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

- ARTÍCULO 10. Desarrollo de la Planificación

El desarrollo de la planificación general se desarrolla mediante la programación de las correspondientes actuaciones inspectoras y atenderá a alguno o varios de los criterios que, sin constituir prelación, se enumeran:

a) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.

b) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.

c) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar.

d) Beneficio económico perseguido por las infracciones de ordenación del territorio, urbanismo o vivienda.

En atención a la eficacia de la actuación inspectora, **las órdenes de servicio** dictadas en desarrollo de la planificación general **no serán objeto de publicación.**

Podrán seleccionarse indicadores de cantidad y calidad, de modalidades de infracción, de carácter sectorial, de dimensión o afección territorial u otros, a los efectos del seguimiento y evaluación de las órdenes de servicio dictadas en desarrollo de la planificación general.

- ARTÍCULO 11. Facultades del personal inspector

En el ejercicio de sus funciones, el personal de inspección urbanística gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de





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

agente de la autoridad, estando facultado, en los términos establecidos por el artículo 346 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, para:

a) Acceder libremente al lugar o finca en el que se desarrolle la actuación objeto de inspección sin previo aviso, y permanecer en ellos para realizar la actuación inspectora. Cuando el objeto de inspección tenga la condición legal de domicilio, el personal inspector habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones. La identificación del personal inspector podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el personal inspector actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.

b) Hacerse acompañar durante la visita por el **personal de apoyo** preciso para la actuación inspectora.

c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario y, en particular:

1.º Solicitar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad territorial o urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otros presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por el personal inspector.

3.º Requerir y examinar toda clase de documentos para el cumplimiento de su cometido.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 35





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

4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada.

d) Requerir, examinar y obtener toda clase de documentos relativos a los instrumentos urbanísticos y su ejecución, así como la información, datos, antecedentes y toda clase de documentos con trascendencia para la función inspectora incluida, con sujeción a lo dispuesto en su normativa reguladora, la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos.

La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma, mediante acceso del personal inspector actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, levantándose la correspondiente diligencia, o bien mediante envío al lugar designado a tal efecto, según se determine en el requerimiento.

Asimismo, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones están obligadas a facilitar datos de los titulares y edificaciones objeto de inspección.

e) Recabar de los Colegios Profesionales, entidades urbanísticas colaboradoras, entidades de certificación y de cualquier otro organismo o entidad gestora de intereses públicos con atribuciones en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

f) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 35





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

g) Ordenar las medidas provisionales que juzgue convenientes, en los términos previstos en el artículo 149.1 de la Ley, cuando, a juicio del personal inspector, **se advierta la existencia de un peligro grave e inminente para la seguridad o la salud de las personas**, o la actuación cause un grave riesgo para la integridad de algún servicio o bien de dominio público, zona verde, espacio libre o bien catalogado.

h) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las medidas y actuaciones que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

i) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

j) Requerir el auxilio y colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, en función de lo dispuesto en su legislación específica.

- ARTÍCULO 12. Deberes del personal inspector

El personal inspector tendrá los siguientes deberes:

a) En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observará la máxima corrección con los inspeccionados y procurará perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.

b) Guardará el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozca por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.

c) Se abstendrá de intervenir en actuaciones de inspección o instrucción, comunicándolo a su superior inmediato, cuando concurra cualquiera de los motivos de abstención previstos en la normativa de régimen jurídico del sector público, y quedará afectado por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 35





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

d) Quedará sujeto a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozca por razón de su puesto de trabajo.

- ARTÍCULO 13. Inicio de las actuaciones inspectoras

En anexo VI se acompaña el modelo de Providencia de Alcaldía para el inicio de las actuaciones inspectoras.

Las actuaciones de inspección se podrán iniciar:

a) Con carácter general, en desarrollo de la planificación y programación de inspección. Para realizar las visitas y actuaciones de inspección será preciso Providencia de Alcaldía.

b) Petición razonada de otros órganos administrativos. Para realizar las visitas y actuaciones de inspección será preciso Providencia de Alcaldía.

c) Por denuncia de particulares. Para realizar las visitas y actuaciones de inspección será preciso Providencia de Alcaldía.

En los supuestos en los que medie denuncias de particulares serán tenidas en cuenta atendiendo al artículo 351.4 de la LISTA. La toma en consideración de las denuncias determinará su inclusión en el desarrollo de la programación en función de la ponderación de los objetivos y criterios incluidos en esta PMIU.

En los supuestos en que se presente denuncia, a los efectos de comprobar si concurren indicios suficientes de veracidad o exactitud en los hechos denunciados, los servicios técnicos municipales podrán requerir del denunciante que ratifique, amplíe o concrete el contenido de la denuncia.

