

AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO
<b>REGISTRO DE ENTRADA</b>
07/11/2022 13:04
ENTRADA NÚMERO: 6791

DILIGENCIA. - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO  
HA SIDO APROBADO CON CARACTER INICIAL REMANENTE  
RESOLUCIÓN DE LA ALCALDIA 839/2022 - DE FECHA 14- DE  
NOV- 2022. CERTIFICADO - VILLAVERDE DEL RIO 15-NOV-2022

LA SECRETARÍA  
F.D. DE MEJORA



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REGULARIZACION DE ALINEACIONES EN PARCELAS SIPS S-4 Y S-5  
AYUNTAMIENTO DE VILLAVERDE DEL RIO.

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REGULARIZACION DE ALINEACIONES PARCELAS SIPS S-4 Y S-5

INDICE

Pág.

DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

3

1. **Iniciativa y Objeto del Estudio de Detalle.** 3
2. **Antecedentes, Justificación y Alcance de las determinaciones del ED como Instrumento Complementario de ordenación. Afecciones Sectoriales.** 3
3. **Descripción del Ámbito del ED** 6
4. **Justificación de la ordenación propuesta** 8
5. **Tramitación del ED como Instrumento de ordenación complementaria . Participación ciudadana** 11
6. **Documentos integrantes del ED.** 12

DOCUMENTO II: PLANOS

13

DOCUMENTO III: RESUMEN EJECUTIVO

143





## DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 1. Iniciativa y Objeto del estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle, como instrumento complementario de la ordenación urbanística, es el de completar, adaptar y/o modificar las determinaciones de ordenación detallada, definidas por el planeamiento municipal sobre el ámbito de las parcelas con calificación de Servicios de Interés Público y Social, denominadas S-4, Policía Local, y S-5 Centro Cívico, por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de Villaverde del Río, situadas entre la Avda. de Aguas Santas y el muro de defensa del Arroyo Siete Arroyos.

El objetivo del Estudio de Detalle es doble: la adaptación y regularización de las alineaciones de dichas parcelas, que presentan bastante discrepancia entre la realidad física y edificada de las parcelas, y la definición de alineaciones y calificación urbanística, definida en el planeamiento general vigente, fundamentalmente en el documento de Adaptación a la LOUA, y por otro lado la necesidad de proceder a su modificación y reajuste, para generar una única parcela común para este conjunto de equipamientos públicos con calificación de SIPS, que permita desarrollar en el mismo, un nuevo edificio para ubicar el nuevo Ayuntamiento de Villaverde del Río, ante la necesidad de su reubicación en una zona de ensanche más accesible a los vecinos, y ante la necesidad de ampliación de las dependencias y servicios del edificio del ayuntamiento actual, posibilitando su conexión e integración de servicios, con los actuales edificios de del Centro Cívico, la Policía Local y los Servicios Sociales.

El presente Estudio de Detalle, se redacta por iniciativa del propio Ayuntamiento de Villaverde del Río con CIF. P-4110100G, y domicilio en Plaza de Andalucía, Nº 3 de Villaverde del Río (Sevilla); CP 41381.

El Ayuntamiento de Villaverde del Río es el titular catastral de dichas parcelas, detentando por tanto derechos para desarrollar dichas parcelas conforme al planeamiento, o en su caso como Administración Pública, para su modificación, como responsable de la ordenación urbanística municipal, y del desarrollo o modificación del planeamiento.

La redacción del Estudio de Detalle es formulada por el Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, colegiado nº 2.849.

2. Antecedentes del Planeamiento, Justificación, y Alcance de las determinaciones del E.D., como Instrumento Complementario de Ordenación, Afecciones Sectoriales.

## 2.1. Antecedentes. Determinaciones de las NNSS y de la Adaptación Parcial a la LOUA de Villaverde del Río.

El planeamiento municipal en Villaverde del Río lo constituyen las NNSS de Villaverde del Río, que fueron aprobadas definitivamente con fecha de 1993 y su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobadas posteriormente con fecha de 2012. Este segundo documento incorpora las determinaciones de ordenación estructural, propias de sus contenidos específicos, y se mantienen vigentes el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada de las NNSS.

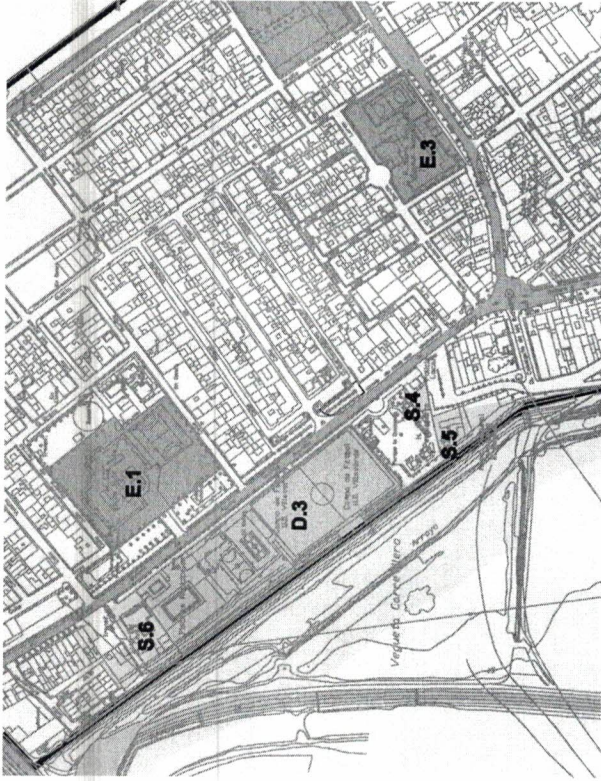
En las NNSS, las dos parcelas de referencia aparecen grafadas con la calificación urbanística de Sistemas de Interés Público y Social, SIPS, con la categoría de equipamientos de carácter general, e incluidas en la delimitación del suelo con categoría de Suelo Urbano. Ambas parcelas están situadas entre la Avda. de Aguas Santas al este, y el muro de defensa del Arroyo Siete Arroyos al oeste. Por el norte limitan, con lindero quebrado con el Parque de la Concordia, calificado por las NNSS como espacio libre de carácter local. El borde del Muro de defensa sirve como límite de la Clasificación del Suelo Urbano.



Plano de Calificación del Suelo de las Normas Subsidiarias de 1993. Detalle.

La primera parcela es de reducidas dimensiones y coincide aproximadamente, no de forma precisa, con los edificios de la Policía Local y Asuntos Sociales y con la Peña Cultural Sevillista. La segunda parcela es de forma triangular de mayores dimensiones y coincide también aproximadamente con el edificio y parcela del Centro Cívico, a la que se añaden las Naves municipales y la sede de la cabalgata de Reyes llegando hasta la terminación de la prolongación de la calle Cruz, que termina en el siete Arroyos. El espacio libre del Parque de la Concordia, presenta una fachada lateral con una pequeña separación entre las dos parcelas, a la calle con forma de L a la que dan fachada ambas parcelas. Fuera del perímetro del suelo urbano, el cauce del Arroyo Siete Arroyos tiene la clasificación de suelo no urbanizable con la calificación de Sistema General de espacios libres de ribera.

Las NNSS no plantean ninguna intervención de reforma interior, ni se define ninguna unidad de ejecución sobre estos equipamientos, siendo por tanto su intención la de reconocer con la calificación urbanística correspondiente, la situación real de dominio y uso público de las parcelas y edificios municipales. No obstante se detectan algunas imprecisiones gráficas.



Plano de Sistemas Generales de la Adaptación Parcial a la LOUA de 2012. Detalle.

La Adaptación Parcial a la LOUA de 2012, al tener un contenido limitado a las determinaciones de carácter estructural, mantiene la delimitación de la clasificación del suelo, como suelo urbano consolidado para estas parcelas, y ajusta el límite del suelo urbano sobre la cabecera del talud del muro de defensa, y al mismo tiempo califica estas dos parcelas como SPS, con la consideración de Sistemas Generales con la denominación S-4 Policía Local, y S-5 Centro Cívico. En la documentación gráfica no se grafía el Parque de la Concordia, que queda en blanco por mantenerse la calificación como sistema local de espacios libres, que la Adaptación a la LOUA no modifica. Sin embargo en la representación gráfica de las parcelas de SPS, se manifiesta una imprecisión gráfica en la definición de sus alineaciones, respecto a la realidad física de las parcelas y edificaciones existentes. La zonificación gráfica, no se ajusta a los límites reales, ni de la parcela de la policía local, que está excluida en la representación gráfica, ni tampoco a la parcela del centro cívico y de las naves municipales, y de la asociación de la Cabalgata, que queda retranqueada de la alineación real de estos edificios.

Hay que considerar estas imprecisiones entre las alineaciones definidas en la zonificación y la realidad física consolidada, como errores gráficos, en primer lugar de la documentación de las NNSS, y en segundo término del documento de Adaptación en la alineación de la parcela del Centro Cívico y Nave de Servicios Municipales, que deben ser corregidos. A tal efecto se tramita y aprueba con carácter previo a la tramitación del presente E.D., un documento de Corrección de Errores





de la Adaptación, que corrige el error manifiesto en la delimitación de las alineaciones de la parcela S-5.

## 2.2. Justificación y alcance de las Determinaciones del E.D. como instrumento complementario de ordenación.

Pero además el objetivo principal que origina el Estudio de Detalle, es la necesidad de generar una nueva parcela para ubicar un nuevo edificio para la sede central del Ayuntamiento, que requiere su traslado a una zona más accesible a los ciudadanos que la posición actual en el Centro Histórico, con una mejor interrelación con la red viaria principal del municipio, y en una zona con más facilidad de aparcamiento. Se pretende por tanto 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, integrando en el diseño arquitectónico del nuevo edificio, las necesarias relaciones, con el resto de servicios municipales preexistentes, que se mantendrán: Centro Cívico, Policía Local, y Servicios Sociales. En la propuesta de intervención se demolería y liberaría el suelo actualmente ocupado por la Peña Cultural Sevillista. Quedaría reajustada y como una segunda parcela también destinada a SIPS la parcela que actualmente ocupan las naves municipales y la sede de la cabalgata.

