



ASUNTO	Informe Técnico-Urbanístico relativo a aprobación inicial de Estudio de Detalle para la regularización de alineaciones de las parcelas SIPS-S4 Y S5
REF. SAU	2022/097
UBICACIÓN	Villaverde del Río

COHESIÓN TERRITORIAL (2019); D...
DIPUTACION DE SEVILLA
COHESIÓN TERRITORIAL (2019); ..

REGISTRO DE ENTRADA

10/11/2022 13:50

SANÓMERO: 45692

AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RÍO

REGISTRO DE ENTRADA

10/11/2022 13:40

ENTRADA NÚMERO: 6933

I. ANTECEDENTES

Con fecha 8 de septiembre de 2022 fue solicitada por la Alcaldía de Villaverde del Río asistencia técnica para emitir informe técnico urbanístico preceptivo para la aprobación inicial de Estudio de Detalle relativo a las parcelas de Sistema General SIPS-S4 y S5. La petición se acompaña de documento técnico de Estudio de Detalle para la regularización de alineaciones en parcelas SIPS-S4 y S5 Villaverde del Río.

Con fecha 22 de septiembre de 2022 se remite al Ayuntamiento Estudio Previo relativo a la solicitud expuesta en el que se justifica la necesidad de tramitar una corrección de error del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de forma previa a la aprobación del Estudio de Detalle presentado.

Con fecha 7 de noviembre 2022 se solicita por la Alcaldía de Villaverde del Río asistencia técnica para la emisión de informe técnico urbanístico relativo al expediente de Corrección de Error del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaverde del Río. Esta petición se acompaña de documento técnico de "Corrección de errores relativo a las alineaciones de la parcela de Sistema General de Equipamiento SIPS-S5", suscrito por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado n.º 2498 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con fecha 3 de octubre de 2022.

Con fecha 9 de noviembre se emite informe técnico favorable a la aprobación de la mencionada corrección de errores, suscrito por María Dolores Torres Carrasco, arquitecta urbanista del Servicio de Asistencia Urbanística de la Diputación de Sevilla.

Con fecha 7 de noviembre de 2022 fue solicitada por la Alcaldía de Villaverde del Río nueva asistencia técnica para emitir informe técnico urbanístico preceptivo para la aprobación inicial de Estudio de Detalle suscrito el 9 de noviembre de 2022, que se incorpora mediante Registro de Entrada 77705 de fecha 10 de noviembre de 2022.

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==			



II. OBJETO

De acuerdo con la petición recibida, este informe técnico-urbanístico se emite a los efectos de la aprobación inicial del instrumento complementario de la ordenación urbanística señalado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), de conformidad con las instrucciones del Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla para la prestación de asistencia técnica a los municipios.

III. DOCUMENTACIÓN APORTADA

Como se ha indicado en el apartado I. Antecedentes del presente informe, se adjunta documento técnico de “Estudio de Detalle para la regularización de alineaciones en parcelas SIPS-S4 y S5 , calificadas como Sistema General de Equipamiento”, suscrito por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado n.º 2498 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con fecha 9 de noviembre de 2022.

Dicho documento se estructura en :

- MEMORIA JUSTIFICATIVA: Contiene la descripción del ámbito y del objeto del Estudio de Detalle, justificando que las determinaciones propuestas se ajustan al alcance propio de un instrumento complementario de la ordenación urbanística. Igualmente, se establece en ella la justificación de la ordenación propuesta.
- PLANOS: Contiene la documentación gráfica necesaria para la comprensión del documento, distinguiendo entre la de información y la de ordenación.
- RESUMEN EJECUTIVO: Contiene, de acuerdo con la legislación estatal vigente, la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==		



IV. INFORME

IV.a. Planeamiento general vigente y determinaciones urbanísticas

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Villaverde del Río es el siguiente:

- Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 1993 y publicado en BOP de Sevilla n.º 100 de fecha 4 de mayo 1994.
- Documento de Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobado definitivamente mediante acuerdo de Pleno de fecha 26 de abril de 2012 y publicado en BOP de Sevilla n.º 192 de fecha 18 de agosto de 2012.

En relación con las determinaciones urbanísticas de aplicación, el planeamiento general vigente clasifica los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle como Suelo Urbano Consolidado, que en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, tienen la consideración de **suelo urbano**.

Respecto al uso pormenorizado de los mismos, hay que señalar que los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle se encuentran calificados como Sistema General de Equipamiento SG-SIPS-4 y 5 y espacio libre o zona verde, de acuerdo con lo establecido en el Plano n.º 3 "Sistemas generales y edificaciones protegidas" del Documento de Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Villaverde del Río, teniendo en cuenta la corrección de error que se encuentra en tramitación y el plano 3-A Calificación del suelo. Usos y sistemas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaverde.