Mediante Resolución motivada, no serán tomadas en consideración -y por ende, no darán lugar al inicio de actuaciones- las denuncias manifiestamente infundadas o ininteligibles, así como aquéllas sobre las que exista sospecha fundada de que han sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 35





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

d) Por propia iniciativa del Alcalde, mediante providencia destinada al personal inspector, cuando así lo exija la eficacia y oportunidad de la actuación inspectora, en el marco de la planificación y programación vigente.

En los supuestos en los que medien atestados, informes o actas de la Policía como personal de apoyo, el inicio de las actuaciones inspectoras requerirá en todo caso providencia de inicio de Alcaldía.

• ARTÍCULO 14. Modalidades de actuación

1. Para el ejercicio de sus funciones, el personal inspector y el personal a su servicio podrá valerse de cualesquiera medios que consideren convenientes y en derecho procedan, y en particular de:

a) Visita a los lugares objeto de inspección.

b) Comprobación de datos, informes o antecedentes obtenidos de otros órganos, personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, por los procedimientos legalmente establecidos.

c) Declaraciones de las personas o entidades inspeccionadas o cualquier titular de un derecho o interés legítimo en el resultado de la actuación inspectora.

El personal inspector podrá utilizar cualesquiera medios técnicos que disponga para dejar constancia del desarrollo y los resultados de la actividad inspectora, de acuerdo con la normativa que en cada caso resulte de aplicación.

Sin perjuicio de lo establecido para las obras en curso ver Anexo.

2. Las actuaciones de inspección, cualquiera que sea la forma en que se inicien, podrán proseguirse o completarse con otra u otras de las modalidades de actuación definidas en el apartado 1, si se estima necesario para la adecuada conclusión de la actuación inspectora.

Cuando de las actuaciones inspectoras resulte la existencia de elementos de convicción suficientes para la exigencia de responsabilidades

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 35





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

sancionadoras y del restablecimiento de la legalidad, ello dará lugar a la iniciación del correspondiente procedimiento administrativo, que se regirá por la normativa general y por la sectorial que en cada caso resulte aplicable.

Dichos procedimientos se regirán por lo dispuesto en la normativa general de procedimiento administrativo y en la normativa sectorial en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Los procedimientos sancionadores, se regirán por lo dispuesto en la normativa general de procedimiento administrativo y en la normativa sectorial en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en la normativa sectorial de vivienda.

- ARTÍCULO 15. Continuidad de las actuaciones inspectoras

Las actuaciones inspectoras se llevarán a cabo, hasta su conclusión, por el personal inspector que las hubiese iniciado. En caso de cese, traslado, enfermedad u otra causa justificada en dicho personal funcionario, su superior jerárquico podrá atribuir las a otro inspector o inspectora, notificándolo al sujeto inspeccionado.

Iniciadas las actuaciones inspectoras, el órgano competente en materia de urbanismo podrá disponer, en cualquier momento, la incorporación de personal inspector o de apoyo cuando su dificultad o duración lo aconseje.

Si en el curso de las actuaciones, el inspector o inspectora actuante incurriese injustificadamente en demora, su actuación no respondiese al nivel técnico exigible, se desviase manifiestamente de las normas e instrucciones que rigen la función inspectora, o incurriese en causa de abstención, será relevado de dicho asunto, notificándose esta incidencia al sujeto inspeccionado. Todo ello sin perjuicio de las posibles consecuencias disciplinarias que pudieran derivarse.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 35





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

• ARTÍCULO 16. Actas de Inspección

Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de valor probatorio y presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por personal inspector, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar los interesados.

Las actas de inspección recogerán, para su adecuada constancia, el resultado de las actuaciones de inspección realizadas, y sin perjuicio de las especialidades de cada tipo, reflejarán los siguientes datos:

- a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.
- b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo y, en su caso, de las personas ante las cuales se extiendan.
- c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.
- d) Motivo de la inspección.
- e) Descripción de los hechos constatados en la actuación, sucintamente expuestos, y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.
- f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.
- g) La diligencia de notificación, en su caso.
- h) Cualquier otra documentación relacionada con el objeto de la inspección.

Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrán anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 35





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

constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto. Las actas se incorporarán al libro diario de Registro de Actas de Inspección. Las actas podrán generar la apertura de expediente de restablecimiento de la legalidad o no.

El modelo oficial que se adjunta en anexo I cumple las formalidades descritas así como incorpora adicionalmente otros aspectos conformes a Ley.

- ARTÍCULO 17. Formalización de las actas de Inspección

Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante, y en su caso, por la Policía y por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación y, en su caso, de la entrega.

La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio. Asimismo, en ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones se hará constar expresamente este extremo.

Los hechos constatados en las referidas actas darán lugar, en su caso, a la iniciación de oficio por parte del órgano competente de los procedimientos y al ejercicio de las potestades que resulten procedentes, con arreglo a los criterios de planificación y programación de la actividad inspectora.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 35





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

- ARTÍCULO 18. Informes de Inspección

Las personas inspectoras, además de en las actas, pueden hacer constar los hechos que hayan comprobado en las visitas mediante los informes que elaboren.