En la propuesta de adaptación y modificación de las alineaciones de las parcelas, resulta necesario reformar y reajustar el lindero sur del Parque de la Concordia, a fin de poder generar una mayor continuidad, y dimensiones de anchura en el punto de contacto entre las dos partes que deben conformar la nueva parcela para el ayuntamiento, que se queda muy ajustada en la unión con la esquina norte del edificio del Centro Cívico. Por ello se regulariza el lindero del parque con un trazado más regular sensiblemente perpendicular a la Avda. de Aguas Santas, con lo que se reforma y adapta el lindero de la parcela para el Parque de dimensiones prácticamente rectangulares, y se compensa la ligera pérdida de superficie del espacio libre actual entre las dos parcelas SIPS, incrementando en la regularización del lindero una superficie equivalente de incremento de los espacios libres, a costa de la reducción superficial del espacio de aparcamiento trasero del Centro Cívico.

La modificación y reajuste sobre los linderos del espacio libre del Parque de la Concordia, mantiene prácticamente la misma superficie destinada a espacio libre local, con lo cual no existe pérdida de funcionalidad y continuidad del espacio del Parque, ni del estándar dotacional, y se justifica la modificación, en el hecho que se mejora la distribución geométrica de la forma más regularizada del Parque mejorando su percepción paisajística, con la formalización de una nueva fachada edificada principal del Ayuntamiento (mejorando la imagen trasera de la Peña Cultural), y se mejora su funcionalidad social como lugar de esparcimiento, sin desvirtuar ni reducir, las opciones y funcionalidad de la ordenación prevista en el planeamiento general, cumpliendo con mayor eficacia y calidad, las necesidades y objetivos del Parque de la Concordia.

También se corrige y modifica en el presente Estudio de Detalle la calificación anterior como espacio libre de las NNSS sobre el edificio de la Policía Local, que también se pretende integrar en el edificio municipal de la parcela S-4, (no tiene función como espacio libre y posiblemente esta calificación fuera otro error gráfico de las NNSS), y se reajusta en el presente E.D. o su alineación e incorporando su superficie a la parcela S-4 con un incremento de 162 m<sup>2</sup>.

De igual manera, la intervención para la regularización de las alineaciones de las parcelas de equipamiento público, S-4 y S-5, se basa en el objetivo de mejorar la funcionalidad de las mismas para el mejor desempeño de su utilidad social, de acuerdo con los objetivos y necesidades de la corporación, y además de generar una nueva parcela para ubicar el nuevo

Ayuntamiento, permitir la agrupación en proximidad, aunque manteniendo su propia funcionalidad diferenciada, de distintos servicios municipales, que puede facilitar su mejor gestión, coordinación y eficiencia. Además la propuesta de generar un nuevo edificio para el Ayuntamiento permitirá generar una propuesta volumétrica del conjunto de edificaciones, que mejore la calidad arquitectónica y compositiva del espacio urbano circundante, actualmente un poco desordenado, mejorando la fachada interna hacia el Parque y el conjunto de espacios del viario y aparcamiento circundante, para cualificar y significar este espacio como lugar singular de la población donde se construya el nuevo ayuntamiento.

Como se ha explicado anteriormente el E.D. parte de la aprobación previa de una Corrección de Errores de la Adaptación, 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 m<sup>2</sup>.

Por último hay que reseñar la influencia y las servidumbres que se generan por el Arroyo Siete Arroyos y su Muro de Defensa en la zona trasera del ámbito del Estudio de Detalle. En esta zona trasera, las parcelas de SIPS, tienen que mantener un retraque edificatorio respecto a la base del talud de tierra, a una distancia de 3,5 m. En los planos del Planeamiento general vigente, no se establece esta servidumbre, y la zonificación como SIPS de la parcela S-5, llega más allá de esta línea hasta el límite de la clasificación del suelo urbano situado en la parte más alta del Muro de Defensa. Por tanto se deberá corregir esta circunstancia, respetando la calificación prevista en la ordenación urbanística, aunque estableciendo una línea de retraque de la edificación al respecto, que coincidirá básicamente con el actual lindero trasero de las parcelas actuales del SIPS S-5.

Las adaptaciones y modificaciones de alineaciones que realiza el Estudio de Detalle sobre las determinaciones de ordenación detallada del planeamiento vigente, tienen consideración de Actuación Urbanística, que corrige y adapta algunas determinaciones de ordenación detallada, conforme al contenido del Artículo 71 de la LISTA, pero sin el contenido de Actuación de Transformación Urbanística, ATU, puesto que no suponen la modificación de los usos, y edificabilidades, ni el incremento de aprovechamientos, ni afectan negativamente a las dotaciones, pues se mantienen los mismos usos dotacionales previstos por las NNSS y la Adaptación Parcial, sin que se reduzcan las superficies destinadas al efecto, que se mantienen, y los cambios introducidos sobre las alineaciones, mejoran la funcionalidad de las dotaciones de referencia, (posibilitando la implantación del nuevo edificio del ayuntamiento en el centro funcional de la población), así como la calidad espacial de los espacios y edificaciones, mejorando su presencia y percepción en el paisaje urbano.

## 2.3. Afecciones Sectoriales

El ámbito del Estudio de Detalle, no está afectado por afecciones territoriales de la Legislación Sectorial.

Aunque la ubicación del E.D. este en proximidad del Arroyo Siete Arroyos, todo el conjunto de esta zona del Núcleo Urbano, cuenta con un muro de defensa, que protege de la posible inundabilidad, el núcleo urbano de forma global, y se cuenta con informes del órgano competente, emitidos en el trámite de aprobación del planeamiento general en vigor. En cualquier caso al estar el ámbito afectado por la zona de Policía de 100 m del arroyo, deberá valorarse la oportunidad de solicitar en el trámite de información pública, informe de necesidad a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El ámbito del Estudio de Detalle puede estar afectado por el trazado de antiguas vías pecuarias, que discurren sobre los ejes viarios principales de la población, Avenida de Aguas Santas y Calle Cruz, que no están claramente definidos al no existir deslindes oficiales, y tampoco están recogidos en el planeamiento vigente, NNSS y Adaptación parcial a la LOUA.

No obstante por aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la LISTA, ya que estos suelos están clasificados como Suelo Urbano por las NNSS, con fecha anterior a la entrada en vigor de la LOUA, se debe entender que esos tramos de vías pecuarias que ya han adquirido las características del suelo urbano reconocidas por las NNSS, han sido objeto de desafección implícita que conlleva la desclasificación automática de dichos tramos incluidos en suelo urbano.

Tras la entrada en vigor de la LISTA, el Ayuntamiento de Villaverde del Río, ya ha procedido a la solicitud de su desclasificación administrativa como vías pecuarias, que se encuentra en fase de tramitación y aprobación por la Delegación Territorial de Medio Ambiente.

## 3. Descripción del ámbito del Estudio de Detalle.

## 3.1. Situación.

El área que comprende el ámbito del Estudio de Detalle, está definida y delimitada por el Planeamiento Municipal de Villaverde del Río, sobre las parcelas definidas como S-4 y S-5 destinadas a Policía Local y Centro Cívico, si bien al existir errores de delimitación gráfica, el ámbito de la innovación se regulariza y amplía para incorporar los límites físicos reales de las edificaciones consolidadas en dichas parcelas, y además se incorporan al ámbito del E.D. el resto de suelos destinados a espacios libres del Parque de la Concordia, que se ven afectados por la regularización de linderos y superficies de estas parcelas, así como la zona trasera hasta el muro de defensa, que también debe ser objeto de adaptación y reforma en sus determinaciones de alineaciones y zonificación, para ajustarias a la realidad física y catastral.

## 3.2. Delimitación y Superficie.

La delimitación del ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con la delimitación reflejada en el Plano N° 2 del presente documento, y representado en todos los documentos gráficos.

La superficie total desuelo afectado en el E.D. es de 2.821,00 m<sup>2</sup>.

La propiedad del suelo es íntegramente titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Villaverde del Río., incluyendo las Parcelas destinadas a SIPS, que tienen incorporada su ficha Catastral, como los suelos destinados a Viarío o espacios libres locales, que sin contar con ficha catastral tienen consideración de suelos de dominio público.

La referencia catastral de las dos parcelas es la siguiente:

Parcela S-4 Policía Local: Superficie 456 m<sup>2</sup>. Ref. Catastral : 6145101TG4664N0001I

Incluye el edificio de la Policía Local y Servicios Sociales y también la Peña sevillista, pero la representación gráfica y las alineaciones tampoco coinciden con precisión con la realidad edificada.

Parcela S-5 Centro Cívico: Superficie 1.598 m<sup>2</sup>. Ref. Catastral : 6144106TG4664S0001DH

Incluye el edificio del Centro Cívico, (antes de la nueva edificación), y las Naves Municipales y el edificio de la Asociación de la Cabalgata, pero la representación gráfica y las alineaciones tampoco coinciden con precisión con la realidad edificada.





Plano catastral de las dos parcelas S-4 y S-5. Sede Catastro.

### 3.3. Relieve.

El terreno es sensiblemente plano en todo el ámbito con ligera pendiente hacia el sur. La singularidad topográfica se presenta en la zona trasera en la que se ha construido el Muro de Defensa del Arroyo Siete Arroyos, que tiene un talud interior hacia el núcleo urbano de aproximadamente 4 m de altura hasta la coronación del talud, por el que discurre un camino horizontal de aproximadamente 2 m de ancho, que vuelve a caer hacia el cauce del Arroyo situado más abajo, con anchura del talud as extensa.

### 3.4. Relación del área con su entorno.

El ámbito del Estudio de Detalle se localiza al oeste del centro urbano de Villaverde, en la zona de transición entre el inicio del Centro Histórico y las zonas de Ensanche situadas al Norte, desarrolladas a partir del eje de la Avda. de Aguas Santas. En la franja situada entre la Avda. de Aguas Santas, y el Siete Arroyos, se desarrolla una franja uniforme de dotaciones con Instalaciones Deportivas, el Campo de Fútbol del UD Villaverde y el Parque de la Concordia, y finalmente este espacio queda terminado con las dos parcelas de equipamiento SPS objeto de la Modificación, que se organizan en volúmenes en forma de L, que generan un espacio viario singular, más ancho que una calle normal, que tampoco se diseña como plaza, son como una bolsa de aparcamiento en el frente de fachada de las dos parcelas.