IV.b. Ámbito del Estudio de Detalle

De conformidad con lo señalado en el apartado 3. *Descripción del ámbito del Estudio de Detalle* del mencionado documento técnico, la superficie total incluida en el mismo alcanza los 2.821,00 m²s, siendo de titularidad municipal en su totalidad.

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==		



La identificación de las parcelas incluidas en el mismo se refleja en la siguiente tabla:

REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE	USO PORMENORIZADO
6145101TG4664N0001LI	Ayuntamiento de Villaverde del Río	456 m ²	Sistema General de Equipamiento S4
6144106TG4664S0001DH	Ayuntamiento de Villaverde del Río	1.598 m ²	Sistema General de Equipamiento S5
Sin referencia	No consta	767 m ²	Espacio Libre
TOTAL		2.821 m²	

No se aportan en el documento la identificación registral de las fincas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

Como conclusión a lo expuesto, cabe señalar que aparentemente el único propietario de terrenos en el ámbito del Estudio de Detalle es el Ayuntamiento de Villaverde del Río.

IV.c. Contenido sustantivo y documental del instrumento y cumplimiento de la legislación vigente

En primer lugar ha de señalarse que el ámbito de la actuación, y por tanto del Estudio de Detalle, no se incluye en ninguna actuación de transformación urbanística ni actuación urbanística propiamente dicha en el planeamiento general vigente.

La actuación propuesta comporta, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.2. Justificación y alcance de las determinaciones del Estudio de Detalle como instrumento complementario de ordenación", una **actuación urbanística**, teniendo en cuenta la definición de la misma que se recoge en el artículo 24.2 de la LISTA, que dispone:

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

...

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12	
Observaciones		Página	4/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==			

El objeto de la señalada actuación urbanística es reformar y reagrupar las dos parcelas SIPS S-4 y S-5, en una única parcela conjunta, en la que se pueda construir la nueva sede del Ayuntamiento, partiendo de la aprobación previa de una Corrección de Errores de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, que corrige la alineación de la parcela S-5 a la realidad física, y supone un incremento de la superficie de este equipamiento de 436 m2.

En relación con el contenido sustantivo del documento, ha de señalarse que el artículo 71 de la LISTA establece:

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

En el apartado “4. Justificación de la ordenación propuesta” de la Memoria del Estudio de Detalle se analizan y valoran las distintas alternativas de ordenación consideradas, desarrollando la propuesta que opta por la reordenación de alineaciones de las distintas parcelas incluidas en el ámbito.

Se justifica que la regularización de las alineaciones de las parcelas de equipamiento público S4 y S5 se fundamenta en la mejora de la funcionalidad de las mismas para el mejor desempeño de su utilidad social, vinculada a hacer viable la construcción de un nuevo edificio que albergue la sede del Ayuntamiento.

Los cambios en las determinaciones de la ordenación urbanística vigente – una vez aprobada la corrección de error del documento de adaptación parcial a la LOUA- se limitan al cambio de alineaciones de las parcelas S4 y S5, sin que ello de lugar a una variación global de la superficie destinada a zonas verdes o equipamiento SIPS.

Los cambios en la calificación del suelo que son consecuencia de las operaciones descritas no se consideran modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en el artículo 71 de la Ley.

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==		



USOS DEL SUELO	PLANEAMIENTO VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
SIPS-S4	222 m ² s	1.149 m ² s
SIPS-S5	2.296 m ² s	1.369 m ² s
TOTAL SIPS	2.518 m²s	2.518 m²s
ZONA VERDE	303 m ² s	303 m ² s
TOTAL ED	2.821 m²s	2.821 m²s

Por otra parte, no se da lugar a incrementos de edificabilidad ni de aprovechamiento urbanístico, no afectando negativamente a las dotaciones, por lo que puede establecerse que el contenido sustantivo del documento se ajusta a la legislación vigente.

En relación con el **contenido documental**, hay que señalar que la LISTA no regula expresamente el contenido documental de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística. No obstante, el *artículo 62. "Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística"* establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones los siguientes documentos:

- Memoria
- Normativa Urbanística
- Cartografía, distinguiendo entre la de información y la de ordenación
- Anexos
- Resumen ejecutivo, con la documentación establecida en la legislación estatal vigentes

El Estudio de Detalle presentado se ajusta a este contenido e incorpora los documentos señalados, cumpliendo así la legislación vigente.