Asimismo, los informes pueden anexar los planos, las fotografías y cualquier documento público o privado relacionados con el objeto de la inspección.

Estos informes han de valorar si los hechos comprobados, teniendo en cuenta la clasificación y calificación urbanística de los terrenos afectados y el resto de las determinaciones de la legalidad urbanística que se consideren aplicables, pueden comportar la vulneración de las determinaciones mencionadas.

- ARTÍCULO 19. Registro de Inspección.

El Registro de Inspección que se crea por el presente Plan, es el instrumento de constancia oficial de las actas de inspección y demás documentos emitidos con ocasión de las actividades inspectoras.

Cada inspector o inspectora será responsable de promover la inmediata anotación del contenido de los documentos que emita en la sección que corresponda al Registro de Inspección.

Por Resolución del órgano de inspección superior se determinará el personal funcionario a quien corresponda la llevanza y cuidado del Registro en la forma prevenida por dicho órgano. El personal Inspector conservará copia de todos los documentos que se hayan formalizado como consecuencia de sus actuaciones.

Estructura del Registro.

El Registro de la Inspección se gestionará por la Unidad de Inspección de forma concentrada y estará constituido por:

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valencinadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 35





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

1. El Libro Diario, recoge todas las actas de inspección, incluso las que no generen expediente de restablecimiento de la legalidad (no las denuncias).
2. El Libro Registro, En él se recogen los expedientes de restablecimiento de la legalidad concluidos que han culminado en resoluciones de legalización y/o medidas de adecuación de la realidad, así como declaraciones de asimilado a fuera de ordenación.

3. ARTÍCULO 20. Programación.

La programación de las actuaciones de inspección se ordena como sigue :

1 - Todo tipo de actuaciones urbanísticas en curso y en cualquier clase de suelo atendiendo a las Instrucciones para las obras en curso del anexo V.

2 - Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico y sus edificaciones, construcciones, obras e instalaciones. Se actuará prioritariamente en aquellas cuyo uso predominante sea el residencial frente a otros usos. Para las agrupaciones de edificaciones irregulares se promoverá la redacción de Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial según artículo 175 de la LISTA, en beneficio de la colectividad y en defensa de los intereses generales, así como su ejecución.

3- Para las actuaciones sobre edificaciones, construcciones, instalaciones y obras así como usos aislados se seguirán los principios de planificación y programación. Para éstos, en igualdad de condiciones, el orden en la actuación será el siguiente: edificaciones, construcciones, instalaciones y obras.

Con carácter general, en toda actuación inspectora se analizará la concurrencia de los criterios de proporcionalidad y eficacia del artículo 8.3.

Se entiende por actuación urbanística en curso la que no reúne las condiciones del artículo 355 del Reglamento.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 35





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

- ARTÍCULO 21. Comisión de Seguimiento del Plan y labor divulgativa.

La Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de Inspección Urbanística estará formada por el/la Concejale Delegado del Área de Urbanismo, quien ejercerá las funciones de Presidente del órgano, el titular de la Jefatura de Servicio de Urbanismo, quien actuará como titular de la Secretaría en las sesiones que celebre dicho órgano, los inspectores e inspectoras urbanísticas y los responsables Técnicos y Jurídicos.

La Comisión de Seguimiento del Plan Municipal celebrará una sesión anual. En dicha sesión, los miembros informarán a la Comisión de las actuaciones realizadas y del grado de cumplimiento del Plan de Inspección. Tras dicha exposición, la Comisión formulará sus conclusiones y propondrá, en su caso, medidas de carácter informativo y divulgativo para la población.

- ARTÍCULO 22. Vigencia del Plan

El contenido del presente Plan Municipal de Inspección Urbanística permanecerá en vigor durante el periodo de un año, entendiéndose prorrogado automáticamente si concluido el plazo de vigencia no hubiera sido aprobado otro que lo sustituya.

- DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Las actuaciones programadas del artículo 20 se completarán con las actuaciones inspectoras necesarias para la culminación de los expedientes en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan.

- DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

El presente Plan de Inspección entrará en vigor, una vez aprobado y publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cód. Validación: 7E2XKCANHWDNQ2PALPC9ZMECS
Verificación: <https://valenciadelaconcepcion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 35





DELEGACIÓN DE **URBANISMO**

Ayuntamiento de **Valencina de la Concepción**

ACTA DE INSPECCIÓN URBANISTICA

ACTA DE INSPECCIÓN N°	
N° DE EXPEDIENTE	

- Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Art. 348, 349 y 350 del Decreto 550/2022, de 29 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de Andalucía

En _____ a las _____ horas
del día _____ de _____ de 20 _____, constituido el/ los actuario/s que suscriben
para documentar los resultados de la actuación inspectora en relación con _____