Toda la regularidad del espacio vacío generado de forma continua, a lo largo de las instalaciones deportivas y el Parque de la Concordia, se termina de forma bastante irregular, con los volúmenes de las edificaciones de equipamiento, de la Peña Cultural el Centro Cívico y las naves municipales. el único edificio que mantiene la alineación de la Avda. de Aguas Santas es el edificio de la esquina de la Policía.

La posición de estas piezas dotacionales en el conjunto del casco urbano es óptima para la prestación de sus funciones globales como sistemas generales, por su centralidad relativa en el conjunto del núcleo, y también por su fácil acceso desde la red viaria principal, que constituye la propia Avda. de Aguas Santas, antes de su penetración en el Centro Histórico. Por tanto la localización si presenta ventajas para la ubicación de un nuevo edificio del Ayuntamiento, lo que además puede servir de palanca de cambio de una intervención urbanística de reordenación de los volúmenes edificados y la distribución de espacios libres públicos, y reordenación de viario y aparcamiento en este entorno, y en el remate final de toda la pieza de dotaciones situada entre el siete Arroyos y la Avda. de Aguas Santas.

### 3.5. Usos del terreno y construcciones existentes.

En la actualidad se encuentran edificadas ambas parcelas con los edificios de carácter municipal ya expuestos, de la policía Local, Servicios Sociales en la esquina con altura de dos plantas, y el edificio de la Peña Sevillista de forma trapezoidal de una planta en la parcela S-4. Desde la peña sevillista existe acceso al interior del Parque donde se utilizan los servicios del bar de la propia Peña como terraza dentro del Parque, y también existe una puerta lateral del recinto del Parque junto a la esquina

del edificio de asuntos sociales. Entre las esquinas de las dos parcelas de las dos parcelas existe un punto angulado del interior del parque que tiene apertura visual a la calle/aparcamiento exterior, cerrado por una cancela generando otra posible entrada al Parque. En la parcela S-5 se ha construido en nuevo edificio del Centro Cívico, con dos plantas y soporte delantero, que deja en la zona trasera de la parcela un patio vacío para uso de aparcamiento en superficie, al que se accede por un callejón interno que forma parte de la misma parcela, entre este edificio y la medianera vecina de las naves de almacén municipal, que completan la ocupación de la parcela con naves de tipología industrial de una planta que se destina a almacén municipal y espacio para montaje de carrozas de la cabalgata de reyes. En su extremo sur existe una edificación auxiliar de una planta destinada a sede de la asociación de la cabalgata, que se termina contra la trasera del muro de defensa del Siete Arroyos.

Enfrente de estas dos parcelas en forma de L se ubica una manzana de uso residencial, que conforma las dos calles existentes, la primera de mayor anchura destinada a bolsa de aparcamiento y la segunda de dirección norte sur con sección más específica de calle.

El objetivo de la actuación urbanística será mantener los edificios con su actual uso, con la excepción del edificio de la Peña Cultural que se demolerá, y rediseñar y reutilizar el resto de suelos vacantes de la nueva ordenación de la parcela para construir el nuevo edificio del Ayuntamiento.

### 3.6. Infraestructuras existentes.

#### 3.6.1.- Varios.

Los viarios existentes quedan recogidos en los planos correspondientes de Información General, y descritos anteriormente. Siendo el primero de ellos usado fundamentalmente como aparcamiento, con una pequeña mediana central arbolada, que sirve de separador entre plazas de aparcamiento, y el segundo tiene tratamiento de calle con una banda de aparcamiento lateral.

#### 3.6.2.- Infraestructuras de servicios.

Existen canalizaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, redes de energía eléctrica en Baja Tensión, y redes de telecomunicaciones, en el entorno próximo y sobre estos viarios, que posibilitan la capacidad del suministro de las nuevas edificaciones del Ayuntamiento. Podrán ser necesarias algunas reformas de canalizaciones o nuevos enlaces o acometidas, dentro del conjunto de obras de edificación o reurbanización necesarias, tanto para reformar la urbanización del espacio interior del Parque con las nuevas correcciones de alineaciones, como en el espacio viario delantero, que previsiblemente deberá acondicionarse en su urbanización, para dar un espacio peatonal más acorde con las demandas de accesos a los nuevos edificios municipales, en particular al nuevo Ayuntamiento.

## 4. Justificación de la ordenación propuesta

### 4.1. Análisis y valoración de Alternativas.

Debido a la pequeña escala y alcance de la actuación, resulta difícil plantear alternativas de ordenación diferentes a la que resulta de la reforma de las alineaciones de ambas parcelas, que motivan la justificación del Estudio de Detalle.

La Alternativa Cero consistiría en dejar las parcelas con las mismas alineaciones que ya existen sin cambios, salvo los necesarios para corregir los errores detectados en la representación gráfica de los planos del planeamiento urbanístico. Esta solución obligaría a mantener dos parcelas separadas, interrumpidas por el estrechamiento entre ambas que forma parte residual del Parque, y fundamentalmente obligaría a la construcción de dos edificios separados para el nuevo Ayuntamiento, sin conexión física entre los mismos, más allá de su proximidad. Tampoco se resolvería la relación del parque con el espacio viario y de aparcamiento delantero, actualmente mal resuelta, ni se resolverían las indeterminaciones del planeamiento respecto a la zona trasera de las naves en relación con el muro de defensa, ni la calificación del edificio de la policía local y servicios sociales. Hay que rechazarla por no solucionar los problemas planteados.

La Alternativa Uno, consistiría en resolver de forma definitiva las impresiones gráficas de alineaciones y de calificación del suelo del planeamiento urbanístico, reconociendo las alineaciones físicas de los edificios existentes y su uso como equipamientos o espacio libres, y al mismo tiempo regularizar las alineaciones de las parcelas de SIPS, integrando todo el conjunto en una única parcela con el Uso de SIPS, retocando y regularizando el lindero o fachada con el Parque de la Concordia, que se regularizaría geométricamente, posibilitando fundamentalmente dar continuidad espacial y volumétrica, (además de funcional) al nuevo edificio proyectado del Ayuntamiento integrando en el diseño arquitectónico y volumétrico, los actuales edificios del Centro Cívico, y de la Policía y Servicios Sociales. Para ello es necesario desplazar necesariamente el nuevo lindero con el Parque, a una distancia mínima de aproximadamente 2 m respecto a la esquina norte del edificio del Centro Cívico, para posibilitar la mínima e imprescindible continuidad de circulaciones entre las dos partes de la parcela sobre las que se podrá desarrollar el Proyecto del Ayuntamiento: la que libere la demolición de la Peña sevillista, y la que se genera en el espacio trasero del Centro Cívico. El resto de la parcela ocupada por las naves municipales, se mantendría con tan solo la regularización a la realidad física de sus linderos. Se considera esta alternativa la que mejor resuelve los problemas y objetivos planteados, siendo bastante respetuosa y restrictiva en el mantenimiento en uso de la mayor parte de las edificaciones e instalaciones públicas existentes.

La Alternativa Dos, consistiría en plantear la solución a los problemas y objetivos expuestos, mediante una intervención más radical y ambiciosa, consistente en la reforma integral de los edificios del Centro Cívico y de la Policía y Los Servicios Sociales, con la finalidad de integrar esas obras de reforma dentro del Proyecto Conjunto de nueva edificación del Ayuntamiento, fusionando en un único edificio, (o al menos en dos nuevos edificios), todos estos servicios con una nueva distribución conjunta e integrada en el Proyecto de las distintas funciones y servicios municipales.



Esta alternativa, no tendría gran diferencia desde el punto de vista puramente urbanístico, sobre la modificación de los linderos de las parcelas, pues resultaría una solución, prácticamente equivalente, sino que sería una alternativa a estudiar y valorar en el proceso posterior de desarrollo del Proyecto de edificación, en el que se podrían tomar alternativas proyectuales más complejas o de mayor nivel o intensidad de intervención sobre los edificios preexistentes. Llevando esta alternativa al límite se podría plantear la rectificación de alineaciones de la parcela en su fachada sur, ocupando parte del actual viario y zona de aparcamiento, con idea de ensanchar la dimensión de la nueva parcela conjunta. Pero esta solución puede resultar más compleja y costosa, al alterar redes de infraestructuras y sobre todo condicionando gravemente la visión de la fachada del edificio del Centro Cívico. Se desestima esta alternativa, en lo concerniente a modificar las alineaciones de la fachada sur, manteniendo la forma de la parcela con forma de ángulo o L, y se considera que sobre esa nueva parcela destinada a SIPS, el proyecto arquitectónico pueda desarrollarse con gran libertad, agrupando todo el conjunto de edificaciones en un solo volumen o que pueda desarrollarse el programa arquitectónico en dos volúmenes diferenciados o con gran libertad de agrupación.

La ordenanza de las NNSS, a aplicar para el diseño arquitectónico de los edificios destinados a equipamiento público, permite una gran flexibilidad compositiva, en cuanto a ordenación de volúmenes, retranqueos, alineaciones, ocupación, y edificabilidad, incluso alturas, en función de las necesidades funcionales del programa público del edificio, de manera que casi cualquier solución final arquitectónica del nuevo Ayuntamiento podrá ser desarrollada dentro de los límites de la nueva parcela que se pretende conformar de acuerdo con la Alternativa Uno, que es la que finalmente se desarrolla.

#### 4.2 Desarrollo de la propuesta de reordenación de alineaciones de las distintas parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado actual de las edificaciones y los límites de las parcelas existentes y se define y delimita el ámbito superficial necesario del presente Estudio de Detalle, sobre el que es necesario modificar las alineaciones de las distintas parcelas o las correcciones necesarias para ajustar su zonificación a los límites reales de las parcelas con los usos previstos de espacios libre, viario, o equipamiento SIPS.

La superficie total del ámbito del Estudio de Detalle es de 2.821 m<sup>2</sup>

En la misma se incluyen las superficies de las parcelas del edificio de Policía y Asuntos Sociales, la Peña sevillista, la parcela completa del Centro Cívico, (Conforme a las nuevas alineaciones de la Corrección de Errores de la Adaptación a la LOUA), incluido el callejón lateral, y la planta completa de las naves municipales y el edificio de la asociación de la Cabaigata de Reyes. También se incluye toda la traseira de estas edificaciones hasta el límite del suelo Urbano en la coronación del Muro de Defensa del Siete Arroyos. Y por último se incluye una pequeña parte de la superficie del Parque de la Concordia, de forma triangular entre el edificio de la Peña Sevillista y el Centro Cívico, de aproximadamente 83 m<sup>2</sup> de superficie, que es necesario ocupar para regularizar el nuevo lindero de fachada del nuevo edificio del Ayuntamiento hacia el interior del Parque.