IV.d. Afecciones sectoriales

En relación con las afecciones sectoriales, el apartado "2.3 Afecciones sectoriales" de la Memoria del documento, establece lo siguiente:

- Que el ámbito de la actuación urbanística se encuentra dentro de la zona de policía del cauce del arroyo Siete Arroyos, si bien éste ha sido objeto de encauzamiento a su paso por el núcleo

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==		



urbano, de conformidad con lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico al documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villaverde del Río a la LOUA.

- Que el ámbito de la actuación urbanística se encuentra colindante a la vía pecuaria denominada Cordel de Agua Santa y Tamujal, de acuerdo con lo señalado en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Villaverde del Río, aprobado por O. M. de fecha 30 de octubre de 1963.

Dicha vía pecuaria no se encuentra deslindada ni desafectada a la fecha del presente informe, si bien, en virtud de la Disposición Adicional Cuarta de la LISTA, se ha solicitado la “desafectación implícita” de la misma, en el tramo que discurre por suelo urbano.

- Por otra parte, ha de indicarse que sobre el trazado de la Vía Pecuaria mencionada, discurre actualmente la carretera A-462 de Villaverde del Río a Carmona y que teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle modifica las alineaciones existentes en el planeamiento vigente dentro del ámbito de la zona de no edificación, resultan de aplicación los arts. 35 y 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, que establecen:

Artículo 35. Informe de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a las carreteras andaluzas, la Administración Pública que lo estuviera tramitando podrá solicitar información previa, en relación con tales afecciones, con anterioridad a su aprobación inicial, a la Administración titular de la carretera quien deberá emitirla en el plazo máximo de un mes.
2. Aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico general, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras, que versará exclusivamente sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía y que deberá evacuarse en el plazo de un mes.

Artículo 56. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.
3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12	
Observaciones		Página	7/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==			

4. *Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.*

5. *En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.*

6. *En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.*

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Finalmente, en relación con la Evaluación Ambiental Estratégica, el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dispone que los Estudio de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

IV. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta los fundamentos técnicos expuestos, puede establecerse las siguientes conclusiones relativas al objeto y contenido del Estudio de Detalle señalado, a los efectos de la aprobación inicial del mismo:

PRIMERA.- El documento técnico del Estudio de Detalle objeto del presente informe, suscrito por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado n.º 2498 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con fecha 9 de noviembre de 2022, se ajusta a las exigencias de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, relativas al objeto y contenido del instrumento de ordenación complementaria, por lo que **se informa favorablemente la aprobación inicial del mismo.**

SEGUNDA.- A los efectos de su tramitación ha de señalarse que, si bien el documento técnico no acredita la titularidad registral de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, se encuentra acreditada la titularidad catastral de las parcelas S4 y S5 calificadas como Sistema General SIPS. El resto de terrenos incluidos en el ámbito se encuentran calificados como zona verde pública por lo que se presume la titularidad pública de los mismos. La identificación catastral de las parcelas señaladas es la siguiente, existiendo terrenos no identificados catastralmente:

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLy9nA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLy9nA==		





REF. CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL
6145101TG4664N0001LI	Ayuntamiento de Villaverde del Río
6144106TG4664S0001DH	Ayuntamiento de Villaverde del Río

TERCERA.- En relación con las afecciones sectoriales a considerar a los efectos de la petición de los correspondientes informes a la administración competente, hay que señalar:

- Que colindante al ámbito del Estudio de Detalle se localiza el Cordel de Agua Santa y Tamujal, de acuerdo con lo señalado en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Villaverde del Río, aprobado por O. M. de fecha 30 de octubre de 1963, que no se encuentra deslindada ni desafectada a la fecha del presente informe.

- Que el ámbito de la actuación urbanística se encuentra dentro de la zona de policía del cauce del arroyo Siete Arroyos, si bien éste ha sido objeto de encauzamiento a su paso por el núcleo urbano, de conformidad con lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico al documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villaverde del Río a la LOUA.

- Que el ámbito del Estudio de Detalle se encuentra dentro de la zona de no edificación de la carretera A-462 de Villaverde del Río a Carmona, de titularidad autonómica, proponiéndose una nueva alineación de la parcela de equipamiento S4, por lo que se requiere informe de la administración titular.

CUARTA.- En relación con la Evaluación Ambiental Estratégica, el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dispone que los Estudio de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Servicio de Asistencia Urbanística

Área de Cohesión Territorial

Código Seguro De Verificación:	fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Dolores Torres Carrasco	Firmado	10/11/2022 11:43:12	
Observaciones		Página	9/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/fjwQLAe4U05jxgMbLyY9nA==			