1

DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS ACTUARIOS, COMPARECIENTES, PRESUNTOS RESPONSABLES Y DEL INMUEBLE INSPECCIONADO

1.1.- DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS ACTUARIOS

123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

1.2.- DATOS IDENTIFICATIVOS DE LOS COMPARECIENTES

DENOMINACIÓN		NIF/CIF
DOMICILIO		

1.3.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN

PROPIETARIO
PROMOTOR
CONSTRUCTOR
OTROS

1.4.- DATOS IDENTIFICATIVOS DEL INMUEBLE INSPECCIONADO

REFERENCIA CATASTRAL			FINCA REGISTRAL	
REGISTRO	TOMO	LIBRO		FOLIO
COORDENADAS				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				

- ☐ Aporta licencia urbanística
- ☐ No aporta licencia urbanística
- ☐ Otros (especificar):

Ejemplar para

2	DATOS DE LA INSPECCIÓN
2.1.- Los HECHOS inspeccionados son los siguientes:	
☐ Las actuaciones se encuentran en ejecución ☐ Las actuaciones se encuentran terminadas PERSONADO EL INSPECTOR ACTUANTE SE OBSTACULIZA LA LABOR INSPECTORA POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS:	
2.2.- El interesado MANIFIESTA:	
2.3.- Para una mejor acreditación de los hechos inspeccionados, se han empleado las siguientes medidas de comprobación: ☐ Reportaje fotográfico. ☐ Otros (especificar):	
Por lo expuesto, se le advierte al interesado que se aprecian indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, tipificada en el artículo de la Ley 7/2021, de 1 ^{er} de diciembre, por lo que cabe proponer las siguientes medidas: ☐ Instar la suspensión de la ejecución de obras no amparadas por licencia. ☐ Instar procedimiento sancionador. ☐ Instar la restauración de la legalidad territorial o urbanística. ☐ Otros (especificar): Todo ello sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación del correspondiente expediente administrativo.	

3	LUGAR, FECHA Y FIRMA
En testimonio de lo actuado, se levanta la presente ACTA por triplicado. De conformidad con el artículo 39 del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, la firma de la presente acta no implica aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiere reconocido expresamente en la misma.	
En a de de 20.....	
La inspección urbanística del Ayto. de Valencina de la Concepción ☐ Se entrega el ejemplar para EL/LA INTERESADO/A a: (identidad y relación con el/la interesado/a)	
Fdo. (TÉCNICO) Fdo. (TÉCNICO) Fdo. (POLICÍA LOCAL) Fdo. (POLICÍA LOCAL) Fdo. (INTERESADO/A)	
LA FIRMA DE LOS MIEMBROS DE LA POLICÍA LOCAL ACREDITA LA REALIZACIÓN DEL ACTA COMO FUNCIONARIOS DEL AYTO. DE VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN.	
☐ Se rechaza la entrega del ejemplar para el interesado. ☐ No hay en el lugar nadie que se haga cargo del ejemplar para el interesado. ☐ Se niega a firmar y se realiza la entrega.	

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

3.5. Asentamientos irregulares en suelo rústico

Por último, en el término municipal de Valencina de la Concepción pueden detectarse una serie de asentamientos irregulares, consistentes en agrupaciones de edificaciones, no necesariamente de carácter residencial, que en general responden a parcelaciones ilegales de antiguas fincas agrícolas.

Se ha llevado a cabo un primer análisis sobre el término municipal, que se completará a lo largo del proceso de redacción del PGOM, para proceder a la identificación y descripción de las distintas edificaciones que pueden encontrarse en la actualidad en el suelo rústico del municipio. En un primer momento se ha distinguido entre las edificaciones o instalaciones de carácter "privado", entendiendo por tales las viviendas, haciendas, naves o edificios relacionados con la actividad agrícola o ganadera, etc., de las edificaciones o instalaciones relacionadas con las infraestructuras o servicios urbanos de carácter general: depósitos, antenas, etc.

Una vez ubicadas las distintas edificaciones o instalaciones, se ha procedido a identificar las agrupaciones irregulares de edificaciones, atendiendo a una serie de criterios, basados fundamentalmente en lo determinado en el artículo 24 del Reglamento General de la LISTA, que recoge las circunstancias que se entiende que podrían inducir a la formación de nuevos asentamientos en el suelo rústico:

- Presentar una estructura "urbana" de calles o caminos que facilitan el acceso a cada propiedad (artículo 24.2. f)).
- Estar formada por parcelas de forma y dimensiones similares, en principio impropias de la naturaleza rústica de los suelos (artículo 24.2. a) 4ª).
- Comprender más de seis edificaciones de uso residencial, industrial o terciario o diez edificaciones o construcciones de cualquier uso dentro de un círculo de doscientos metros de radio (artículo 24.2. c)).