La superficie de espacio libre que se reduce por la regularización del lindero del Parque, se compensa superficialmente, con una cuantía equivalente, sin reducción, recortando la alineación anterior de la parcela de SIPS S-5, sobre la parte trasera del patio vacío en la traseira del Centro Cívico. Con lo que no se produce reducción de la superficie final del Parque sino su regularización geométrica con un ligero incremento de escasa incidencia.

También en el E.D. se ajusta a la realidad existente la delimitación de la zonificación sobre la parcela del edificio de Servicios Sociales y Policía Local, que se zonifica con la misma calificación de SIPS, que el resto de la parcela S-4, puesto que nunca ha constituido un espacio libre ni formado parte de la parcela del Parque. La superficie afectada es de 162 m<sup>2</sup>.

Esta superficie calificada como espacio libre en las NNSS se compensa con el incremento de la superficie del Parque de la Concordia en la zona trasera junto al muro de defensa, con la regularización de linderos de la parcela de aparcamiento del Centro Cívico. El resto de suelo delantero calificado como espacio libre se mantiene, con la anterior calificación, como espacio libre de uso peatonal. También se ajusta con el mismo criterio y calificación el espacio libre delantero existente en la esquina del edificio de la Nave Municipal de Servicios.

Y por último también se corrige la delimitación de alineaciones de la parcela S-5 donde se ubica el Centro Cívico y las naves municipales, ajustando la alineación de la parcela con zonificación de SIPS, sobre el frente de fachada de las edificaciones existentes hacia a calle, y también reajustando la zonificación en la fachada trasera hacia el muro de defensa, en la traseira del la parcela de aparcamiento, que se incorpora al Parque de la Concordia. Sobre el lindero trasero se define una línea de edificación máxima, casi coincidente con el vallado existente, de la parcela de propiedad municipal. Este lindero trasero se formaliza como consecuencia de la construcción del muro de defensa, y la alineación de la edificación se produce para respetar una servidumbre de paso y acceso al muro de defensa, a una distancia de 3,50 m, respecto a la base del talud del Muro de Defensa. Se mantiene el criterio de zonificación producido en las NNSS y la Adaptación a la LOUA de calificar como SIPS todo el espacio trasero de las naves hasta el límite del Suelo Urbano Consolidado, aunque se respeta la servidumbre de paso con el establecimiento de esta Línea de Edificación Máxima.

La propuesta de ordenación del Estudio de Detalle, no supone reducción de la superficie total del Parque de la Concordia, sino tan solo la regularización geométrica de su lindero sur que se trata como lindero de fachada en relación con el nuevo Ayuntamiento, manteniendo superficie equivalente y su total funcionalidad y utilidad social. La propuesta también subsana la incoherencia del planeamiento anterior, con respecto a la zonificación asignada a la parcela que alberga el edificio de la Policía Local y Servicios Sociales, que nunca ha tenido el uso de espacio libre al haber permanecido siempre edificada. En cualquier caso esta teórica reducción superficial de espacio libre, de solo 162 m<sup>2</sup>, se ve claramente compensada numéricamente con el incremento superficial de los espacios libres que se generan en la franja trasera de la parcela del Centro Cívico y las naves municipales, en la que se produce un incremento superficial de espacios libres locales equivalente.

Estos cambios respecto a las modificaciones de linderos y superficies de espacios libres y parcelas de equipamiento, no suponen reducción de los estándares superficiales previstos en el planeamiento, y tampoco generan pérdida de funcionalidad pública de los mismos, sino al contrario la nueva solución geométrica, mejora su capacidad de funcionamiento como soporte de dotaciones públicas, y se produce una notable mejora en la ordenación urbanística del entorno, corrigiendo





además los errores gráficos detectados en el planeamiento anterior.

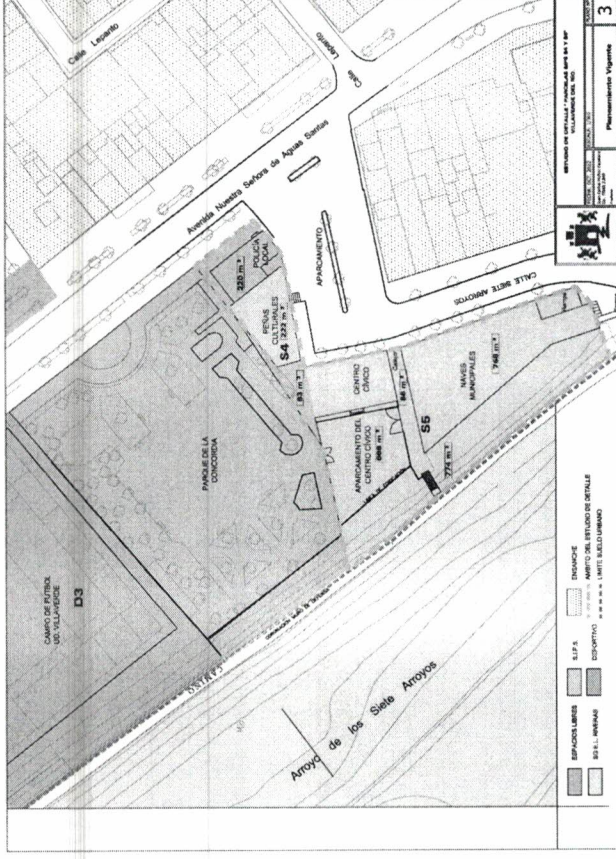
Se dan por tanto todas las circunstancias y justificaciones que se definen en el Articulado de la LISTA, relativas a la justificación de las nuevas ordenaciones o modificaciones introducidas por los instrumentos de ordenación urbanística, relativas a dotaciones, que se justificaran en la mejora del bienestar para la población, en el cumplimiento de los estándares y en los principios y líneas de la actividad urbanística, por cuanto se mejora la capacidad y funcionalidad de estas piezas dotacionales, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación anterior, cumpliendo con igual o mayor eficacia y calidad los objetivos de estas.

En cualquier caso el carácter y contenido limitado del presente Estudio de Detalle, como instrumento complementario de la ordenación urbanística, que no implica Actuación de Transformación Urbanística, ni supone modificación de los usos, edificabilidades, ni aprovechamientos, ni supone afectación negativa de las dotaciones (Art. 71 LISTA), aunque introduzca ligeras modificaciones de alineaciones, no tiene el carácter y contenido de "Modificación", como innovación de los instrumentos de ordenación urbanística general definidos en el Art.86 de la LISTA. (No requiere por tanto Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Andalucía).

#### 4.3. Cuadro de Superficies del ámbito del Estudio de Detalle

ESTADO ACTUAL - Planeamiento vigente NNSS y Adaptación*	SUPERFICIE
Espacio libre .Policía Local	220,00 m2
Espacio libre . Parque concordia (parte incluido en E.D.)	83,00 m2
SIPS S4, Policía Local (Peña Sevillista)	222,00 m2
SIPS S5, Centro Cívico y Naves Municipales	2.296,00 m2*
<b>TOTAL AMBITO ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>2.821,00 M2</b>
Superficie total destinada a Espacios libres	303 m2
Superficie total destinada a SIPS	2.518 m2

\*La parcela del SIPS S-5 incluye el Centro Cívico 668 m2, el callejón, 86 m2, las naves municipales, 768 m2 y la zona trasera del muro, 774 m2. La superficie total incorpora el incremento de 436 m2 generado en el documento de Corrección de Errores de la Adaptación calificado en el planeamiento general vigente como Viario



#### Superficies Estado Actual

Como resultado de los ajustes de alineaciones del Estudio de Detalle, se generan dos nuevas parcelas con destino a SIPS, S4 y S5, la primera de forma irregular destina a albergar el nuevo Ayuntamiento, y resto de edificios administrativos municipales, y la segunda que ajusta la delimitación de la parcela ocupada por las naves municipales. Además se genera el resto de parcelas, con calificación de espacios libres locales, en la trasera del Centro Cívico, que incrementa la superficie del Parque de la Concordia, así como los dos espacios libres restantes existentes en el frente de fachada de ambas parcelas de SIPS.







## 5. Tramitación del Estudio de Detalle como instrumento complementario de ordenación. Participación ciudadana.

La iniciativa para la formulación de los Estudios de Detalle corresponde a la Administración municipal .

El Estudio de Detalle tiene por objeto conforme al Artículo 71 de la LISTA, completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada e de actuaciones urbanísticas, establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano . . En ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico , ni afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. La presente actuación no tiene contenido de Actuación de Transformación Urbanística.

Conforme al Artículo 78 de la LISTA , la aprobación inicial del Estudio de Detalle, corresponderá al órgano municipal competente del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico y municipal, y será sometidos a información pública por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento. Asimismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de veinte días para presentación de alegaciones.

Se solicitarán el informe preceptivo , y no vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al Artículo 75 de la LISTA y en su caso, los informes sectoriales preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

El Estudio de Detalle al ser Instrumento Complementario de la Ordenación Urbanística, no está sometido a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, (Artículo 40 Ley GICA actualizada).

Como ya se ha expuesto en la tramitación no será preceptivo el Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, por no afectar a cambios o modificaciones del Sistema de Dotaciones, solo ajustes de alineaciones, y no tener por tanto el contenido de Innovación , conforme a lo establecido en el Art.86 de la LISTA relativo a Innovaciones.

En cuanto a la viabilidad técnica, y la participación de los órganos con competencias sectoriales, durante la tramitación y gestión de la presente Innovación, se solicitarán los informes sectoriales de organismos con competencias sectoriales, que puedan afectar al ámbito .

La participación ciudadana se produce durante el transcurso de los trámites de este instrumento, indicados en los párrafos anteriores, tras la apertura de la exposición Pública tras la aprobación inicial.



## 6. Documentos integrantes del Estudio de Detalle.

El contenido de este documento es el previsto en el Art. 62 de la LISTA ajustados al alcance y objetivos del documento como instrumento complementario de ordenación. (se utiliza como referencia el desarrollo del Reglamento no vigente).

A. MEMORIA, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación, y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley.

