

9. RESUMEN EJECUTIVO

La finalidad de la Modificación de las Normas Subsidiarias que se pretende tramitar tiene como objetivo el recoger las determinaciones reflejadas en las figuras de planeamiento aprobadas con anterioridad, pretendiendo su unificación y su adaptación a la delimitación dentro del sector del área afectada como zona de protección arqueológica por la definición de BIC establecida en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Dicho decreto, en su capítulo 1 indica:

"Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA), respecto a la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, los instrumentos de planeamiento de Valencina de la Concepción y de Castilleja de Guzmán serán modificados en el plazo de dos años para adecuarse a las disposiciones normativas que siguen a continuación."

1.- Los objetivos primordiales perseguidos con la presente modificación son los siguientes:

De manera primordial y fundamental, la definición en el sector de los parámetros fundamentales de ordenación, una vez incluido el área correspondiente al BIC de la zona arqueológica del dolmen, según se define en el Decreto 57/2010 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de forma que se prioricen los criterios de Conservación del Patrimonio establecidos en la normativa vigente y se ponga en valor lo que constituye una fortaleza primordial tanto a nivel supramunicipal como para el propio sector.

Con carácter secundario, aunque no menos importantes, se definen los siguientes:

- **Adecuación de la ordenación y del trazado de viales a la topografía existente**, con especial cuidado a la hora del diseño de las pendientes de los mismos, evitando gradientes excesivos en la zona norte del sector, de orografía más abrupta.
- Diseño de los trazados de los viales y espacios públicos del sector teniendo en cuenta las **vías de evacuación y las líneas de escorrentía natural del terreno**, de forma que se evite, en la medida de lo posible, la afectación de las condiciones hidrológicas de la zona.
- **Adaptación de las zonas peatonales públicas del sector, en especial del borde en contacto con el término de Valencina de la Concepción**, para la incorporación del trazado del carril bici y de líneas de vegetación que permitan la correcta adecuación paisajística de los límites del municipio.
- **Priorización del espacio peatonal sobre el espacio viario**, para favorecer la integración en el sector de los valores de mayor movilidad sostenible.
- **Incluir una extensión por el sector del carril bici existente en la calle Miguel de Cervantes Saavedra en continuidad con el tramo de conexión al ramal Valencina-Camas**, de forma que el mismo se incorpore a la red existente para constituir un sistema efectivo de transporte sostenible dentro de la localidad.

2.- Con la alternativa elegida se pretende la consecución de los siguientes propósitos

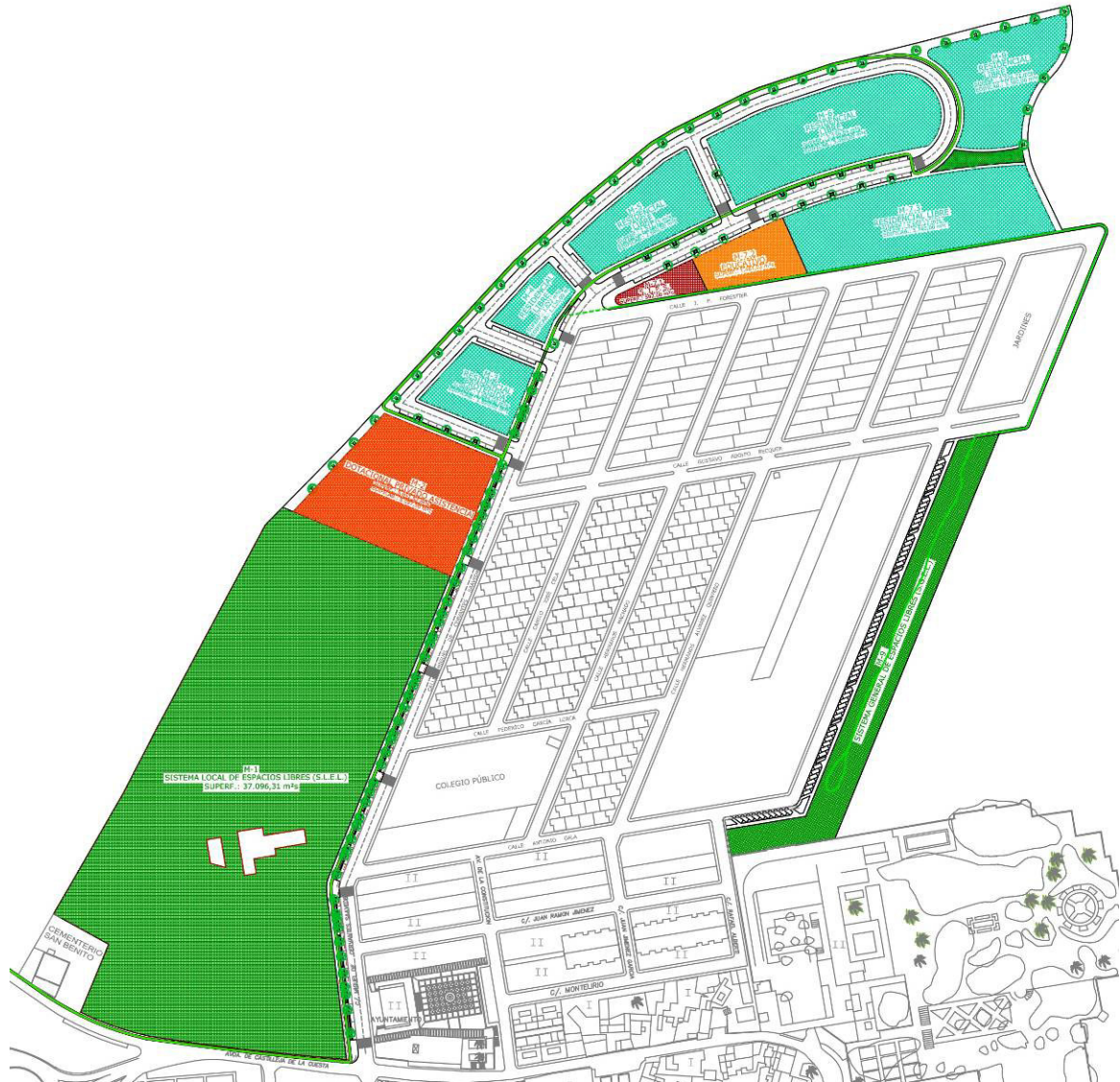
- Desbloqueo de la situación urbanística existente en el ámbito.
- Objetivo de protección del Patrimonio Histórico.
- Objetivo de priorización de la movilidad sostenible.

- Cumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental.
- Aumento importante del nivel de dotaciones del sector.
- Reducción de la edificabilidad global lucrativa del sector.

3.- Parámetros generales de la ordenación propuesta:

- **Superficie bruta del sector:** 87.459,64 m²s.
- **Uso global:** Residencial.
- **Sistemas Generales incluidos:** 5.413,31 m²s Parque Norte.
- **Superficie neta:** 82.046,33 m²s.
- **Edificabilidad total:** 25.257,50 m²c..
- **Coefficiente edificabilidad global:** 0,29 m²/m².
- **Número de viviendas:** 148.
- **Densidad:** 17 viv/ha.
- **Sistema de actuación:** compensación.

	ALTERNATIVA 2	
Superficie ámbito (m²s)	87.459,64	
Dotaciones (m²s)	44.582,64	51%
Reserva (m ² s /100 m ² t)	147	
SGEL (m ² s)	5.413,31	6%
Reserva (m ² s /100 m ² t)	18	
Dotaciones locales (m² s)	39.169,33	45%
Reserva (m ² s /100 m ² t)	129	
SLEL (m ² s)	37.096,31	42%
Reserva (m ² s /100 m ² t)	122	
SIPS	592,00	
Dotacional educativo	1.481,02	
Viarios y aparcamientos	17.777,60	20%
Parcelas lucrativas	25.099,40	29%
Edificabilidad (m²t)	25.257,50	
Coefficiente de edificabilidad	0,29	
Residencial	20.160,00	80%
Vivienda libre	18.340,00	73%
Vivienda protegida	1.820,00	7%
Terciario	0,00	0%
Dotacional asistencial privado	5.097,50	20%
Número de viviendas (ud)	148	
Viviendas libres	131	
Viviendas protegidas	17	
Incremento de habitantes	478	



MANZANA	USO	SUPERFICIE PROPUESTA m²s	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	Nº PLANTAS	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	Nº VIVIENDAS PROPUESTAS
M1	S.L.E.L.	37.096,31	-	-	-	-
M2	Dotacional Asistencial	5.691,52	0,9	2	5.097,50	-
M3	Protegida Residencial Unifamiliar	1.844,00	1,0	2	1.820,00	17
M4	Libre Residencial Unifamiliar	1.022,00	1,1	2	1.120,00	8
M5	Libre Residencial Unifamiliar	2.521,15	1,1	2	2.660,00	19
M6	Libre Residencial Unifamiliar	5.238,84	1,0	2	5.460,00	39
M7.1	S.I.P.S	592,00	-	-	-	-
M7.2	Dotacional Educativo	1.481,02	-	-	-	-
M7.3	Libre Residencial Unifamiliar	5.557,17	1,0	2	5.740,00	41
M8	Libre Residencial Unifamiliar	3.224,72	1,0	2	3.360,00	24
M9	S.G.E.L	5.413,31	-	-	-	-
VIALES	Viales	17.777,60	-	-	-	-
		87.459,64			25.257,50	148
					20.160,00	