A continuación, se incluye la identificación y una breve descripción de las agrupaciones irregulares de edificaciones más significativas, bien sea por su posición con respecto a los núcleos urbanos o por su tamaño, grado de consolidación o densidad de edificaciones. La situación de las restantes agrupaciones, así como de otras edificaciones o instalaciones aisladas en el suelo rústico, se recoge en el plano adjunto.

Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) / Ayuntamiento de Valencina de la Concepción
Redacción: Babiano y asociados arquitectos slp



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

112 de 590



1.ARMENTEROS: Situada en la carretera SE-3407 de Valencina a Santiponce, se recogía en las Normas Subsidiarias como una de las cinco zonas definidas en el suelo urbano, indicándose que contaba con unas 11 viviendas que pasarían a legalizarse. No obstante, este suelo no parece haber sido reconocido como urbano en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, que lo adscribe al suelo no urbanizable de carácter natural o rural (actualmente suelo rústico). La agrupación de edificaciones, que en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias se limitaba casi exclusivamente a las apoyadas de forma directa sobre la carretera, se ha desarrollado en la actualidad hacia el interior, apoyándose en un carril existente. A efectos de Catastro, se reconoce la parcelación, ya que cada una de las parcelas que pueden distinguirse posee una referencia catastral independiente. En la actualidad, coexisten usos residenciales y terciarios, predominando los primeros.



2.LA HERRERILLA O EL MÁRMOL: Situada en las proximidades del núcleo y con acceso a través del Camino de San Nicolás, que conecta con el núcleo urbano en los extremos de las calles Trajano y Trabajadores. Al contrario que en el caso anterior, la división en parcelas existente de facto no coincide con la información contenida en Catastro, ya que toda la zona ocupada se reparte entre cuatro o cinco parcelas, sobre algunas de las cuales se han efectuado divisiones horizontales.

Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) / Ayuntamiento de Valencina de la Concepción
Redacción: Babiano y asociados arquitectos slp



DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

113 de 590



En la imagen se han indicado de forma aproximada las distintas parcelas catastrales que componen la agrupación. En cuanto a usos, según la información de la que se dispone, son mucho más variados, pudiendo encontrarse algunas viviendas, almacenes o naves de carácter agrícola o terciario, establecimientos deportivos privados (picadero), etc. En cuanto a clasificación del suelo, la agrupación se encuentra dentro de la Zona de Protección Territorial "Escarpes y formas singulares del relieve" del POTAUS, y en la Zona II-3 de Protección Arqueológica.

3. LA ARBOLEA: Situada en los parajes conocidos como La Matilla y Las Cañadas, en las proximidades del núcleo y con acceso desde el mismo a través del Camino de Los Mariscales. Cada una de las parcelas que se reconocen cuenta con referencia catastral independiente. El uso predominante es el residencial.



Según la Adaptación a la LOUA, se encuentra dentro del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y en la Zona I-1 de Protección Arqueológica. La zona de Las Cañadas, situada más al este, está también dentro de la Zona de Protección Territorial "Escarpes y formas singulares del relieve" del POTAUS.

4. TRASERAS DE LA HIJUELA DE LA GITANA: Dentro de esta agrupación consideraríamos una serie de parcelas situadas junto a la Urbanización Higuera de la Gitana, que pertenece al suelo urbano, y otras en

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

el Paraje Beatriz Suárez, que podrían inscribirse dentro del círculo de doscientos metros de radio indicado en el Reglamento General de la LISTA. En la imagen se reflejan de forma aproximada las distintas parcelas catastrales. El uso predominante es el residencial, apareciendo también usos terciarios en el Paraje Beatriz Suárez. Todas las parcelas se encuentran dentro del suelo rústico común.

En la documentación gráfica se adjunta un plano del término municipal de Valencina en el que se recoge la situación de las distintas edificaciones o instalaciones existentes en suelo rústico, diferenciando aquellas destinadas a infraestructuras o servicios urbanos, como antenas, depósitos, etc.

Se han identificado las áreas de agrupaciones irregulares de edificaciones, enmarcándolas dentro de círculos de 200 metros de radio, en referencia a las circunstancias establecidas en el artículo 24 del Reglamento General de la LISTA. Las áreas que se han descrito en este apartado aparecen numeradas para facilitar su identificación.

ANEXO III – CONSULTA BIC (EXPTE.1484/2023).

CONSULTA BIC (EXPTE.1484/2023)

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

PRIMERO.- El yacimiento arqueológico de Valencina de la Concepción comprende una extensa zona arqueológica de 775 has que por su tamaño no tiene parangón en el resto de la comunidad autónoma y probablemente en el conjunto de la península ibérica.