B. PLANOS y demás documentación gráfica, que deberá definir, sobre base cartográfica lúdnea, con la precisión y escala adecuadas para su conecte comprensión, la información urbanística y las determinaciones de ordenación detallada que contengan.

C- RESUMEN EJECUTIVO que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

En función a la naturaleza y alcance del presente documento, se aporta el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, consistente en los siguientes documentos:

Documento I: MEMORIA.  
Documento II: PLANOS  
Documento III: RESUMEN EJECUTIVO.

En Villaverde del Río, Octubre de 2022

05235270X  
JUAN  
CARLOS  
MUÑOZ (R:  
B41706300)

Firmado digitalmente por 05235270X  
JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)  
Número de documento 05235270X  
Fecha de firma 2022.10.10 18:02:09  
Identificador de documento B41706300  
Identificador de firma B41706300  
Identificador de certificado B41706300  
Identificador de entidad B41706300  
Identificador de sistema B41706300  
Identificador de país B41706300  
Fecha 2022.10.10 18:02:09 +0100

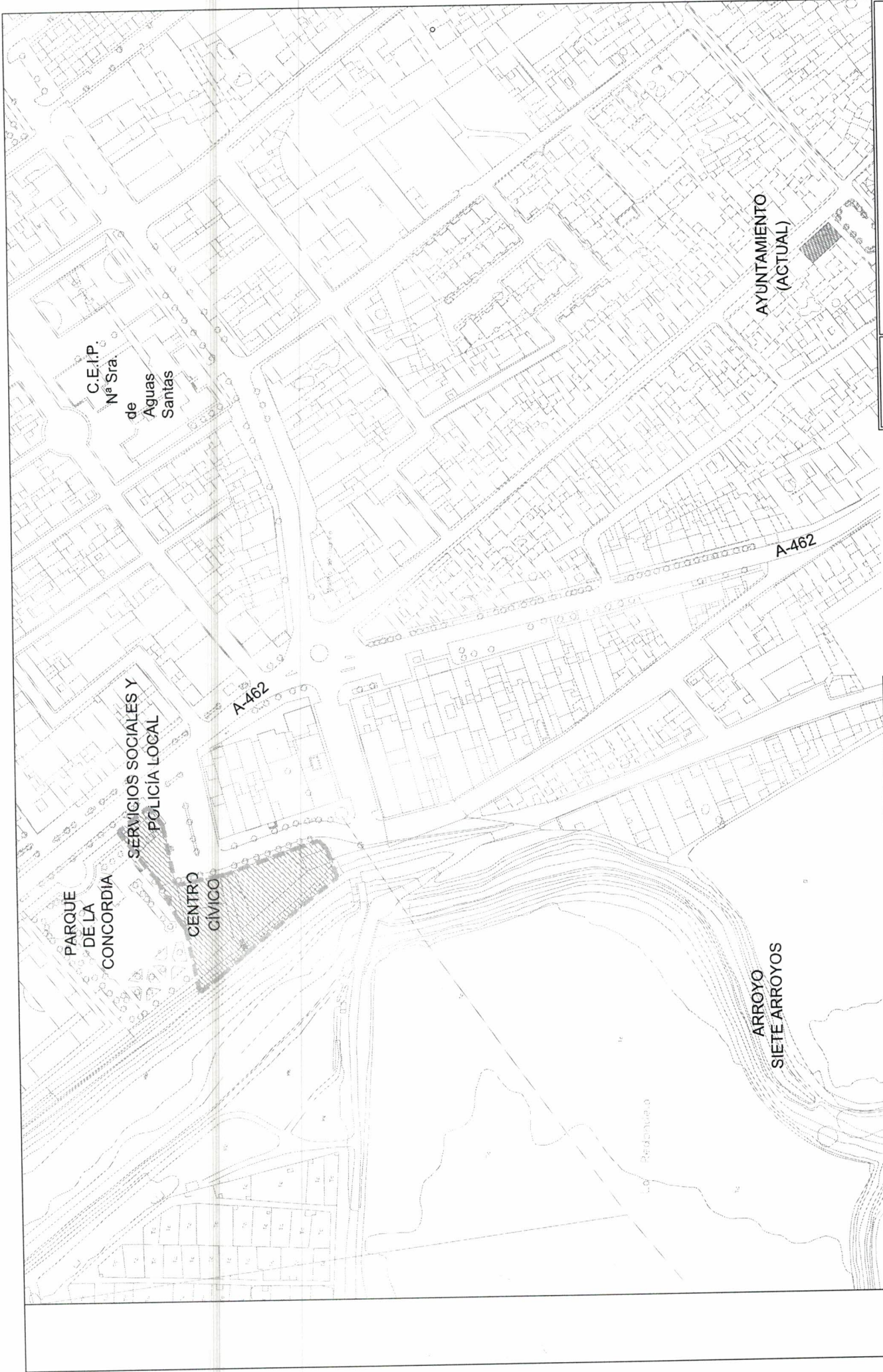
Redactor:  
Fdo. Juan Carlos Muñoz Zapatero  
Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS


DOCUMENTO II: PLANOS

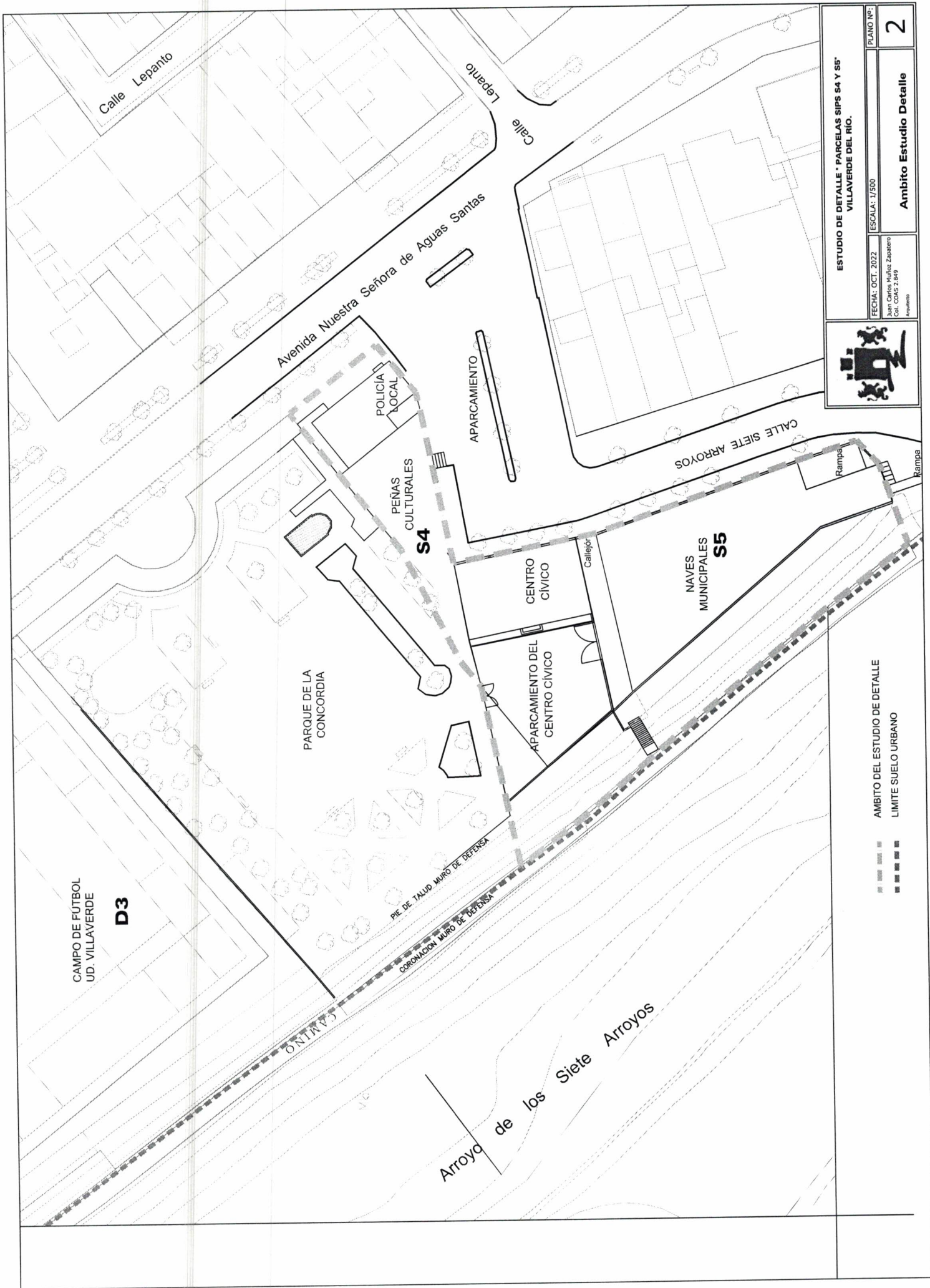
INDICE. Planos Información y Ordenación

1	Localización.
2	Estado Actual y Delimitación del Estudio de Detalle.
3	Planeamiento Vigente. Calificación. Usos y Sistemas
4	Planeamiento Modificado. Calificación. Usos y Sistemas
5	Alineaciones.





		ESTUDIO DE DETALLE - PARCELAS SIPS S4 Y S5 - VILLAVERDE DEL RÍO.	
		FECHA: OCT. 2022	ESCALA: 1/1500
Juan Carlos Muñoz Zapatero Col. COAS 2.849 Arquitecto		Situación	
		PLANO Nº: 1	



CAMPO DE FÚTBOL  
UD. VILLAVEVERDE  
**D3**

ONTIVOS

PARQUE DE LA  
CONCORDIA

Avenida Nuestra Señora de Aguas Santas

POLICIA LOCAL  
PEÑAS CULTURALES  
**S4**

APARCAMIENTO

APARCAMIENTO DEL  
CENTRO CIVICO

CENTRO CIVICO

CALE SIETE ARROYOS

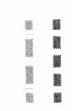
NAVES MUNICIPALES  
**S5**

Arroyo de los Siete Arroyos

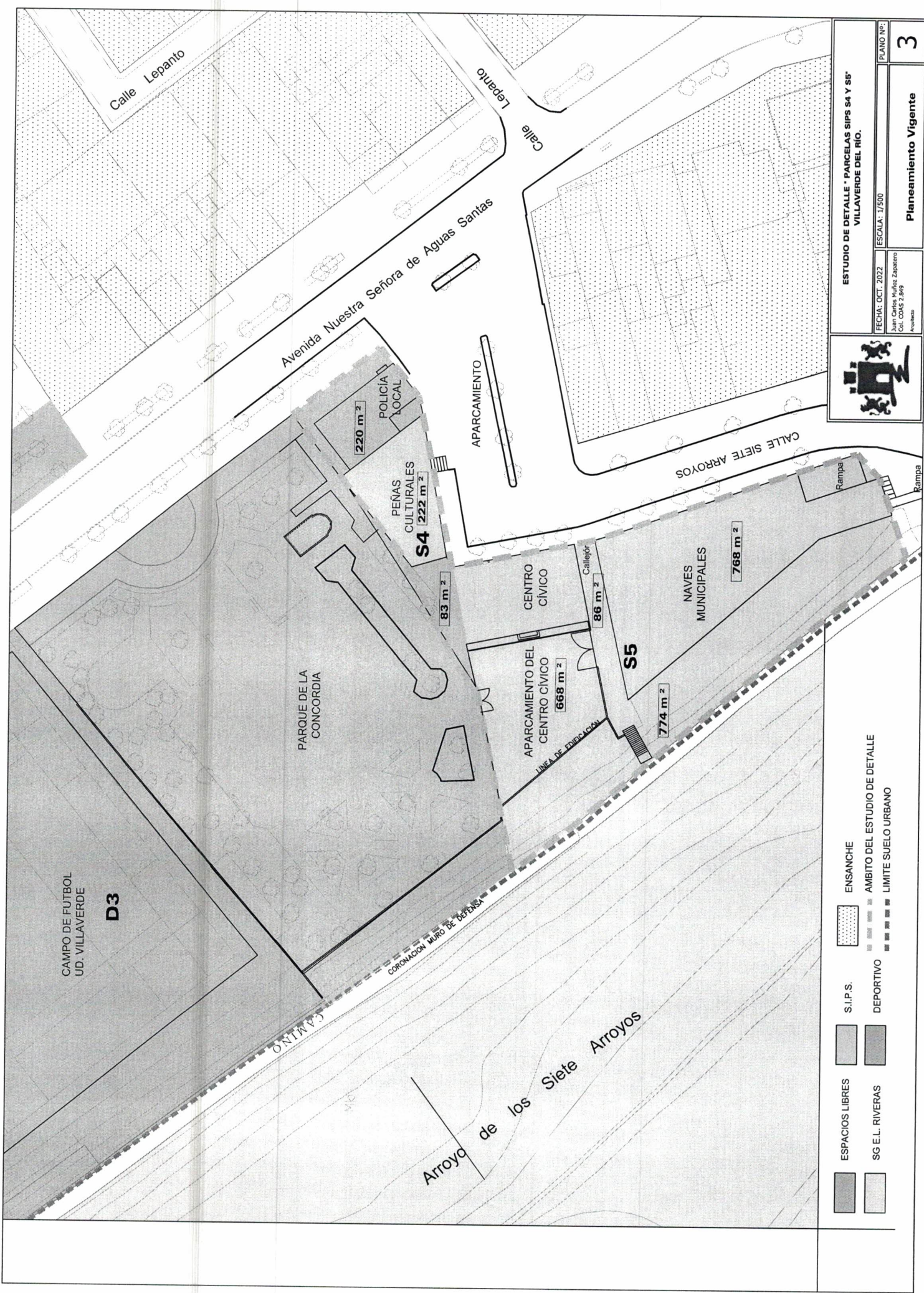
PIE DE TALUD MURO DE DEFENSA  
CORONACION MURO DE DEFENSA

	<b>ESTUDIO DE DETALLE * PARCELAS SIPS S4 Y S5*</b> VILLAVEVERDE DEL RÍO.	PLANO N.º <b>2</b>
	FECHA: OCT. 2022 Juan Carlos Muñoz Zapatero Col. COAS 2.849 Arquitecto	ESCALA: 1/500 <b>Ambito Estudio Detalle</b>

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 LIMITE SUELO URBANO







**ESTUDIO DE DETALLE - PARCELAS SIPS S4 Y S5 - VILLAVEUDE DEL RIO.**

FECHA: OCT. 2022  
 Autor: Cristian Muñoz Zapatero  
 Col. COAS 2.869  
 Arquitecto

ESCALA: 1/500

PLANO Nº: **3**

**Planeamiento Vigente**

[Pattern] ESPANICHE  
 [Pattern] S.I.P.S.  
 [Pattern] DEPORTIVO  
 [Pattern] ESPACIOS LIBRES  
 [Pattern] SG E.L. RIVERAS  
 [Pattern] ENSANCHE  
 [Pattern] AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 [Pattern] LIMITE SUELO URBANO