Y ello se debe a que alberga un enclave de época prehistórica adscrito mayoritariamente a la Edad del Cobre (3200 – 2200 a.C.) con prolongación posterior durante la Edad del Bronce y localizaciones puntuales de cronología protohistórica, romana y medieval islámica, todas ellas concentradas en este amplio espacio que se localiza en la elevación del Aljarafe sevillano, bajo la actual población de Valencina de la Concepción, pero superando sus actuales límites hasta alcanzar al vecino municipio de Castilleja de Guzmán por el este, los terrenos todavía rústicos del extremo norte de la cornisa del Aljarafe, y las zonas igualmente rurales del sur y oeste que conectan con los municipios de Gines y Salteras.

Desde la realización de la Carta Arqueológica Municipal (CAM, 2004) y en colaboración con la Consejería de Cultura, se ha desarrollado un programa de gestión que partía de un principio básico y este es considerar como para lograr una mayor efectividad en la protección era esencial la incorporación de unas normas municipales de protección arqueológica que se integrasen en el procedimiento de obtención de licencias, de manera que los riesgos principales de afección al yacimiento fueran predecibles y controlables desde el ámbito de gestión en el que se generan. Ello suponía asumir que, sin detrimento de los instrumentos de la legislación sobre patrimonio histórico, la regulación administrativa desde el ámbito urbanístico municipal era más apta y operativa por la relación directa con los procesos de transformación del suelo y su más estrecha implicación con el territorio objeto de protección.

Se trata de aplicar el concepto de prevención, frente al de salvamento que había impregnado buena parte del desarrollo de la arqueología relacionada con la sustitución inmobiliaria, acercándolo desde la vertiente planificadora que constituye el documento técnico de la CAM, al ámbito de la ordenación urbanística, lo que supone contar con una normativa específica sobre la protección del patrimonio arqueológico. Afortunadamente dicho camino se ha recorrido en Valencina de la Concepción que cuenta con unas normas arqueológicas vigentes desde el año 2008:

-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.

Más tarde y como consecuencia de las propuestas de la CAM y del desarrollo normativo municipal al amparo de la legislación urbanista antes señalada, se consideró que el paso siguiente debía ser la adopción de la correspondiente figura de protección al amparo de la legislación de Patrimonio Histórico, lo que en nuestro caso ha dado lugar a la inscripción como Bien de Interés Cultural de la Zona Arqueológica de Valencina de la Concepción y Castilleja de Guzmán (Sevilla):

-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.

La problemática de gestión de tan amplia zona arqueológica es compleja y multifocal pues son diversas la tipologías de suelo las presentes, distintos los modelos de ocupación del espacio, con diferentes densidades y parcelas tanto asociadas a un caserío tradicional (irregulares) como procedentes de proyectos de urbanización que dibuja parcelas regulares dentro de manzanas más o menos cerradas. De modo que todo ello genera distintas situaciones de posibilidad de acceso al sustrato arqueológico -que es el objeto de protección- y por ello diversas las situaciones que a diario nos encontramos en los expedientes de sustitución/ampliación inmobiliaria y/o crecimientos futuros.

SEGUNDO.- En este contexto y para los casos de disciplina urbanística por incumplimiento de las normas antes señaladas, el restablecimiento de la legalidad se vincula a los plazos que establece:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 153.2.d

d) Las que afecten a bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía

así como la reciente legislación reglamentaria en desarrollo de la LISTA:

- decreto 550/2022 del 29 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 354.
-

Artículo 354. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

*1. Las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y **dentro de los seis años siguientes a su completa terminación**. En el caso de usos, los seis años se contarán desde su efectiva implantación. En todo caso el comienzo del cómputo del plazo precisará que los actos o usos se manifiesten mediante la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.*

2. Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo común de seis años conforme a las reglas establecidas en el apartado 1 del presente artículo, quedando a salvo los plazos que la legislación sectorial establezca para la adopción por parte del órgano sectorial competente de las medidas procedentes para el restablecimiento de la realidad física alterada.

*3. La Administración competente podrá adoptar, en cualquier momento, medidas, provisionales o definitivas, de protección de la legalidad territorial y urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los actos y usos contemplados en el artículo 153.2 de la Ley. Conforme a ello, podrán adoptarse medidas de restablecimiento en todo momento respecto a los siguientes actos y usos: a) Los realizados sobre dominio público y servidumbres de protección. b) Los realizados en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) de la Ley. c) Los realizados en suelo rústico en zona de influencia del litoral. **d) Los que afecten a bienes inmuebles individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía en el que se determine la especial protección de estos.** e) Los que afecten a zonas verdes y espacios libres.*

Sin embargo y puesto que en nuestro caso los inmuebles objeto de protección-que aparecen cartografiados en las páginas finales del mencionado Decreto de BIC-**no se encuentran inscritos individualmente** en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) con la categoría de BIC o de catalogación general es necesario clarificar su situación **para, entre otras consideraciones, determinar o no su imprescriptibilidad** y con ello proceder en la resolución de los expedientes de restablecimiento de la legalidad.