CAMPO DE FUTBOL  
UD. VILLAVEUDE  
**D3**

PARQUE DE LA  
CONCORDIA

PEÑAS  
CULTURALES  
**S4** 222 m<sup>2</sup>

POLICIA  
LOCAL  
220 m<sup>2</sup>

APARCAMIENTO

APARCAMIENTO DEL  
CENTRO CIVICO  
668 m<sup>2</sup>

83 m<sup>2</sup>

CENTRO CIVICO  
86 m<sup>2</sup>

774 m<sup>2</sup>

NAVES  
MUNICIPALES  
768 m<sup>2</sup>

Arroyo de los Siete Arroyos

Calle Lepanto

Avenida Nuestra Señora de Aguas Santas

Calle Lepanto

CALLE SIETE ARROYOS

CORONACION MURO DE DEFENSA

Rampa

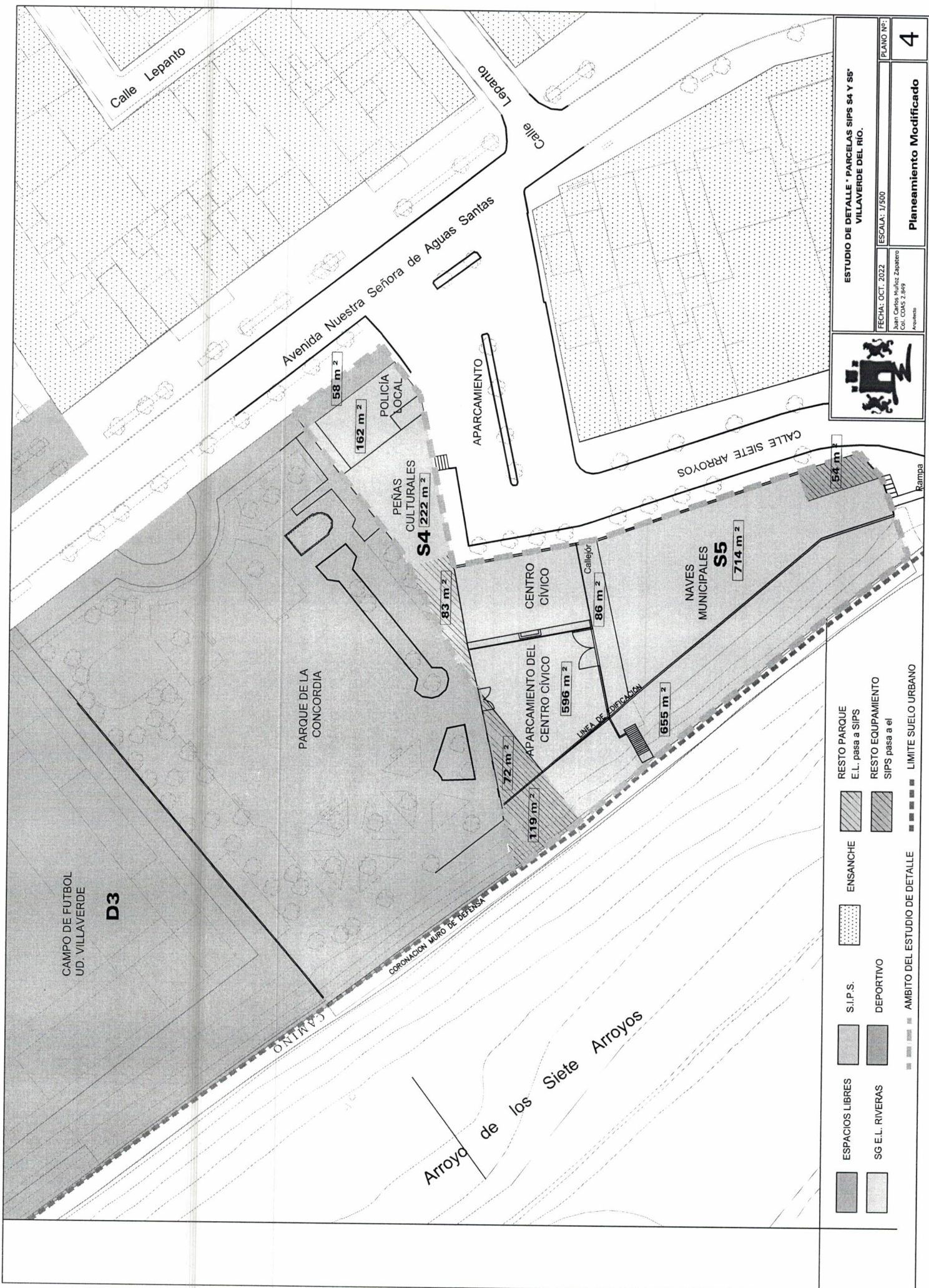
Rampa

Callejón

LINIA DE ENERGIA







**ESTUDIO DE DETALLE - PARCELAS SIPS S4 Y S5 - VILLAVEERDE DEL RIO.**

FECHA: OCT. 2022  
 ESCALA: 1/500  
 PLANO Nº: 4

Juan Carlos Muñoz Zapatero  
 Cof. C.O.F.O 2 Libry  
 Arquitecto

**Planeamiento Modificado**

**ESPACIOS LIBRES**

**SG E.L. RIVERAS**

**S.I.P.S.**

**DEPORTIVO**

**ENSANCHE**

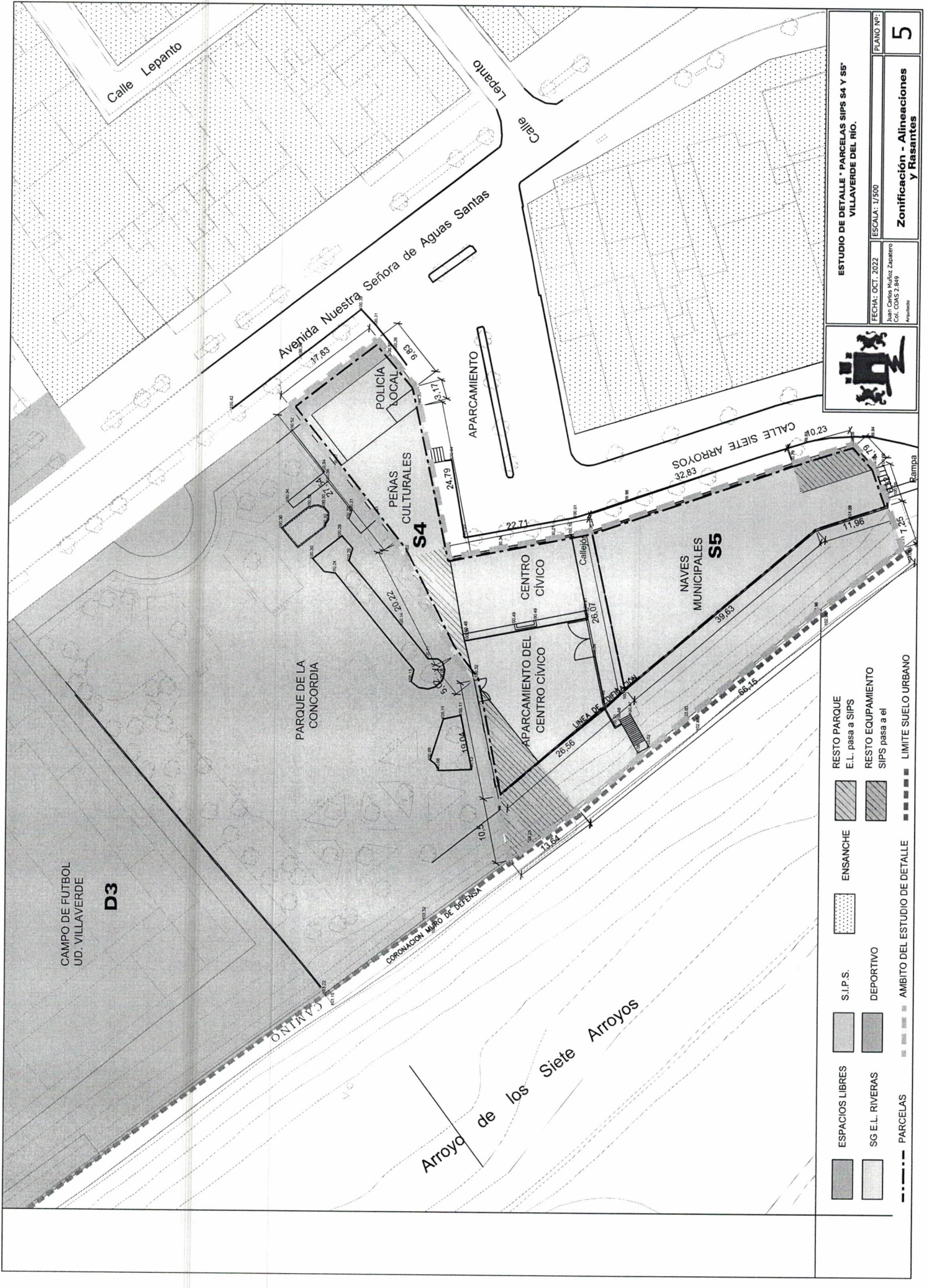
**RESTO PARQUE E.L. pasa a SIPS**

**RESTO EQUIPAMIENTO SIPS pasa a el**

**AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**LIMITE SUELO URBANO**





**ESTUDIO DE DETALLE - PARCELAS SIPS 64 Y 65 - VILLAVEUDE DEL RÍO.**

FECHA: OCT. 2022 ESCALA: 1/500

Juan Carlos Muñoz Zapatero  
Cof. COAG 2.849  
Arquitecto

PLANO Nº: **5**

**Zonificación - Alineaciones y Rasantes**

**LEGENDA**

- ESPACIOS LIBRES
- SG E.L. RIVERAS
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO
- ENSANCHE
- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- RESTO PARQUE E.L. pasa a SIPS
- RESTO EQUIPAMIENTO SIPS pasa a el
- LIMITE SUELO URBANO

CAMPO DE FUTBOL UD. VILLAVEUDE

**D3**

PARQUE DE LA CONCORDIA

Arroyo de los Siete Arroyos

CORONACION MURTO DE DEFENSA

Avenida Nuestra Señora de Aguas Santas

Calle Lepanto

Calle Lepanto

CALLE SIETE ARROYOS

PEÑAS CULTURALES

**S4**

APARCAMIENTO DEL CENTRO CIVICO

CENTRO CIVICO

NAVES MUNICIPALES

**S5**

POLICIA LOCAL

APARCAMIENTO

Rampa

Callejón

LINEA DE DIFERENCIAL



## DOCUMENTO III: RESUMEN EJECUTIVO.

## 1.- Objetivo y finalidad del Estudio de Detalle

El objeto del presente Estudio de Detalle, como instrumento complementario de la ordenación urbanística, es el de completar, adaptar y/o modificar las determinaciones de ordenación detallada, definidas por el planeamiento municipal sobre el ámbito de las parcelas con calificación de Servicios de Interés Público y Social, denominadas S-4, Policía Local, y S-5 Centro Cívico, por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de Villaverde del Río, situadas entre la Avda. de Aguas Santas y el muro de defensa del Arroyo Siete Arroyos.

El objetivo del Estudio de Detalle es doble: la adaptación y regularización de las alineaciones de dichas parcelas, que presentan bastante discrepancia entre la realidad física y edificada de las parcelas, y la definición de alineaciones y calificación urbanística, definida en el planeamiento general vigente, fundamentalmente en el documento de Adaptación a la LOUA, y por otro lado la necesidad de proceder a su modificación y reajuste, para generar una única parcela común para este conjunto de equipamientos públicos con calificación de SIPS, que permita desarrollar en el mismo, un nuevo edificio para ubicar el nuevo Ayuntamiento de Villaverde del Río, ante la necesidad de su reubicación en una zona de ensanche mas accesible a los vecinos, y ante la necesidad de ampliación de las dependencias y servicios del edificio del ayuntamiento actual, posibilitando su conexión e integración de servicios, con los actuales edificios de del Centro Cívico, la Policía Local y los Servicios Sociales.

El presente Estudio de Detalle, se redacta por iniciativa del propio Ayuntamiento de Villaverde del Río con CIF. P-4110100G, y domicilio en Plaza de Andalucía, Nº 3 de Villaverde del Río (Sevilla), CP 41391.

## 2.- Desarrollo de la propuesta de reordenación de alineaciones de las distintas parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

En la documentación gráfica del presente documento se refleja el estado actual de las edificaciones y los límites de las parcelas existentes y se define y delimita el ámbito superficial necesario del presente Estudio de Detalle, sobre el que es necesario modificar las alineaciones de las distintas parcelas o las correcciones necesarias para ajustar su zonificación a los límites reales de las parcelas con los usos previstos de espacios libre, viario, o equipamiento SIPS.

La superficie total del ámbito del Estudio de Detalle es de 2.821 m<sup>2</sup>.

En la misma se incluyen las superficies de las parcelas del edificio de Policía y Asuntos Sociales, la Peña sevillista, la parcela completa del Centro Cívico, (Conforme a las nuevas alineaciones de la Corrección de Errores de la Adaptación a la LOUA), incluido el callejón lateral, y la planta completa de las naves municipales y el edificio de la asociación de la Cabalgata de Reyes. También se incluye toda la traseca de estas edificaciones hasta el límite del suelo Urbano en la coronación del Muro de Defensa del Siete Arroyos. Y por último se incluye una pequeña parte de la superficie del Parque de la Concordia, de forma

triangular entre el edificio de la Peña Sevillista y el Centro Cívico, de aproximadamente 83 m<sup>2</sup> de superficie, que es necesario ocupar para regularizar el nuevo lindero de fachada del nuevo edificio del Ayuntamiento hacia el interior del Parque.

La superficie de espacio libre que se reduce por la regularización del lindero del Parque, se compensa superficialmente, con una cuantía equivalente, sin reducción, recortando la alineación anterior de la parcela de SIPS S-5, sobre la parte trasera del patio vacío en la trasera del Centro Cívico. Con lo que no se produce reducción de la superficie final del Parque sino su regularización geométrica con un ligero incremento de escasa incidencia.

También en el E.D. se ajusta a la realidad existente la delimitación de la zonificación sobre la parcela del edificio de Servicios Sociales y Policía Local, que se zonifica con la misma calificación de SIPS, que el resto de la parcela S-4, puesto que nunca ha constituido un espacio libre ni formado parte de la parcela del Parque. La superficie afectada es de 162 m<sup>2</sup>.

Esta superficie calificada como espacio libre en las NNSS se compensa con el incremento de la superficie del Parque de la Concordia en la zona trasera junto al muro de defensa, con la regularización de linderos de la parcela de aparcamiento del Centro Cívico. El resto de suelo delantero calificado como espacio libre se mantiene, con la anterior calificación, como espacio libre de uso peatonal. También se ajusta con el mismo criterio y calificación el espacio libre delantero existente en la esquina del edificio de la Nave Municipal de Servicios.

Y por último también se corrige la delimitación de alineaciones de la parcela S-5 donde se ubica el Centro Cívico y las naves municipales, ajustando la alineación de la parcela con zonificación de SIPS, sobre el frente de fachada de las edificaciones existentes hacia a calle, y también reajustando la zonificación en la fachada trasera, hacia el muro de defensa, en la trasera del la parcela de aparcamiento, que se incorpora al Parque de la Concordia. Sobre el lindero trasero se define una línea de edificación máxima, casi coincidente con el vallado existente, de la parcela de propiedad municipal. Este lindero trasero se formaliza como consecuencia de la construcción del muro de defensa, y la alineación de la edificación se produce para respetar una servidumbre de paso y acceso al muro de defensa, a una distancia de 3.50 m, respecto a la base del talud del Muro de Defensa. Se mantiene el criterio de zonificación producido en las NNSS y la Adaptación a la LOUA de calificar como SIPS todo el espacio trasero de las naves hasta el límite del Suelo Urbano Consolidado, aunque se respeta la servidumbre de paso con el establecimiento de esta Línea de Edificación Máxima.

La propuesta de ordenación del Estudio de Detalle, no supone reducción de la superficie total del Parque de la Concordia, sino tan solo la regularización geométrica de su lindero sur que se trata como lindero de fachada en relación con el nuevo Ayuntamiento, manteniendo superficie equivalente y su total funcionalidad y utilidad social. La propuesta también subsana la incoherencia del planeamiento anterior, con respecto a la zonificación asignada a la parcela que alberga el edificio de la Policía Local y Servicios Sociales, que nunca ha tenido el uso de espacio libre al haber permanecido siempre edificada. En cualquier caso esta teórica reducción superficial de espacio libre, de solo 162 m<sup>2</sup>, se ve claramente compensada numéricamente con el incremento superficial de los espacios libres que se generan en la franja trasera de la parcela del Centro Cívico y las naves municipales, en la que se produce un incremento superficial de espacios libres locales equivalente.

Estos cambios respecto a las modificaciones de linderos y superficies de espacios libres y parcelas de equipamiento,

no suponen reducción de los estándares superficiales previstos en el planeamiento, y tampoco generan pérdida de funcionalidad pública de los mismos, sino al contrario la nueva solución geométrica, mejora su capacidad de funcionamiento como soporte de dotaciones públicas, y se produce una notable mejora en la ordenación urbanística del entorno, corrigiendo además los errores gráficos detectados en el planeamiento anterior.

Se dan por tanto todas las circunstancias y justificaciones que se definen en el Art.86 de la LISTA, relativas a la justificación de las nuevas ordenaciones o modificaciones introducidas por los instrumentos de ordenación urbanística, relativas a dotaciones, que se justificaran en la mejora del bienestar para la población, en el cumplimiento de los estándares y en los principios y fines de la actividad urbanística, por cuanto se mejora la capacidad y funcionalidad de estas piezas dotacionales, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación anterior, cumpliendo con igual o mayor eficacia y calidad los objetivos de estas.

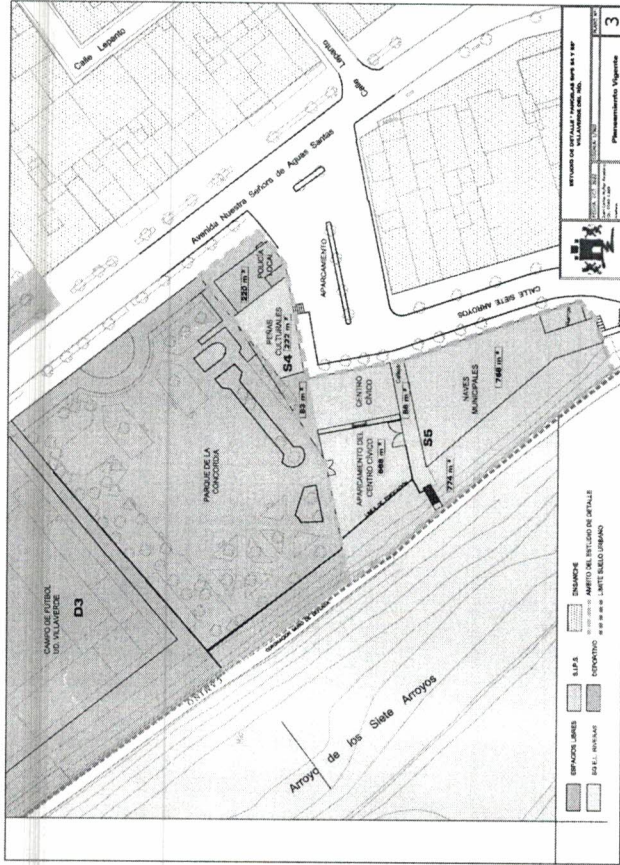
En cualquier caso el carácter y contenido limitado del presente Estudio de Detalle, como instrumento complementario de la ordenación urbanística, que no implica Actuación de Transformación Urbanística, ni supone modificación de los usos, edificabilidades, ni aprovechamientos, ni supone afectación negativa de las dotaciones (Art. 71 LISTA), aunque introduzca ligeras modificaciones de alineaciones, no tiene el carácter y contenido de "Modificación", como innovación de los instrumentos de ordenación urbanística general definidos en el Art.86 de la LISTA. (No requiere por tanto Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Andalucía).

### 3. Cuadro de Superficies del ámbito del Estudio de Detalle

ESTADO ACTUAL . Planeamiento vigente NNSS y Adaptación*	SUPERFICIE
Espacio libre .Policía Local	220,00 m <sup>2</sup>
Espacio libre . Parque concordia (parte incluido en E.D.)	83,00 m <sup>2</sup>
SIPS S4, Policía Local (Peña Sevillista)	222,00 m <sup>2</sup>
SIPS S5, Centro Cívico y Naves Municipales	2.296,00 m <sup>2</sup> *
<b>TOTAL AMBITO ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>2.821,00 M<sup>2</sup></b>
Superficie total destinada a Espacios libres	303 m <sup>2</sup>
Superficie total destinada a SIPS	2.518 m <sup>2</sup>

\*La parcela del SIPS S-5 incluye el Centro Cívico 668 m<sup>2</sup>, el callejón, 86 m<sup>2</sup>, las naves municipales, 768 m<sup>2</sup> y la zona trasera del muro, 774 m<sup>2</sup>. La superficie total incorpora el incremento de 436 m<sup>2</sup> generado en el documento de Corrección de Errores de la Adaptación calificado en el planeamiento general vigente como Viario



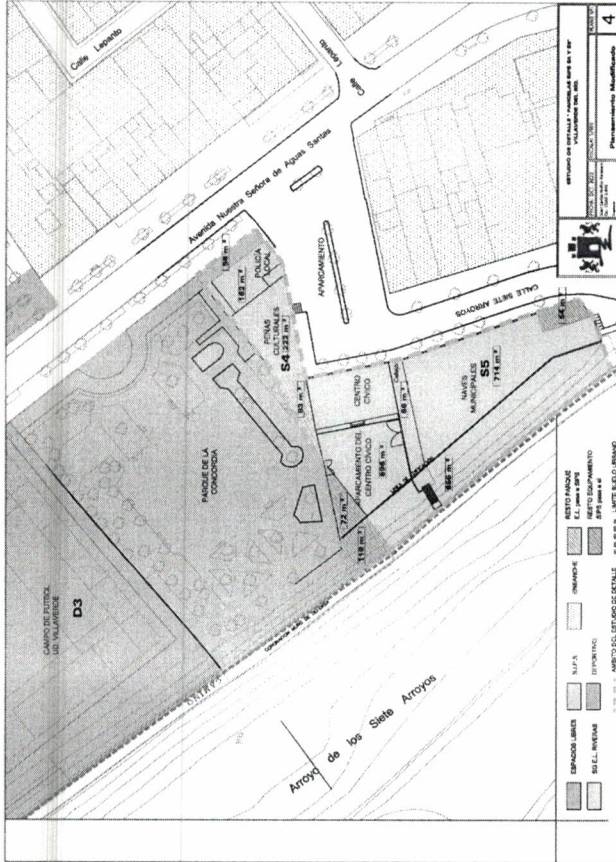


Superficies Estado Actual

Como resultado de los ajustes de alineaciones del Estudio de Detalle, se generan dos nuevas parcelas con destino a SIPS, S4 y S5, la primera de forma irregular destinada a albergar el nuevo Ayuntamiento, y resto de edificios administrativos municipales, y la segunda que ajusta la delimitación de la parcela ocupada por las naves municipales. Además se genera el resto de parcelas, con calificación de espacios libres locales, en la trasera del Centro Cívico, que incrementa la superficie del Parque de la Concordia, así como los dos espacios libres restantes existentes en el frente de fachada de ambas parcelas de SIPS.

MODIFICACIONES ESTUDIO DE DETALLE	SUPERFICIE
SIPS S4: Policía Local (corrección error)	162,00 m <sup>2</sup>
SIPS S4: Ampliación parcial sobre Parque concordia	83,00 m <sup>2</sup>
SIPS S4: Peña Sevillista	222,00 m <sup>2</sup>
SIPS S4: Centro Cívico	596,00 m <sup>2</sup>
SIPS S4: Callejón	86,00 m <sup>2</sup>
SIPS S4 TOTAL	1.149,00 m <sup>2</sup>
SIPS S5 Naves Municipales	714,00 m <sup>2</sup>
SIPS S5 Zona trasera muro	655,00 m <sup>2</sup>
SIPS S5 TOTAL	1.369,00 m <sup>2</sup>
Espacio Libre (aparcamiento centro cívico)	72,00 m <sup>2</sup>
Espacio Libre (ampliación sobre talud)	119,00 m <sup>2</sup>
Espacio Libre (frente policía local)	58,00 m <sup>2</sup>
Espacio Libre (frente nave servicios)	54,00 m <sup>2</sup>
Espacio Libre TOTAL	303,00 m <sup>2</sup>
TOTAL AMBITO ESTUDIO DE DETALLE	2.821,00 m <sup>2</sup>
Superficie total destinada a Espacios libres	303 m <sup>2</sup>
Superficie total destinada a SIPS	2.518 m <sup>2</sup>

Se comprueba que se mantiene el computo global de superficies destinadas a Espacios Libres y Equipamientos SIPS.



Superficies Estudio de Detalle.

4.- Ambito en el que la ordenación propuesta altera a la ordenación vigente.

El ámbito en el que el Estudio de Detalle altera el vigente Planeamiento General Municipal de Villaverde del Río, en los términos antes expuestos, es el identificado en el Plano Nº 2, Estado actual y Delimitación del ámbito del E.D.

5.- Ambito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución. Duración de la suspensión.

A la vista del objeto y finalidad del E.D., queda suspendida la ordenación vigente por plazo máximo de 1 año o hasta la aprobación definitiva del presente documento si ésta se produjese antes.

05235270X  
**JUAN CARLOS MUÑOZ (R):**  
**B41706300**  
 Redactor:

En Villaverde del Río, Octubre de 2022

Fdo. Juan Carlos Muñoz Zapatero  
 Arquitecto Colegiado nº 2.498 COAS