Señalar que la interpretación de "bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz" se entiende con claridad en el caso de un **BIC conjunto histórico** en el que el patrimonio está en superficie, por tanto visible y en muchos casos dentro de sus límites se encuentran bienes inmuebles inscritos en el CGPHA con la categoría de BIC o de catalogación general (edificios religiosos o civiles, estructuras, etc.).

La realidad de un **BIC Zona arqueológica**, que al igual que el anterior se trata de un ámbito superficial, los bienes inmuebles de interés que se encuentran dentro del mismo y por tanto susceptibles de ser incorporados al CGPHA, están en la mayoría de las ocasiones ocultos y por descubrir, siendo muchas veces una incógnita su localización y características hasta que no se realizan las correspondientes actividades arqueológicas.

Dicho lo anterior se precisa la interpretación de "bienes inmuebles inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz" para el caso concreto del ámbito superficial del BIC Zona Arqueológica, dadas las singularidades ya expuestas.

Apuntar también que desde el punto de vista urbanístico el BIC Zona Arqueológica, dada su gran extensión, ocupa tanto parcelas del suelo urbano como rústico en todas sus categorías.

TERCERO. Sobre la base de lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, y artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, es por lo que

RESUELVO

PRIMERO.- Aprobar el envío de consulta a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda con el siguiente texto:

Sobre la base de lo expuesto se formula consulta respecto a la interpretación que debe realizarse del artículo 153.2.d de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y si en el municipio de Valencina de la Concepción sería de aplicación el plazo de prescripción de seis años para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística a los inmuebles incluidos en las zonas BIC que no se encuentran inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente Resolución a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

ANEXO IV– ACTUACIONES INSPECTORAS QUE AFECTEN A MATERIAS REGULADAS EN LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

De conformidad con la regulación contenida en el artículo 39 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y los artículos 45 y 52 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, el protocolo de actuación distinguirá los siguientes supuestos:

- a) Actuaciones sin daño en el patrimonio histórico, que supondrá el ejercicio de las facultades de disciplina conforme a la normativa urbanística legal y mediante la aplicación del presente Plan.
- b) Actuaciones con posible daño en el patrimonio, en las que se realizará una intervención de valoración, como resultado de la misma supondrá la elaboración de cuantos documentos, informes y consideraciones que se consideren necesarios, incluida propuesta o proyecto para su legalización, remitiéndose dichos resultados a cultura.
- c) Actuaciones con daño evidente en hallazgos o restos arqueológicos, que serán remitidas a cultura conforme a la normativa en vigor.

ANEXO V- INSTRUCCIONES DEL SERVICIO DE URBANISMO PARA LA DISCIPLINA URBANÍSTICA . INSPECCIÓN DE LAS OBRAS EN CURSO SIN TÍTULO HABILITANTE O CONTRAVINIÉNDOLO.

Los artículos referidos son los de actual Reglamento General de la LISTA.

1. LA INSPECCIÓN

La inspección es un mecanismo transversal de la Disciplina Urbanística no sólo para el PRLU sino también para la comprobación de hechos en las Declaraciones Responsables, las licencias de ocupación y utilización, etc. y por tanto también para las actuaciones previas del PRLU, reflejadas en el 351.1 del Reglamento.

Por tanto las presentes Instrucciones se centran en las inspecciones en el ámbito de las actuaciones previas del PRLU, sin perjuicio de lo expresado en el apartado h) de este punto.

a) La inspección en las actuaciones previas del PRLU, con carácter general, debe implicar realizar visitas de inspección a los lugares objeto de la misma para una correcta verificación de los hechos. Como resultado el acta debe concluir, ver punto 2.3 del modelo de ficha oficial del Ayto:

- instar la suspensión de la ejecución de obras no amparadas por licencia
- instar procedimiento sancionador
- instar la restauración de la legalidad territorial o urbanística
- otros

b) Se levantará acta por triplicado y se notificará en su caso conforme al Reglamento.

c) Para que se produzca la visita de inspección debe tramitarse previamente por el Servicio la correspondiente Providencia de Alcaldía.

d) El personal inspector puede requerir ser acompañado del personal de apoyo : agentes de la Policía Local y arqueólogo municipal, este último cuando se tenga conocimiento de una posible afección al patrimonio arqueológico.

e) La inspección, llegado el caso, debe ordenar medidas provisionales por dos motivos, según puntos f) y g) del artículo 346 :

- para impedir que desaparezcan pruebas y demás antecedentes..
- por cuestiones de seguridad o la salud de las personas, integridad de servicios o bien de dominio público, zona verde etc.

Estas medidas provisionales se desarrollan en el artículo 358, la más destacada es la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso (paralización). Se pueden tomar otras : precintado de obras, corte de suministros, etc. Si se toman antes del acuerdo de inicio, se consideran provisionalísimas y decaen a los 15 días hábiles. Llegado el caso, el acuerdo de inicio debe pronunciarse expresamente acerca de las mismas.

f) La inspección abarca también otras facultades según el punto 1 del artículo 346, los puntos a) y b) así como c) parcialmente, se refieren a actuaciones en el lugar inspeccionado, el resto son acciones de inspección que se pueden tomar a posteriori como : requerir documentación (técnica) y emisión de informes de inspección, (ver punto 2.3 de estas Instrucciones).

g) Los atestados de la Policía no son como tal inspecciones, deben ser tenidos en cuenta por el Servicio y proceder con carácter general a realizar la visita de inspección urbanística para la averiguación de los hechos.

h) Pueden realizarse más visitas de inspección, según las presentes Instrucciones, una vez iniciado el PRLU y en fase de instrucción, así como otras acciones de inspección según el artículo 346.

2. LAS ACTUACIONES PREVIAS Y EL ACUERDO DE INICIO DEL PRLU

a) Una vez que el Ayuntamiento sea conocedor de una vulneración de la ordenación territorial y urbanística comienza el deber de iniciación del PRLU, por tanto en algunos casos si la vulneración es clara no deben impulsarse por el Servicio las actuaciones previas.

b) En el artículo 352 no se impone un plazo para acordar el inicio del PRLU porque desde el momento que se tiene conocimiento de dicha vulneración, comienza el deber de iniciación del PRLU, en coherencia con el artículo 55 de la Ley 39/2015. La resolución de inicio del PRLU se prepara desde el Servicio de Urbanismo.

c) Dado el caso de que en el trámite de actuaciones previas se vea oportuno como facultad de inspección pedir documentación técnica aclaratoria, con carácter general señalar que **no** se está concediendo una licencia por el procedimiento ordinario por tanto no caben varios requerimientos de subsanación de documentación.

d) Podría darse el caso particular de no iniciar el PRLU para obras objeto de declaración responsable (DR) sin necesidad de intervención de técnico, cuando antes del inicio del PRLU sobreviene la legalización por presentación completa y correcta de dicha DR. Todo ello dados los principios de celeridad, proporcionalidad, eficacia y eficiencia del artículo 339 y por la poca envergadura de dichas obras.

3. INFORMES TÉCNICOS

3.1. INFORME DE INSPECCIÓN

a) La función principal del técnico inspector es la de inspeccionar y concluir si es preciso iniciar el PRLU o no, dependiendo de si aprecia vulneración de la ordenación territorial y urbanística. Señalar que la no existencia de título habilitante es causa de vulneración.

b) La inspección tiene varias facultades realizando con carácter general visitas de inspección y levantando actas concretando su resultado según el punto 2.3 del modelo oficial.

c) Potestativamente y en un momento posterior a la visita, el inspector puede emitir informes de inspección que reflejen los incumplimientos urbanísticos pero sin entrar a valorarlos, así como recabar fotos históricas oficiales para una mejor labor de la fase instructora.

d) En cualquier caso estos informes de inspección pueden concluir en la legalización, en el caso particular de las actuaciones descritas del punto 2.2.d) anterior.

3.2. INFORME DE COMPATIBILIDAD CON ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

a) Estos informes se emiten con posterioridad a la fase de inspección.

b) Pueden emitirse antes del acuerdo de inicio o durante su tramitación, según artículo 360.1

c) Este informe valora la compatibilidad urbanística y por tanto determinará que la resolución sea de : medidas de adecuación a la realidad, legalización o combinación de ambas. La valoración urbanística debe tener en cuenta el régimen jurídico de la edificación de: legal, fuera de ordenación, asimilado a fuera de ordenación o situación de disciplina por no haber transcurrido el plazo del 153 de la Ley.

d) Las necesidades en la instrucción del expediente pueden requerir al inspector realizar más acciones de inspección, ver punto 2.1.h). Todo ello según artículo 347 del Rglto que dice que las inspecciones podrán hacerse en las ocasiones que resulten necesarias.



e) Las Providencias de Alcaldía podrán determinar la intervención de dos técnicos diferenciados, uno para inspeccionar y otro para informar la resolución, o en su caso de un solo técnico.

En lo no regulado por estas Instrucciones se atenderá a la normativa vigente.



Ayuntamiento Valencina de la Concepción

Expediente n.º:

Procedimiento:

PROVIDENCIA DE ALCALDÍA

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/N.º	Observaciones

Que han puesto de manifiesto actuaciones que pudieran estar suponiendo una vulneración de la legalidad territorial y urbanística y con el fin de conocer, con la mayor precisión posible la realidad de los hechos

DISPONGO

PRIMERO. Que, por _____ se realice visita/actuaciones de inspección con el fin de conocer, con la mayor precisión posible, los hechos que puedan estar resultando una vulneración de la legalidad territorial y urbanística.

SEGUNDO. Con los informes que resulten de la actividad inspectora, trasládese a la Alcaldía para la emisión de la resolución correspondiente que inicie el procedimiento de Restablecimiento de la legalidad urbanística, en su caso.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE