



PLAN DE BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAVERDE DEL RÍO

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO. 2026
MEMORIA DE INFORMACIÓN



0. PRESENTACIÓN	1
1. ENCAJE TERRITORIAL	4
1.1. VILLVERDE DEL RÍO EN LA VEGA DEL GUADALQUIVIR	4
1.2. REDES DE MOVILIDAD	4
1.3. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	5
1.4. UNIDADES DE PAISAJE	5
1.5. ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS ABIERTOS	6
1.6. CONCLUSIONES	12
2. EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLVERDE DEL RÍO	14
2.1. LA DELIMITACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL DE VILLVERDE DEL RÍO	14
2.2. DIVISIONES ADMINISTRATIVAS	14
2.3. DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA Y EVOLUCIÓN FÍSICA DEL MUNICIPIO	16
2.4. EVOLUCIÓN URBANA DEL MUNICIPIO	16
2.5. CONCLUSIONES	17
3. ESTUDIO DEL MEDIO	18
3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES	18
3.2. CICLO DEL AGUA	19
3.3. BIODIVERSIDAD, CONECTIVIDAD ECOLÓGICA Y PATRIMONIO NATURAL	19
3.4. ENTORNO NATURAL Y CONFIGURACIÓN DEL PAISAJE	21
3.5. RIESGOS	22
3.6. CONCLUSIONES	23
4. URBANISMO Y SALUD	25
4.1. MARCO NORMATIVO	25
4.2. ENFOQUE METODOLÓGICO	25
4.3. PERFIL DE SALUD EN VILLVERDE DEL RÍO	25
4.4. DETERMINANTES URBANÍSTICOS DE SALUD	26
4.5. IMPACTOS POTENCIALES DEL PLANEAMIENTO	26
4.6. INDICADORES	26
4.7. CONLUSIONES	26
5. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	27
5.1. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL	27
5.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA	29
5.3. EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	31
5.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO: LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS POSTERIORES A LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA LOUA DE 2012	33
5.5 POTENCIAL DEL PLAN VIGENTE	34
5.7 LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES	36
5.6. CONCLUSIONES	36
6. SISTEMAS GENERALES	38
6.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES	38
6.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	50
6.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	54
6.4. CONCLUSIONES	62
7. POBLACIÓN Y HOGARES	65
7.1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE	65
7.2. LA POBLACIÓN	66
7.3. LOS HOGARES	71
7.4. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES	72
7.5. LAS VIVIENDAS	73
7.6. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN	76
7.7. CONCLUSIONES	78

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA	80
8.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	80
8.2. CONDICIÓN EDIFICATORIA	80
8.3. CONCLUSIONES	83
9. USOS DEL SUELO Y TEJIDOS URBANOS	84
9.1. LOS TEJIDOS RESIDENCIALES	84
9.2. TEJIDO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	85
9.3. CONCLUSIONES	86
10. REDES DE SERVICIOS URBANOS	88
10.1. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA	88
10.2. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	95
10.3. TELECOMUNICACIONES	95
10.4. RESIDUOS URBANOS	95
10.5. CONCLUSIONES	96
11. INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES	97
11.1. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD EXISTENTE	97
11.2. NUEVA INFRAESTRUCTURA PARA LA EVACUACIÓN DE ENERGÍA DE VARIAS PLANTAS FOTOVOLTAICAS HACIA EL NUDO GUILLENA 400KV	99
11.3 CONCLUSIONES	100
12. PATRIMONIO	102
12.1. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN URBANA (S. XVIII - S. XX)	102
12.2. EL MARCO LEGAL SOBRE EL PATRIMONIO Y EL PAISAJE	103
12.3. DIAGNOSIS PATRIMONIAL	111
12.4. EL TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO EN EL PBOM Y SU CATÁLOGO: OBJETIVOS	114
13. RELACIÓN DE TRABAJOS O INFORMES A ELABORAR EN EL PROCESO	122
13.1.- DOCUMENTOS QUE DEBERÁN ELABORARSE DURANTE EL PROCESO DE EJECUCIÓN Y APROBACIÓN DEL PBOM	122
13.2.- DETERMINACIONES DEL PBOM SEGÚN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	124
1.3.- INFORMES SECTORIALES	127
14. DOCUMENTO DE SÍNTESIS	130
14.1. ENCAJE TERRITORIAL	131
14.2. EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVERDE DEL RÍO	132
14.3. ESTUDIO DEL MEDIO	132
14.4. URBANISMO Y SALUD	133
14.5. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	133
14.6. SISTEMAS GENERALES	134
14.7. POBLACIÓN Y HOGARES	136
14.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA	137
14. 9. USOS DEL SUELO Y TEJIDOS URBANOS	138
14.10. REDES DE SERVICIOS URBANOS	138
14.11. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD EXISTENTE	139
14. 12. PATRIMONIO	139
ANEXOS	141
ANEXO I. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICO URBANA- SIGLOS XVIII A XX	142
ANEXO II. EJEMPLO DE FICHAS - CATÁLOGO DE PATRIMONIO	143
CRÉDITOS	145

0. PRESENTACIÓN

Planeamiento vigente de Villaverde del Río

El 21 de diciembre de 1993 se aprobó las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaverde del Río por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla, las cuales se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el 4 de mayo de 1994.

Posteriormente, el Ayuntamiento tramitó el Procedimiento de *Adaptación Parcial a la LOUA* (de ahora en adelante PAP) la cual fue aprobada definitivamente el 26 de abril de 2012, y se publicó en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla el 18 de agosto de 2012. Este documento consistía en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaverde del Río a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (de ahora en adelante LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Estos dos documentos son los que se consideran como planeamiento general vigente. El artículo 1 del PAP sobre *el contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA* especifica que en caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y el Plan General, prevalecerá este último sobre el primero, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3 , 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento (PAP).

El 13 de junio de 2012, el Ayuntamiento solicitó la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), cuya elaboración se llevó a cabo mediante un convenio de asistencia técnica entre la Diputación de Sevilla y el Ayuntamiento de Villaverde del Río. En enero de 2015, se aprobó el Avance del PGOU de Villaverde.

Posteriormente, el 10 de mayo de 2017, se informó al Ayuntamiento sobre las modificaciones a introducir en el Plan y su tramitación, tras la publicación del Decreto-Ley 3/2015, que modificaba la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), así como de la Ley 3/2015, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Además, la entrada en vigor del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, sobre medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares en Andalucía, introdujo cambios significativos en la normativa aplicable a dichas edificaciones, con repercusiones en el planeamiento urbanístico en curso.

Ante estos antecedentes y los cambios normativos ya producidos o inminentes en ese momento, junto con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (de ahora en adelante LISTA), se consideró oportuno esperar a la aprobación de esta nueva ley antes de continuar con la tramitación del PGOU. Como consecuencia, el proceso quedó suspendido, y, en la actualidad, la normativa urbanística vigente sigue siendo las Normas Subsidiarias Municipales de Villaverde del Río aprobadas el 21 de diciembre de 1993 y el Plan General de Ordenación Urbanística mediante Adaptación Parcial del Planeamiento Vigente a la LOUA aprobada en mayo de 2012.

Situación y estado actual

El planeamiento urbanístico vigente de Villaverde del Río lleva más de veinte años de vigencia. El tiempo transcurrido desde la redacción de dicho documento hace necesaria una actualización del planeamiento general del municipio que, entre otros aspectos, permita adaptarlo a la legislación urbanística vigente siendo esta la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En los últimos años, el marco legislativo que afecta a la redacción y desarrollo del planeamiento urbanístico ha experimentado cambios importantes, comenzando por la propia Ley específica que regula el urbanismo y continuando con un conjunto de leyes sectoriales (vivienda, medio ambiente, movilidad) centradas en aspectos que tienen un impacto significativo en materia urbanística y, en última instancia, en cómo este campo determina y configura el modelo y proyecto de un municipio.

Estos cambios legislativos han provocado que Villaverde del Río cuente con una herramienta en materia urbanística que, en determinados aspectos, puede presentar dificultades para una adecuada gestión del territorio y, en otros, muestra contenidos con contradicciones relevantes respecto de la legislación vigente. Además, se han identificado diversas deficiencias en el planeamiento vigente, ya sea por omisión o por falta de precisión en la normativa y documentación gráfica, que aún están pendientes de revisión.

A lo largo de estos años ha habido varios intentos de actualizar el plan general de Villaverde del Río, incluyendo trabajos de revisión que, en los años 2010 y 2015, llegaron a exponerse al público, aunque ninguno de estos intentos tuvo éxito.

Es importante señalar que desde la aprobación del planeamiento vigente se han producido cambios significativos en las dinámicas urbanas y en la gestión del territorio, además de un creciente reconocimiento de la importancia de proteger y preservar el entorno natural y el territorio.

Villaverde del Río ha tenido periodos de crecimiento poblacional sostenido, pasó de 6.555 habitantes en el año 2003 a 7.711 habitantes en el año 2022 (la población ha aumentado un 18%) y 7.794 en 2024. Desde 2002 en la comarca de la Vega del Guadalquivir los municipios que más han crecido en población son los más

próximos a Sevilla, la capital, seguidos por Villaverde del Río. Sin embargo, debido a la reducción del tamaño de las familias, el número de hogares sigue incrementándose. En general, en la provincia de Sevilla, se prevé un crecimiento medio del número de hogares de algo más del 10% en los próximos 15 años. La cual cosa implica casi el agotamiento del suelo planificado.

La necesidad de revisión del planeamiento y adaptación a la normativa urbanística actual es fundamental, no solo porque la cobertura normativa ha quedado obsoleta, sino también porque es necesario dar respuesta a la nueva realidad territorial, que requiere que las administraciones ejerzan las políticas de ordenación urbanística que les corresponden.

Villaverde del Río necesita un nuevo planeamiento general que responda a las necesidades de la población y las haga compatibles con los principios de un desarrollo urbanístico sostenible, basado en el uso racional del territorio. Esto permitirá compatibilizar el crecimiento y dinamismo económico necesarios con la cohesión social, el respeto al medio ambiente y la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

Los trabajos de redacción del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Villaverde del Río, a cargo del equipo de arquitectos Jornet-Llop-Pastor SLP y Espacio Común cooperativa, se iniciaron en noviembre de 2024 con la constitución de la Oficina del Plan. Este equipo, encabezado por Sebastià Jornet i Forner como director del Plan, tiene el encargo de:

- Redactar los documentos urbanísticos del Plan Básico de Ordenación Municipal de Villaverde del Río
- Coordinar y establecer directrices de coherencia técnica y documental en relación con los diferentes equipos técnicos que elaboran los estudios de base necesarios.
- Integrar en el Plan el conjunto de documentos explicativos y justificativos, así como el resto de documentos específicos asociados, elaborados por los demás equipos colaboradores.

Los objetivos principales de este nuevo PBOM son:

- Adaptar el planeamiento vigente a las previsiones de la normativa urbanística actual.
- Analizar y realizar propuestas relativas a la estructura urbana actual, la articulación de los nuevos crecimientos consolidados, la revisión y definición del techo y la población potencial, y la transformación interna.
- Concretar las nuevas previsiones y su encaje territorial.
- Especificar el tratamiento y desarrollo del suelo rústico: usos y aprovechamientos.
- Localizar las piezas dotacionales y los elementos de centralidad: usos, titularidad y tipo de gestión.
- Ordenar el suelo de actividad económica y la estructura urbana.
- Optimizar la oferta residencial actual.

Objeto, contenido y estructura del presente documento

La legislación urbanística vigente establece la necesidad de redactar un documento de diagnóstico previo anterior al Avance del PBOM como primer paso en el inicio de la tramitación ambiental y urbanística del nuevo Plan. En este contexto, el documento de diagnóstico previo al Avance de PBOM se configura como un documento estratégico destinado a definir las líneas maestras del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal, estableciendo el modelo de desarrollo urbanístico del municipio y delineando las directrices que han de orientar la redacción del PBOM.

Complementariamente, y contextualizando la redacción de la documentación dentro del proceso participativo que se pretende desarrollar de manera paralela a la redacción del nuevo PBOM, desde el Ayuntamiento de Villaverde del Río se establece la necesidad de recoger, de manera previa a la presentación del documento completo del Avance, un primer documento preliminar de encuadre de situación denominado *Documento de diagnóstico previo de Villaverde del Río*, junto con el Programa de Participación del PBOM de Villaverde del Río y el Plan de Comunicación.

El presente *Documento de diagnóstico previo de Villaverde del Río* es redactado con el objetivo de analizar las diferentes capas de información urbanística, de manera que se pueda elaborar una pre diagnosis que permita definir los objetivos y criterios generales del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de Villaverde del Río. Este documento consta de una memoria, documentación gráfica y una relación de los trabajos o informes que deberán elaborarse durante el proceso, así como un documento síntesis de las vinculaciones territoriales, sectoriales, medioambientales y de los objetivos de la ordenación.

Esta primera diagnosis ha sido compartida con los miembros de la **Comisión de Seguimiento** y el **Consejo Consultivo** en diversas sesiones realizadas durante el proceso.

Concluida esta primera fase, y con la recogida de las aportaciones realizadas por la ciudadanía a través de los procesos participativos activados, se redacta los documentos propios del diagnóstico previo del PBOM. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el contenido documental debe ser lo suficientemente detallado como para explicar las propuestas y soluciones alternativas, al tiempo que debe incluir los documentos de información necesarios que justifiquen la adopción de las mencionadas propuestas.

El presente documento de **Diagnóstico Previo** se estructura en el siguiente conjunto de documentos escritos y gráficos:

DOCUMENTOS ESCRITOS

• **Memoria de la información urbanística y Documento de Síntesis**

La **Memoria de la información** analiza las diferentes capas de información recabadas en el **Atlas de Información Urbanística** de Villaverde del Río con el objetivo de elaborar una diagnosis que permita definir los objetivos y criterios generales del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal. En particular, se analizan las siguientes informaciones: el encaje territorial de Villaverde del Río en la comarca; las características del término municipal; la descripción del medio natural y las características del territorio; los indicadores de salud de la población vinculados al urbanismo; el planeamiento vigente y su desarrollo; el estado de los diferentes sistemas generales (movilidad, espacios libres, equipamientos, dotaciones); las características de la población y la vivienda; la propiedad del suelo y sus edificaciones; los usos del suelo, los tejidos residenciales y las actividades económicas del municipio; las redes de servicios urbanos; otras infraestructuras supramunicipales con incidencia en Villaverde; y la coherencia de las protecciones establecidas en el Catálogo de Patrimonio respecto a la ordenación y la capacidad económica de los agentes públicos y privados.

Se cierra dicha memoria con un capítulo que relaciona los trabajos o **informes a elaborar durante el proceso de redacción y aprobación del PBOM**, así como un capítulo resumen a modo de **Documento de síntesis** de las diferentes vinculaciones territoriales, sectoriales y medioambientales obtenidas a partir de las conclusiones de cada uno de los apartados anteriores.

La información contenida en este documento tiene como objetivo contribuir al debate y la reflexión de la ciudadanía en esta nueva fase de redacción del Avance del PBOM de Villaverde del Río.

• **Memoria de la Participación**

Este documento tiene como objetivo presentar una descripción de las principales actuaciones comunicativas y participativas llevadas a cabo durante las fases del programa de participación del proceso de formulación del PBOM de Villaverde del Río.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

• **Planos de Información Urbanística**

Construido por el **Atlas de Información Urbanística**, contiene un amplio conjunto de documentación gráfica que incluye: el encaje territorial de Villaverde del Río en su comarca; las características del término municipal; la descripción del medio natural; los indicadores de salud vinculados al urbanismo; el planeamiento vigente y su desarrollo; el estado de los sistemas generales (movilidad, espacios libres, equipamientos); los usos del suelo; la propiedad del suelo y las edificaciones; la movilidad y las redes de servicios; y el Catálogo de patrimonio.

En octubre de 2024 se entregó el Programa de Participación Ciudadana (en adelante, PPC), un documento que establece las medidas y actuaciones previstas para facilitar la divulgación y comprensión del Plan, así como los mecanismos adecuados para fomentar la participación ciudadana. El PPC contempla tres fases de desarrollo de la participación ciudadana durante la etapa de redacción del diagnóstico previo y el Avance del Plan de Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Villaverde del Río:

Fase I. Información y construcción del avance.

Fase II. Retorno.

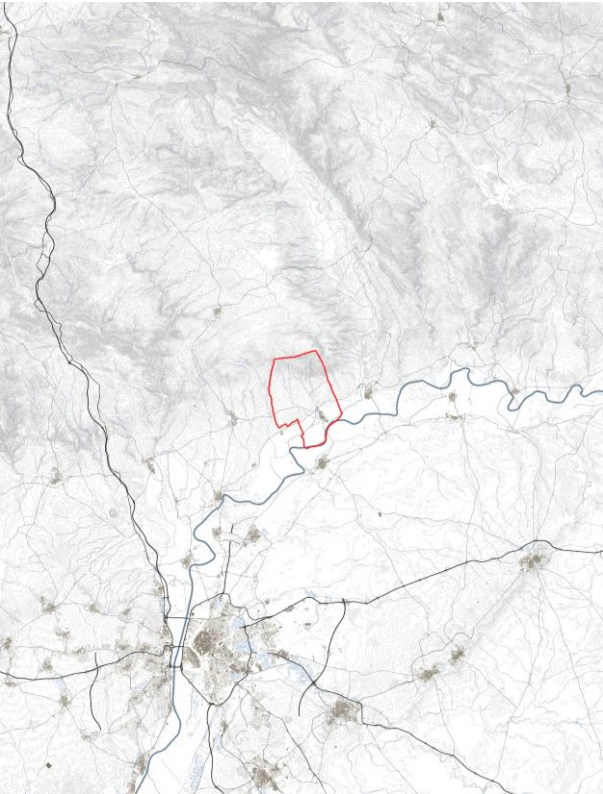
Fase III. Seguimiento.

En la primera fase (que consiste en el diagnóstico previo) de información y construcción del avance, se llevaron a cabo cuatro sesiones de participación ciudadana. La primera sesión, abierta a toda la ciudadanía, consistió en la presentación del equipo redactor, los contenidos del PBOM, los plazos de redacción y el proceso participativo. En las otras sesiones, el equipo redactor compartió con los miembros del Consejo Consultivo del Plan, compuesto por representantes del tejido asociativo del municipio, los análisis realizados sobre diversas temáticas relacionadas con Villaverde del Río: planeamiento vigente, espacios libres, equipamientos, movilidad, población, vivienda, hogares, actividad económica, patrimonio cultural, medio ambiente y suelo rústico, entre otros.

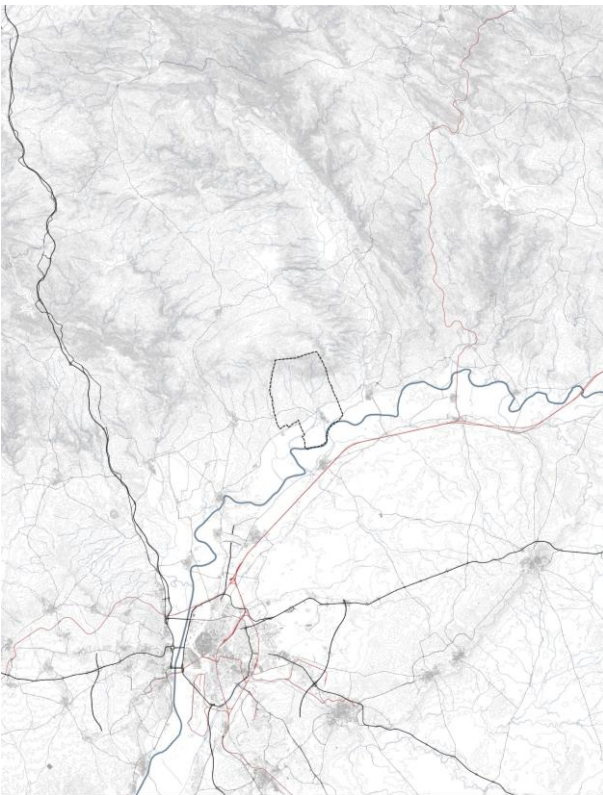
El resto de fases del PPC serán resumidos y analizados en la siguiente fase del PBOM, el Avance o borrador del plan.



1.1 Villaverde del Río en la Vega del Guadalquivir. Ortofotomapa



1.2 Villaverde del Río en la Vega del Guadalquivir. Base topográfica



1.3 Estructura territorial. Redes de la movilidad

1. ENCAJE TERRITORIAL

1.1. VILLAVERDE DEL RÍO EN LA VEGA DEL GUADALQUIVIR

Villaverde del Río está ubicado en la comarca de la Vega del Guadalquivir, en la provincia de Sevilla. Geográficamente, la Vega del Guadalquivir forma una amplia llanura fluvial que abarca una gran parte del curso medio y bajo del río Guadalquivir, enmarcada entre las sierras que rodean la cuenca fluvial.

El término municipal de Villaverde del Río se sitúa en una de las zonas más representativas de la Vega del Guadalquivir, a orillas del río Guadalquivir, que discurre al oeste del municipio. Al norte de la localidad, el paisaje comienza a elevarse hacia los primeros relieves de la Sierra Norte de Sevilla, formando una transición entre la llanura de la vega y las estribaciones montañosas. Al sur, se extiende la amplia llanura de la Vega, una zona agrícola de gran productividad que ha sido tradicionalmente la base económica de la región.

La Vega del Guadalquivir es una extensa llanura de inundación del río, que se caracteriza por su gran fertilidad y su uso agrícola intensivo. El río Guadalquivir es el principal sistema hídrico que atraviesa la comarca y es un elemento clave en la configuración del paisaje y la economía de la zona. A lo largo del río, diversas acequias y canales distribuyen el agua de riego, lo que ha permitido un desarrollo agrícola considerable en la región.

El municipio de Villaverde del Río ocupa una extensión de 4.118 Hectáreas, lo que representa aproximadamente el 0,58% de la superficie total de la comarca de la Vega del Guadalquivir, aunque sólo 180 Ha lo ocupan el suelo urbano y el resto de asentamientos del municipio.

Según los últimos datos de población en 2024 del INE (Instituto Nacional de Estadística), Villaverde del Río cuenta con 7.794 habitantes, lo que equivale al 7,34% de la población total de la comarca.

Villaverde del Río se caracteriza por su gran actividad agrícola, en especial la producción de cereales, olivos, y cultivos hortícolas, siendo una zona clave en la producción de alimentos para la región. La red de carreteras y caminos rurales que atraviesan el municipio permite una conexión fluida con otras localidades de la comarca, y facilita la accesibilidad a la capital sevillana y a otras importantes ciudades del entorno.

El municipio, a nivel residencial, posee un parque de 3.200 viviendas, de las cuales una gran parte son viviendas unifamiliares, lo que caracteriza a la localidad como un lugar preferido por quienes buscan un entorno más rural pero con proximidad a la ciudad de Sevilla.

Datos		Sevilla	Vega del Guadalquivir	Villaverde del Río	
Superficie	ha	1.403.600	152.450	4.120	2,70%
Población (2024)	hab	1.972.065	106.067	7.794	7,35%
Densidad	hab/ha	1,41	0,70	1,89	271,90%
Viviendas	habtq	882.218	67.627	2.994	4,43%
Principales	ut	699.154	53.369	2.546	4,77%
	%	79,25%	78,92%	85,04%	

1.2. REDES DE MOVILIDAD

Las redes de comunicación (viales y ferroviarias) permiten la interrelación con los diferentes municipios a escala supramunicipal y comarcal, de manera que las inversiones estructurales en estas infraestructuras fomentan la sinergia dentro del propio municipio y en el resto de municipios del sistema urbano, favoreciendo su correcta integración en los entornos urbanos (ver el plano 1.3 Estructura territorial. Redes de movilidad en el Atlas de la información urbanística).

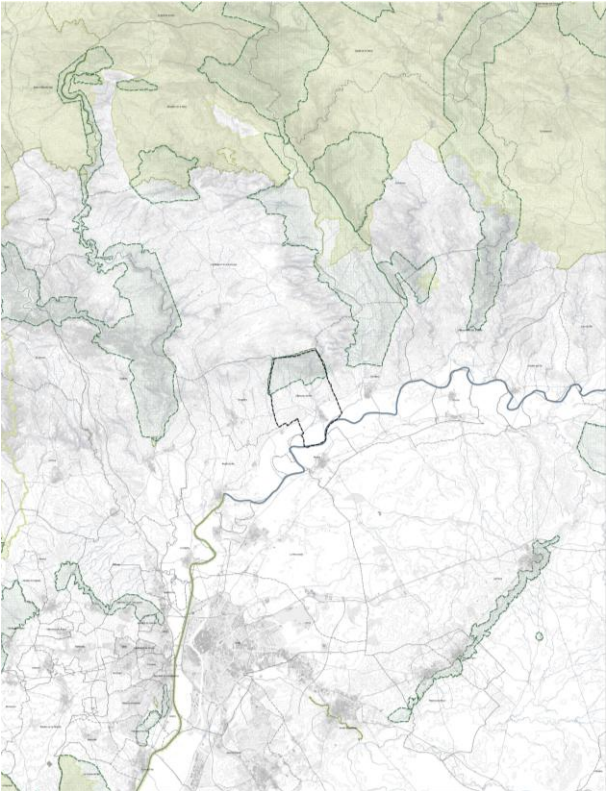
Villaverde del Río cuenta con una buena conectividad supramunicipal. Es accesible territorialmente desde la A-8006/A-436 y la A-462. Además, el municipio se conecta directamente con la A-4, una de las principales autovías de Andalucía, que une Sevilla con Córdoba y otros puntos del sur de la península, que pasa cerca del municipio, permite una excelente accesibilidad a Villaverde del Río desde la capital sevillana y otros puntos importantes de la región.

- La A-8006 es una carretera convencional que une Sevilla con Villaverde del Río y su trazo cruza demás municipios situados al lado norte del Río Guadalquivir, que son La Algaba y Alcalá del Río concluyendo en Villaverde del Río.
- La A-436 es una carretera convencional que comienza en Villaverde del Río, en concreto en el punto donde confluye e con la A-8006, es su continuación, y termina en Lora del Río. Pasando por los municipios Cantillana, Villanueva del Río y Minas y Alcolea del Río.
- La A-462 es una carretera convencional que cruza desde Villaverde del Río hasta Carmona cruzando por Brenes, Pradollano y Los Jinetes.

En términos de transporte ferroviario, Villaverde del Río **no cuenta con estación de tren**, la más cercana se sitúa en Brenes, municipio contiguo y pasa por demás municipios situados al sur del Río Guadalquivir como por ejemplo son San José de la Rinconada, Los Rosales y Guadajoz.

A pesar de no tener estación de tren, Villaverde del Río está bien conectado por carretera y **dispone de varias líneas de autobuses** que permiten la conexión con otros municipios cercanos y la ciudad de Sevilla. Algunas de las principales líneas de autobuses son la línea M-167 que conecta Villaverde del Río con Sevilla, la línea M-163 que conecta el municipio con La Rinconada, y la línea M-168 que lo conecta con Carmona.

El municipio, además, se encuentra próximo al Aeropuerto de Sevilla (SVQ), a 30-35 km. El tiempo en viaje en coche es de aproximadamente 30-40 minutos. Esta conexión con el aeropuerto se realiza principalmente a través de la A-8004 y la A-4, aunque, al no contar con una conexión directa por transporte público, es necesario combinar varios medios para llegar al aeropuerto sin vehículo propio.



1.4 Estructura territorial. Espacios naturales protegidos

1.3. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

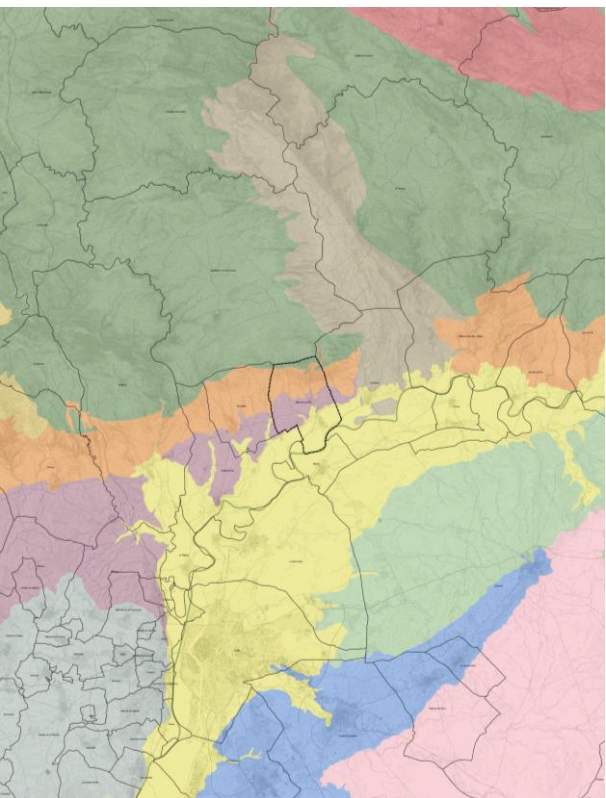
El tercio norte del término municipal de Villaverde del Río corresponde al piedemonte de Sierra Morena. En esta zona se encuentran restos del Convento de San Francisco del Monte y el cerro de la Mesa Redonda, espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla (PEPMF: Planes Especiales de Protección del Medio Físico) bajo la figura de Espacio Forestal de Interés Recreativo (FR-6). De gran interés paisajístico pero sin cultivos por la escasa calidad del suelo rocoso, de topografía abrupta y vegetación de encinares y pastizales. El PEPMF reconoce la importancia de la Mesa Redonda por su contribución a la conservación de hábitats y especies propias de la región, en especial aquellas adaptadas a los climas secos y a los suelos característicos de la zona. En este espacio, se encuentran formaciones vegetales típicas como encinares, acebuchales y zonas de matorral, que proporcionan un refugio para la fauna local, incluyendo aves rapaces, pequeños mamíferos y reptiles, muchos de ellos considerados de interés comunitario.

Además, la Mesa Redonda cuenta con áreas de gran valor estético, que ofrecen vistas panorámicas de la campiña sevillana y un espacio de recreo para el senderismo y la observación de la naturaleza, siendo un recurso natural importante para la población local y los visitantes. La protección de este espacio bajo el PEPMF tiene como objetivo preservar estos valores naturales y paisajísticos, limitando el impacto de actividades humanas y promoviendo un uso sostenible del territorio que garantice su conservación a largo plazo.

El aprovechamiento principal de este espacio es el ganadero (vaca retenta, caprino) y otros usos de interés son el agrícola (labor extensiva y olivar), el cinegético (caza mayor y menor) el forestal (eucalipto) y el recreativo.

Este espacio está protegido principalmente por su valoración cualitativa, es decir, el interés paisajístico, la vegetación natural bien conservada y sus posibles transformaciones agrícolas.

Por último, cabe destacar su ubicación estratégica, cercana a varios enclaves naturales de relevancia, como el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla y el Corredor Verde del Guadimar (véase el plano 1.4 Estructura territorial. Espacios naturales protegidos en el Atlas de la información urbanística).



1.5 Estructura territorial. Unidades de paisaje

1.4. UNIDADES DE PAISAJE

El paisaje de Villaverde del Río se estructura en varias unidades paisajísticas que definen su carácter territorial. Destacan la unidad de Campo de Tejada, caracterizada por un relieve suave y un predominio de actividades agrícolas; el piedemonte de Sierra Morena, que actúa como transición entre la llanura y la sierra con un terreno más accidentado; la Sierra Morena Occidental, con un paisaje montañoso y bosques densos; y la Vega del Guadalquivir, una zona de llanuras fértiles y de regadío, con un paisaje principalmente agrícola. Estas unidades condicionan las dinámicas ecológicas, económicas y ambientales del municipio.

La Vega Media proporciona a Villaverde del Río unas condiciones físicas, paisajísticas y geológicas a medio camino entre las estribaciones de la Sierra al norte y la Campiña al sur, distinguiéndose en su territorio tres bandas diferenciadas:

- El tercio norte corresponde al piedemonte de Sierra Morena donde se encuentra la Mesa Redonda.
- La banda intermedia es una depresión, en la que se localiza la urbanización del municipio. Esta zona, principalmente de campiña, presenta una topografía ondulada y alomada que va ganando altura progresivamente hasta Sierra Morena, en unas tierras cultivadas tanto en regadío como en secano.
- Y una tercera banda, la Vega del Guadalquivir, situada tangencialmente al río ocupando el tercio sur del territorio municipal, se corresponde a una llanura que concentra la mayor superficie de producción agrícola por su facilidad para el regadío intensivo y la gran calidad del suelo, sobre el que se asienta un elevado número de explotaciones agrícolas.

El espacio de mayor valor paisajístico de Villaverde del Río es el paraje de Las Calderas, un conjunto de cascadas formadas por la erosión del Siete Arroyos sobre roca granítica, algunas de las cuales alcanzan más de 6 metros de altura. Las Calderas se componen de cuatro piscinas naturales en las que está permitido el baño. La vegetación existente es de tipo mediterráneo, abundando las encinas, algunos acebuches y plantas arbustivas como el palmito.

Otro hito paisajístico dentro del territorio municipal de Villaverde del Río es el vértice geodésico de Pelagatos, situado en la loma que lleva ese nombre, entre árboles frutales.

En la carretera de Villaverde a Brenes se ha habilitado una zona en la margen del río Guadalquivir, Villaquivir, con unos 100 puestos de pesca con forma de pedestal de hormigón con acceso habilitado para vehículos. La elección de este lugar para la construcción de estos puestos está justificada por la abundancia de pesca que se genera en esta parte del río Guadalquivir en relación a otros tramos, celebrándose varios certámenes de pesca. El grado de conservación del paraje es bueno.

1.5. ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS ABIERTOS

El conjunto de espacios abiertos del municipio de Villaverde del Río está compuesto por áreas de funciones y dimensiones variadas: espacios forestales, agrícolas, fluviales, parques y jardines urbanos, hasta pequeños parterres y alcorques en las áreas urbanas. Todos estos elementos configuran el sistema de espacios abiertos del municipio y deben considerarse componentes estructurales en la planificación territorial y urbana, con la misma importancia que los sistemas urbanos y las infraestructuras viarias y ferroviarias.

En términos de clasificación, estos espacios pertenecen al suelo rústico (en adelante, SR) y a los sistemas urbanos y de infraestructuras, respectivamente. En Villaverde del Río, el SR constituye una porción importante del territorio municipal, que se despliega como un mosaico agroforestal hacia las áreas circundantes. En él se intercalan bosques de ribera que acompañan el curso de ríos y arroyos, alternándose con colinas y terrenos agrícolas, que configuran el paisaje característico de la campiña sevillana.

Todos estos espacios pertenecen a la matriz biofísica, definida como el soporte espacio-temporal que subyace en todo el territorio y que está compuesto por el conjunto de vectores abióticos (atmósfera, hidrosfera y suelo) y bióticos (flora, fauna y el ser humano como elemento vivo). Esta matriz también incluye los ecosistemas-ciudad y los espacios agrícolas -elementos de origen antrópico- y las relaciones funcionales que se establecen entre ellos. Esta matriz funciona como un sistema abierto donde existe un constante intercambio de materia, energía e información entre todos sus elementos. De este intercambio se derivan los servicios ecosistémicos necesarios para la vida en el planeta, tales como la producción de agua limpia, la formación del suelo, la regulación climática de los bosques o la polinización.

Desde el punto de vista de su funcionalidad, los espacios abiertos de Villaverde del Río contribuyen a albergar biodiversidad y a mantener servicios ecosistémicos esenciales (de soporte, regulación, provisión y culturales), que se definen como las condiciones y procesos a través de los cuales los ecosistemas naturales y las especies que los componen sostienen y satisfacen la vida humana. Estos servicios incluyen, entre otros, la regulación del clima, la protección de suelos y la provisión de hábitats para la fauna y flora local.

De acuerdo con la ecología del paisaje, el buen funcionamiento ecológico de la matriz territorial, definido por su capacidad para albergar biodiversidad y mantener servicios ecosistémicos, depende de dos factores: por un lado, de la eficiencia territorial, entendida como el aprovechamiento económico del territorio que permite satisfacer las necesidades humanas sin comprometer el estado ecológico de los paisajes; y, por otro, de su estructura, que depende de la heterogeneidad (variedad de elementos que componen el mosaico de un paisaje, tanto en forma y extensión -como parches, corredores o áreas abiertas-) y de su permeabilidad (la capacidad de mantener los flujos ecológicos, tanto abióticos -como el ciclo del agua- como bióticos -movimientos de la fauna- entre los distintos espacios de la matriz).

Con base en estas premisas, este apartado plantea el estudio de la estructura de los espacios abiertos de Villaverde del Río a través de un análisis multi-escala en tres niveles: (1) una visión agregada (macro escala) que analiza el papel que juegan los espacios abiertos del municipio en términos de relaciones y continuidad respecto al sistema de espacios abiertos de la región; (2) un enfoque centrado en el área metropolitana de Sevilla (meso escala), que estudia los elementos principales que configuran el paisaje, considerando la vocación y funcionalidad de cada componente en términos de ubicación y conexión con otros espacios metropolitanos, y (3) una escala local (micro escala) que identifica aquellos elementos en los tejidos urbanos y sus límites que ayudan a restaurar las continuidades del sistema de espacios abiertos del municipio.

1.5.1. LOS ESPACIOS ABIERTOS COMO ZONA DE TRANSICIÓN ENTRE LA METRÓPOLI Y LAS ÁREAS RURALES CIRCUNDANTES

El soporte geográfico

La geografía y la forma del territorio no solo han condicionado la configuración espacial de los sistemas urbanos y de las infraestructuras viarias, sino que también constituyen un factor fundamental para la estructura del sistema de espacios abiertos de Villaverde del Río. Las colinas y el valle del Guadalquivir que atraviesan esta zona son elementos lineales que estructuran todo el territorio.

En el caso de esta región, se pueden distinguir dos unidades de relieve predominantes que siguen la orientación general del valle del Guadalquivir: por un lado, las zonas de campiña y tierras bajas, que se extienden en torno al río Guadalquivir y permiten un paisaje de cultivos, principalmente de olivo y cereal; y, por otro, las suaves elevaciones y cerros que se levantan en las zonas periféricas, formando una transición hacia la Sierra Norte de Sevilla y sus estribaciones. Estas dos unidades, junto con las áreas de ribera, forman el mosaico de ecosistemas y usos que define el entorno de Villaverde del Río.

Sobre este relieve discurre la red hidrográfica local, organizada alrededor del río Guadalquivir y varios afluentes secundarios y otros cauces menores. Estos cursos fluviales, con su estructura ramificada, son elementos lineales territoriales que se distribuyen de forma uniforme en el paisaje de la campiña, funcionando como corredores ecológicos esenciales para el drenaje del territorio y la conectividad ecológica. Las áreas de ribera asociadas a los cauces fluviales albergan una vegetación que actúa como un corredor biológico, facilitando el movimiento de la fauna y contribuyendo a la biodiversidad local.

Desde el punto de vista del relieve y la red hidrográfica, Villaverde del Río se ubica en una posición estratégica, en plena campiña y a lo largo del corredor natural que conforma el valle del Guadalquivir. Aunque no forma parte administrativamente del Área Metropolitana de Sevilla, su cercanía y conectividad funcional la posicionan como una zona de transición entre la metrópoli y las áreas rurales circundantes. Esta ubicación permite que Villaverde del Río se relacione con otros sistemas de espacios abiertos, especialmente aquellos vinculados al Guadalquivir, que constituye un eje fluvial de gran relevancia ecológica, paisajística y económica para toda la provincia de Sevilla.

Discontinuidades y fragmentación de los espacios abiertos

Un análisis territorial de la zona próxima al área metropolitana de Sevilla revela diferentes tipos de discontinuidades y fragmentación de los espacios abiertos en Villaverde del Río. Esto permite identificar situaciones diversas en función de su configuración, tamaño, nivel de aislamiento respecto a otros espacios naturales y su ubicación en el contexto regional. A partir de este análisis, puede proponerse una estructura de red ecológica que funcione como marco global de referencia, desde el cual será posible definir el papel específico de cada uno de estos elementos y sectores.

Conectores metropolitanos. En el caso del término municipal de Villaverde del Río, se encuentra en la intersección de varios corredores naturales que, aunque fragmentados por infraestructuras urbanas y viarias, desempeñan un rol esencial en la conexión ecológica a gran escala. Estos conectores, situados en el valle del Guadalquivir y la sierra Norte, actúan como enlaces entre áreas de valor ambiental significativo y espacios protegidos, facilitando la continuidad ecológica en la región. Sin embargo, la fragmentación producida por la expansión urbana y las infraestructuras de transporte ha afectado su integridad, dificultando la conectividad y amenazando su rol funcional dentro de la red ecológica metropolitana.

El informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Metropolitano de Sevilla (2020) menciona estos espacios como “separadores urbanos” y los valora por su importancia ecológica y paisajística, aunque no los considera prioritarios desde el punto de vista funcional. Sin embargo, en este documento se identifican como fundamentales debido a su fragilidad y la necesidad de restaurar su conectividad ecológica. La protección y gestión de estos corredores resulta esencial para preservar la integridad de la red de espacios abiertos de Villaverde del Río y su entorno.

Cada conector presenta características únicas en cuanto a fragmentación por urbanizaciones e infraestructuras, pero en conjunto constituyen elementos esenciales para la red ecológica regional debido a su posición estratégica entre áreas de especial protección, como las zonas de la red Natura o las áreas montañosas periféricas. En el caso de Villaverde del Río, los conectores se encuentran entre las siguientes áreas clave:

- Sierra Norte-Guadalquivir, un corredor fluvial que conecta el río Guadalquivir con las áreas montañosas.
- Corredor del Guadalquivir, que actúa como un eje de transición entre diferentes sistemas ecológicos que, pese a su fragmentación, ofrecen oportunidades para reforzar la continuidad ecológica.

Articulaciones metropolitanas. Además de los conectores, existen en Villaverde del Río otros elementos claves: las articulaciones metropolitanas o discontinuidades urbanas. Villaverde del Río se sitúa entre dos articulaciones importantes, una de ellas entre el municipio y Brenes y otra entre el municipio de Cantillana. Estas áreas se caracterizan por la presencia de espacios abiertos que interrumpen la continuidad urbana de manera intermitente, presentando fragmentos de distintas dimensiones, formas y usos (parques, corredores fluviales, terrenos baldíos, etc.). En ciertos casos, estos espacios han sido y son suelos urbanizables, por lo que su futuro depende de políticas de planificación que garanticen la preservación de la continuidad ecológica a gran escala. Desde un punto de vista funcional, estas articulaciones son estratégicas, pues son los únicos elementos que permiten enlazar conectores metropolitanos y otras áreas aisladas.

Espacios aislados metropolitanos. Por último, en el área de Villaverde del Río encontramos algunos espacios abiertos de escala territorial que permanecen desconectados del sistema metropolitano debido a la presión de la expansión urbana y la red viaria. Destacan especialmente dos zonas aisladas, como las riberas del Guadalquivir y ciertas áreas de monte bajo, que quedan disociadas de las áreas forestales adyacentes. Estos espacios están rodeados de infraestructuras que dificultan su integración en la red ecológica regional, amenazando su funcionalidad. Sin embargo, Villaverde del Río podría jugar un papel fundamental como punto de conexión entre estas áreas, ya que con una gestión planificada y sostenida se podrían fortalecer los

corredores naturales que faciliten la integración de estos espacios aislados en la red ecológica metropolitana.

Villaverde del Río, en conjunto, representa una pieza clave dentro de la estructura de espacios abiertos al ubicarse en una intersección natural entre corredores fluviales y montañosos. La conservación y restauración de su red de espacios abiertos y sus conexiones puede promover una estructura metropolitana más resiliente y ecológicamente integrada.

1.5.2. ÁMBITO PRÓXIMO AL ÁREA METROPOLITANA, FRAGILIDAD Y FRAGMENTACIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS / RETOS Y OPORTUNIDADES

Teniendo en cuenta las condiciones derivadas del análisis a escala agregada y considerando que el sistema de espacios abiertos en el ámbito próximo al área metropolitana de Villaverde del Río es una red ecológica interconectada, el municipio, por su localización, es un punto estratégico y clave para mantener, restaurar y preservar los pocos corredores ecológicos restantes en un entorno donde los espacios abiertos están muy fragmentados y se encuentran en una situación de casi aislamiento.

A esta escala, podemos identificar una serie de aspectos clave (ver plano *1.6.6 Estructura del sistema de espacios abiertos a escala municipal* del Atlas de la información urbanística de Villaverde del Río).

Villaverde del Río actúa como un filtro natural

Debido a su ubicación en el corredor del Guadalquivir y su cercanía a las áreas montañosas de la Sierra Norte, Villaverde del Río puede desempeñar un papel crucial como espacio filtro, facilitando la conexión entre corredores naturales y urbanos. Este posicionamiento es fundamental para permitir la conexión entre áreas clave, como las zonas de ribera y las áreas forestales del norte, que forman parte de la red ecológica metropolitana.

Espacios abiertos aislados en Villaverde del Río

Dentro y en los límites del municipio se encuentran importantes espacios abiertos, como las riberas del Guadalquivir y terrenos de monte bajo, que actualmente están fragmentados por infraestructuras viarias y desarrollos urbanos. Para maximizar el potencial de estos espacios en la red verde, será necesario adoptar un enfoque supramunicipal que impulse su integración.

Identificación de articulaciones metropolitanas clave

Villaverde del Río presenta varios puntos de articulación que pueden aprovecharse para mejorar la conectividad ecológica. Dos de estos puntos clave están en el límite del municipio. La primera articulación, entre el municipio y Brenes, es una zona donde se concentran infraestructuras industriales y de transporte que limitan el paso ecológico hacia el este. La segunda articulación conecta Villaverde del Río y Cantillana, proporcionando oportunidades de conexión entre áreas verdes mediante pasos y corredores naturales que atraviesan espacios intermitentes.

Barreras en el municipio

Villaverde del Río enfrenta diversas barreras físicas que limitan la continuidad de sus espacios abiertos: al oeste, el Arroyo de los Siete Arroyos actúa como una barrera natural, mientras que al norte la carretera A-436 constituye una infraestructura viaria que divide parcialmente el núcleo urbano. Estas discontinuidades condicionan la conectividad territorial y requieren soluciones que mejoren la permeabilidad entre los distintos ámbitos del municipio.

El papel del suelo rústico

Villaverde del Río concentra la mayor parte de su suelo rústico hacia el norte y oeste, lo que permite una conexión natural con áreas rurales de Brenes y Cantillana. Este suelo constituye la base de la red de espacios abiertos, aunque se enfrenta a desafíos debido a la posibilidad de que, en un futuro, se reclasifique si el Plan General lo permite. Esto podría intensificar las barreras urbanas, por lo que una gestión preventiva del suelo rústico es crucial para asegurar la continuidad ecológica del área.

Corredores fluviales como oportunidades de conectividad

La presencia del Guadalquivir y sus afluentes en el municipio ofrece grandes oportunidades para crear corredores fluviales que favorezcan la conectividad de Villaverde con otros espacios abiertos. Aunque algunos tramos han sido altamente intervenidos por infraestructuras, el curso natural del río en ciertos sectores del municipio conserva un estado natural que podría transformarse en un parque de ribera, promoviendo la integración del sistema fluvial en la red de espacios abiertos y mejorando su valor ecológico y recreativo.

1.5.4. LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS A ESCALA MUNICIPAL

Este apartado tiene como objetivo identificar, caracterizar y relacionar cada uno de los componentes que conformarían el sistema de espacios abiertos o la red ecológica municipal en Villaverde del Río:

- relieve e hidrografía, los componentes estructurantes;

- coberturas del suelo que comprenden el mosaico agroforestal y los espacios verdes urbanos que constituyen los espacios básicos del sistema;
- la red de caminos, los elementos conectores del sistema de espacios abiertos;
- las puertas o articulaciones situadas en los límites entre el sistema urbano y los espacios abiertos;
- los conectores urbanos.

Relieve e hidrografía, los componentes estructurantes del sistema de espacios abiertos

El término municipal de Villaverde del Río presenta el paisaje característico de la llanura del valle del Guadalquivir, donde se alternan áreas planas y zonas ligeramente onduladas que configuran un paisaje suave y abierto. Estos componentes geográficos actúan como elementos estructurantes del sistema de espacios abiertos del municipio.

El eje hidrográfico principal es el río Guadalquivir, que fluye al sur del municipio y actúa como una frontera natural que separa Villaverde del Río de los municipios vecinos. A lo largo de este curso fluvial se desarrollan terrenos de cultivos y algunas áreas de vegetación natural, que permiten la entrada de corredores verdes al tejido urbano.

Además del Guadalquivir, el municipio cuenta con varios cursos de agua secundarios que desembocan en el río principal y atraviesan el término municipal, configurando valles menores y áreas de ribera que enriquecen el sistema de espacios abiertos. Dentro de la estructura de Villaverde del Río destaca el **arroyo Siete Arroyos**, que discurre por el área rural y conserva en varios tramos su carácter natural con vegetación autóctona.

Asimismo, existen otros cursos menores que recorren el territorio, como el **río Viar** (con desembocadura en el Guadalquivir) y diversos afluentes del propio Siete Arroyos, entre ellos el **arroyo La Meona, Regajo Hondo, La Oromana**, entre otros. Estos cauces actúan como corredores ecológicos de gran valor, aportando biodiversidad y frescura al paisaje.

La mayoría de estos arroyos mantienen su curso a cielo abierto en las áreas rurales, pero en las zonas urbanizadas suelen encontrarse modificados o canalizados, lo que limita su función ecológica. A pesar de ello, estos cauces siguen representando áreas de oportunidad para la creación de corredores verdes que conecten el espacio urbano con los alrededores naturales.

En cuanto al relieve, Villaverde del Río presenta una topografía en general llana, pero hacia el norte y oeste se pueden observar pequeñas elevaciones y cerros que actúan como barreras naturales y delimitan áreas agrícolas y forestales. Estas elevaciones ofrecen una transición gradual entre la llanura del valle y las primeras estribaciones de la Sierra Norte de Sevilla, con suaves pendientes que permiten la conexión ecológica entre zonas. Al oeste se encuentran áreas como el Pelagatos que delimitan el paisaje y aportan variedad topográfica.

En general, el estado de los espacios fluviales en Villaverde del Río muestra signos de alteración debido a la actividad agrícola y la presencia de especies invasoras como la caña común (*Arundo donax*), especialmente en los márgenes del Guadalquivir. Sin embargo, estas áreas conservan su valor ecológico y representan un potencial importante para la regeneración y conexión de espacios verdes dentro del sistema de espacios abiertos del municipio.

Matriz agroforestal y espacios verdes urbanos, elementos básicos del sistema de espacios abiertos

Este apartado identifica los elementos básicos del sistema de espacios abiertos de Villaverde del Río, considerando que forma parte de la red ecológica a escala regional del área metropolitana de Sevilla. El análisis agrupa dos tipos de elementos: por un lado, aquellos de carácter más territorial que pertenecen a la matriz agroforestal, y por otro, los elementos verdes de escala local y menor dimensión dentro de los tejidos urbanos.

En cuanto a los elementos territoriales, se han identificado las coberturas agroforestales, que incluyen áreas de bosque, matorral y praderas, así como zonas agrícolas con cultivos y algunas explotaciones rurales. Estos datos provienen del mapa de coberturas del suelo de Andalucía, que permite filtrar las zonas con vegetación forestal y agrícola. Por otro lado, en el ámbito urbano, se han identificado parques, jardines, plazas y otros espacios verdes de menor escala.

En términos de estructura, el sistema de espacios abiertos muestra un mosaico diverso, compuesto por una matriz de espacios forestales y agrícolas con presencia notable de vegetación de ribera, que acompaña a los cauces fluviales que cruzan el municipio. La zona oeste, donde predominan las áreas de cultivo y vegetación natural, muestra una continuidad ecológica que contrasta con las zonas urbanas, donde los espacios verdes están menos conectados y existen barreras importantes. A pesar de la heterogeneidad aparente de este mosaico, el índice de estructura eco paisajística del municipio, basado en indicadores de conectividad, heterogeneidad de contacto, integridad territorial y complejidad vertical, muestra valores bajos en general y apenas alcanza niveles intermedios en las áreas más boscosas del norte.

Asimismo, se han detectado terrenos agrícolas en desuso en la zona norte del municipio, próximos a áreas industriales y residenciales, que corresponden a los suelos de protección preventiva asignados por el Plan de Ordenación Territorial. Estos terrenos, ubicados cerca del tejido urbano, suelen experimentar una fuerte presión de expansión urbana, lo cual representa un desafío para la conservación de estos espacios.

En Villaverde del Río se han desarrollado iniciativas orientadas a recuperar la actividad agrícola con prácticas ecológicas. Entre ellas destaca el proyecto de huertos comunitarios vinculado al Centro de Educación Ambiental de Villaverde del Río, actualmente no vigente, promovido por la Asociación Ecologista Javier Tirado con apoyo municipal en torno al año 2011, que fomentó el cultivo ecológico y el acceso a espacios verdes productivos para la población del municipio. Otra iniciativa fue el programa de huertos municipales desarrollado en ese mismo periodo, que ofrecía parcelas para el cultivo de hortalizas, fomentando la participación ciudadana y el consumo de alimentos frescos y de proximidad. Estas acciones representan antecedentes relevantes para la integración de la actividad agrícola en la estructura del sistema de espacios abiertos del municipio y para reforzar la conexión entre las áreas verdes y la comunidad.

Sistema caminos y jerarquía, elementos conectores del sistema de espacios abiertos

El sistema de caminos de Villaverde del Río es esencial para conectar sus diversos espacios abiertos, paisajes agroforestales y zonas naturales, y para establecer una red de comunicación eficiente entre los diferentes núcleos del municipio. Este sistema no solo conecta el tejido urbano con las áreas rurales y agrícolas, sino que también se integra en una red más amplia de caminos que superan la escala local, alcanzando una jerarquía territorial más amplia. (ver plano *1.6.5 Sistema de caminos y jerarquía, elementos conectores del sistema de espacios abiertos* en el Atlas de la información urbanística).

Los caminos de Villaverde del Río se organizan en tres niveles, que incluyen tanto caminos tradicionales como vías pecuarias de gran valor ecológico y patrimonial:

- Los grandes recorridos (GR): Entre los caminos de gran recorrido se encuentran rutas internacionales y regionales como el GR 48, que conecta con el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla, y el GR 41, que sigue el curso de varios ríos de la región. Estos caminos permiten la conexión de Villaverde del Río con otras áreas de interés natural, como las rutas fluviales del Guadalquivir.
- Vías pecuarias: Además de los caminos de gran recorrido, Villaverde del Río cuenta con una red de vías pecuarias históricas utilizadas para el tránsito del ganado y fundamentales para la conexión entre territorios rurales. Estas vías, de trazado generalmente rectilíneo y anchura suficiente para el paso conjunto de personas y animales, facilitan el acceso a áreas de pastoreo y mantienen corredores de movilidad y conectividad ecológica a lo largo del término municipal.

En el término de Villaverde del Río discurren principalmente tres vías pecuarias relevantes: la Cañada Real de los Rodeos, la Colada de Burguillos y el Cordel de Aguas Santas y Tamujal. Estas rutas, integradas en la red de caminos rurales de la provincia de Sevilla, poseen alto valor paisajístico y ecológico al favorecer la continuidad de hábitats, servir de corredores para la fauna y preservar tradiciones de uso ganadero que aún modelan el paisaje local. Algunas tramas han sufrido transformaciones en tramos próximos al casco urbano, pero su conservación es clave para garantizar la conectividad territorial y la diversidad del medio rural..

- Caminos de primer orden: Estos caminos se encuentran dentro del catálogo de caminos de la Red de Caminos Naturales de Andalucía. Son rutas que conectan los principales puntos paisajísticos y naturales del municipio, como las rutas hacia las zonas de cultivo y las áreas forestales de la periferia. Además de las vías pecuarias, estos caminos permiten un acceso controlado y sostenible a las zonas de interés ambiental y cultural.
- Caminos de segundo orden: A nivel local, los caminos de segundo orden incluyen itinerarios más pequeños que se conectan entre sí a través de una estructura radial. Estos caminos permiten un acceso a nivel local a las áreas de cultivos y espacios naturales, y son esenciales para el transporte cotidiano dentro del municipio.

El sistema de caminos de Villaverde del Río se organiza de forma radial, con un “loop” o circuito perimetral alrededor del núcleo urbano que conecta con rutas hacia el exterior del municipio. A partir de este circuito se desprenden varios itinerarios en dirección a las áreas naturales, permitiendo recorrer los paisajes agrícolas, bosques de ribera y zonas fluviales que caracterizan el entorno de Villaverde del Río.

Conectores urbanos, conectores fluviales y puertas, estructura resultante a escala de municipio

El objetivo de este punto del análisis es sintetizar y resumir los elementos principales del sistema de espacios abiertos en el municipio de Villaverde del Río, en la comarca de la Vega del Guadalquivir. En esta síntesis, integramos elementos que provienen de escalas superiores, al tiempo que incorporamos elementos de carácter urbano que se identifican mediante un análisis detallado (ver plano *1.6.6 Estructura del sistema de espacios abiertos a escala municipal* en el Atlas de Información Urbanística).

Esta aproximación al tejido urbano permite identificar los ejes viarios que funcionan como conectores urbanos y los puntos de acceso que, a través de los límites del municipio, pueden articular la red verde

urbana con el mosaico agroforestal circundante. A continuación, se describen los elementos del tejido urbano que se identifican e integran en esta escala de análisis.

Conectores urbanos

Los conectores urbanos se definen como aquellos elementos que actúan como nexos de unión entre los espacios verdes urbanos y los espacios abiertos de carácter territorial que rodean el núcleo urbano. Un conector urbano puede estar compuesto por diferentes elementos: calles, espacios verdes urbanos o zonas fluviales que se adentran en el tejido urbano o lo atraviesan. Algunos de los caminos identificados coinciden con la red de vías locales documentada en la web del Ayuntamiento de Villaverde del Río.

Dentro de los conectores urbanos, podemos distinguir dos tipos: los conectores verticales y los conectores horizontales. Los conectores verticales están compuestos por el río Guadalquivir y la carretera de acceso a Sevilla, que estructuran el tejido urbano en dirección norte-sur.

Los conectores horizontales, o transversalidades, están conformados por diversos elementos: calles, cunetas fluviales que penetran en el núcleo urbano, y los caminos que se han identificado en el punto anterior. Además, se generan a partir de varios puentes que cruzan el río Guadalquivir, articulando la conexión este-oeste. Los principales conectores horizontales de norte a sur son los siguientes:

La primera transversalidad está conectada mediante el puente principal de acceso desde el norte, que une el área residencial con el parque de la ribera y el centro urbano.

La segunda transversalidad se encuentra en la zona del puente de la A-8006, que conecta el núcleo urbano con áreas agrícolas al este y, al oeste, con espacios recreativos y servicios municipales.

La tercera transversalidad se ubica en la parte sur del municipio, cerca del límite urbano, donde facilita la conexión hacia el espacio agroforestal, permitiendo la articulación de la red de caminos rurales.

Estas transversalidades son elementos clave para mitigar el efecto barrera del tejido urbano y sus infraestructuras, promoviendo una mejor integración y continuidad entre los diferentes espacios de Villaverde del Río.

Conectores fluviales

En cuanto a los ejes fluviales, Villaverde del Río cuenta con dos importantes cursos de agua: el río Guadalquivir, que bordea el municipio por el lado oeste, y el arroyo de los Siete Arroyos, que atraviesa parte de su término municipal. Ambos cuerpos de agua representan una oportunidad para desarrollar corredores verdes y parques ribereños que favorezcan la biodiversidad, el esparcimiento y la conexión ecológica en la comarca de la Vega del Guadalquivir.

El río Guadalquivir, como principal eje fluvial, ofrece la posibilidad de establecer zonas de parque lineal o de ribera, promoviendo tanto la preservación ambiental como el ocio y la recreación. El arroyo de los Siete Arroyos, por su parte, es un afluente menor que puede funcionar como conector ecológico dentro del municipio, facilitando la conexión entre los espacios verdes urbanos y las áreas naturales circundantes.

Puertas y articulaciones

El análisis de los límites entre el tejido urbano y el mosaico agroforestal muestra algunos puntos de acceso o “puertas” que permiten articular la red verde urbana con el entorno natural. Estas puertas facilitan la permeabilidad ecológica y el tránsito de especies entre el área urbana y las zonas agrícolas. Podemos identificar distintos tipos de puertas y articulaciones y distinguir los siguientes tipos y ubicaciones:

En primer lugar, algunas conexiones que pueden considerarse ecoductos, ubicados en la entrada norte del municipio, permiten la conexión ecológica hacia el espacio natural que se extiende hacia el río Guadalquivir.

En segundo lugar, la puerta norte (acceso desde la A-8006). En el límite norte del municipio, el acceso de la carretera A-8006 facilita la conexión entre el núcleo urbano y las áreas rurales hacia Cantillana. Esta puerta es clave para la movilidad local y también podría servir como punto de entrada para rutas verdes que enlacen el municipio con otros espacios naturales de la comarca.

En tercer lugar, la puerta del Río (oeste). Al oeste, en la zona donde el núcleo urbano de Villaverde del Río se encuentra con la ribera del río Guadalquivir, existen accesos naturales que pueden funcionar como conectores entre el pueblo y el corredor verde del río. Esta área podría aprovecharse para desarrollar un parque fluvial o áreas recreativas a lo largo de la ribera, fomentando la integración entre el espacio urbano y el medio natural.

En cuarto lugar, la puerta del Arroyo de los Siete Arroyos (sureste). En el límite sureste, donde el arroyo de los Siete Arroyos pasa cerca del núcleo urbano, existe una oportunidad para crear un paso que conecte la zona residencial con áreas agrícolas y senderos en el entorno del arroyo. Esta puerta facilitaría el acceso a rutas peatonales o ciclistas que atravesasen los campos hacia el sureste, promoviendo una conexión más directa con el entorno natural.

Por último, las puertas de conexión agrícola (este y sur). En los límites este y sur del municipio, existen varios caminos rurales y pasos inferiores que permiten la conexión bajo la infraestructura de la carretera y enlazan el núcleo urbano con las zonas de cultivo y el paisaje agroforestal circundante. Estos puntos podrían aprovecharse para facilitar el tránsito hacia áreas de cultivo y conectarse con una red de caminos rurales, que en su mayoría están destinados a actividades agrícolas.

En esta síntesis se recoge y se integra:

- La base del suelo rústico, que preserva el mosaico agroforestal como elemento clave;
- los elementos lineales estructurantes, como el eje fluvial del río Guadalquivir y los caminos rurales que rodean el municipio;
- la red de caminos locales y su jerarquía;
- los sistemas de espacios verdes, equipamientos y servicios;
- los ejes viarios y corredores verdes urbanos que funcionan como conectores urbanos; y
- las puertas o puntos de articulación que permiten la integración entre la red verde urbana y el mosaico agroforestal que rodea Villaverde del Río.

1.6. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto al peso comarcal

- El municipio de Villaverde del Río está situado en la comarca de la Vega del Guadalquivir y representa una parte pequeña pero significativa dentro del territorio. Aunque su superficie (4.118 ha) supone solo el 0,58% del total de la comarca, su población (7.794 habitantes en 2024) equivale al 7,34% de la población comarcal. En concreto:

- La superficie del municipio es el 0,58% de la comarca.
- La población representa el 7,34% del total comarcal.
- La densidad de población es relativamente baja, acorde con su carácter rural y agrícola.

> Respecto a las redes de movilidad

- Villaverde del Río cuenta con una buena conectividad vial a través de las carreteras A-8006, A-436 y A-462, que facilitan la comunicación supramunicipal con Sevilla, Córdoba y otros municipios cercanos.
- Aunque no dispone de estación de tren propia, el municipio está bien conectado por líneas de autobús que enlazan con localidades próximas y la capital sevillana, garantizando la accesibilidad para sus habitantes. Será necesario evaluar de forma más precisa la red de transporte público para asegurar que la demanda continúe cubierta.
- La proximidad al Aeropuerto de Sevilla (30-35 km) aporta un valor añadido en la movilidad, aunque la ausencia de conexión directa en transporte público implica la necesidad de combinar diferentes medios para acceder al aeropuerto.

> Respecto a los espacios naturales protegidos

- Debe priorizar la conservación del piedemonte de Sierra Morena, especialmente el Espacio Forestal de Interés Recreativo de la Mesa Redonda, asegurando la protección de sus ecosistemas naturales y la fauna asociada. Es fundamental regular las actividades humanas para evitar impactos negativos, fomentando usos compatibles como la ganadería extensiva, la agricultura tradicional y el ocio sostenible.
- Se recomienda potenciar el uso recreativo responsable mediante senderos señalizados y programas de educación ambiental que sensibilicen a la población. La coordinación con espacios naturales colindantes permitirá mantener la conectividad ecológica y fortalecer la red de protección ambiental en la comarca.

> Respecto a las unidades de paisaje

- El paisaje de Villaverde del Río constituye un recurso territorial clave por su diversidad, valor ecológico y relevancia cultural, por lo que debe ser preservado y puesto en valor como elemento estructurante del territorio.
- Cualquier desarrollo futuro del municipio deberá tener en cuenta las distintas unidades paisajísticas y espacios de alto valor como Las Calderas o la Vega del Guadalquivir, integrando criterios de sostenibilidad, conservación y mejora paisajística.

> Respecto a al estructura de los espacios abiertos

- Villaverde del Río ocupa una posición estratégica como zona de transición entre la metrópoli sevillana y el entorno rural, integrando un mosaico agroforestal, fluvial y urbano que forma parte esencial de la red ecológica regional.

- Los espacios abiertos del municipio desempeñan funciones ecológicas fundamentales, al albergar biodiversidad, permitir flujos ecológicos y ofrecer servicios ecosistémicos como la regulación climática, la protección del suelo o la conectividad biológica.
- El territorio sufre una creciente fragmentación debida a la expansión urbana y a las infraestructuras viarias, que amenazan la continuidad ecológica y reducen el valor funcional de corredores clave como el del Guadalquivir o los enlaces hacia la Sierra Norte.
- La red de caminos rurales, vías pecuarias y corredores fluviales representa una oportunidad clave para reforzar la conectividad ecológica, especialmente si se integran con los espacios verdes urbanos mediante conectores funcionales y transiciones paisajísticas.
- El suelo rústico y los terrenos agrícolas en desuso deben protegerse y gestionarse preventivamente para evitar su urbanización, promoviendo en cambio usos compatibles con la conservación y la agricultura ecológica local.
- Se propone consolidar una infraestructura verde municipal y supramunicipal, que integre corredores fluviales, parques periurbanos, huertos comunitarios y pasos ecológicos, conectando los distintos elementos del sistema de espacios abiertos y mejorando su accesibilidad, resiliencia y valor socioambiental.

2. EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAYERDE DEL RÍO

2.1. LA DELIMITACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL DE VILLAYERDE DEL RÍO

Para la incorporación del límite del Término Municipal TM en toda la documentación gráfica del Avance y Documento Previo del PBOM y en los planos del Atlas de información se han comparado los límites de términos provenientes de las siguientes fuentes.

- Plan General de Ordenación del 1993 (PGOU 1993)
- Instituto de Cartografía de Estadística de Andalucía (IECA)
- Catastro (Gerencia Territorial de Sevilla)
- Instituto Geográfico Nacional (IGN) Inspire
- Base Topográfica Nacional 1:10.000 (BTN10)

La extensión superficial correspondiente a la delimitación efectuada por el IECA sobre la cartografía 1:25.000 es de 4.118 hectáreas.

Según la delimitación que consta en los archivos de Catastro, la superficie del TM de Villaverde del Río es de 4.114 hectáreas. El IGN define una superficie del municipio de 4.114 hectáreas.

En el marco del análisis territorial del TM de Villaverde del Río, se ha realizado una comparación directa entre la delimitación proporcionada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y la registrada por la Dirección General del Catastro.

La superposición de ambas capas en entorno GIS (QGIS) evidencia la existencia de desajustes espaciales puntuales en varios tramos del perímetro municipal, especialmente en la zona norte, suroeste y en los límites del núcleo urbano consolidado.

Las diferencias detectadas pueden atribuirse a diversos factores:

- Escalas y precisiones cartográficas diferentes: el Catastro utiliza representaciones parcelarias no siempre ajustadas al límite legal.
- Orígenes históricos distintos: el Catastro se ha nutrido históricamente de bases locales y registros agrarios sin validación geográfica oficial.
- Falta de sincronización entre administraciones (INE, Catastro, CNIG, Junta de Andalucía).
- A efectos de planeamiento urbanístico, y en coherencia con la normativa técnica vigente, se considera como límite oficial y operativo el definido por el IECA, por ser el establecido por la administración competente en cartografía en Andalucía.

2.2. DIVISIONES ADMINISTRATIVAS

2.2.1. ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POLBACIÓN

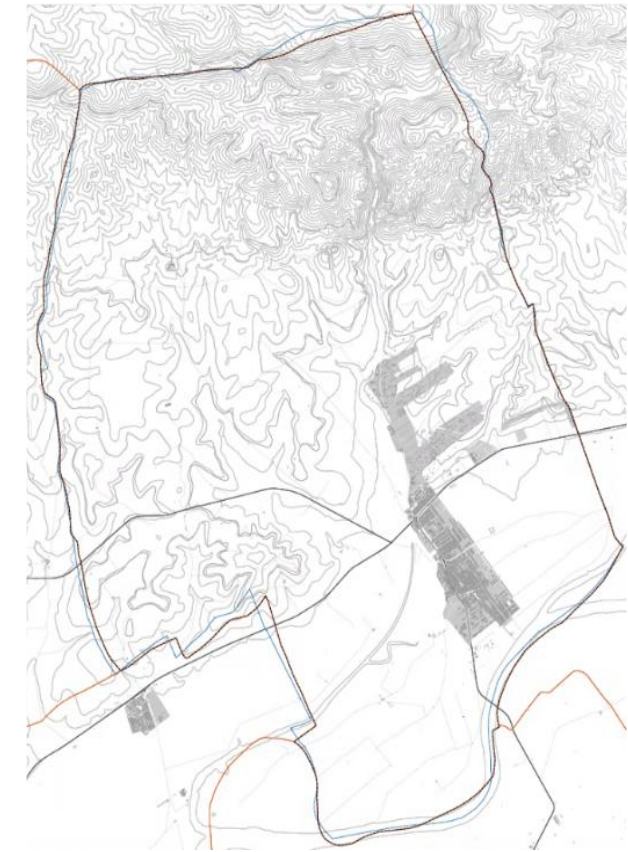
El territorio nacional se encuentra dividido administrativamente en comunidades autónomas, provincias, municipios y otras entidades locales de ámbito territorial inferior al municipal, cuya delimitación, denominación, organización y competencias se describen y regulan con detalle en la legislación vigente en materia de régimen local.

Desde un punto de vista estadístico, esta división es insuficiente para conocer de qué forma se asienta la población o se distribuyen determinadas cualificaciones en los municipios, debiendo descender a una subdivisión de los mismos, que no posee carácter oficial, pero sí gran tradición: las entidades colectivas y singulares de población, que se desagregan a su vez en núcleos de población y diseminados.

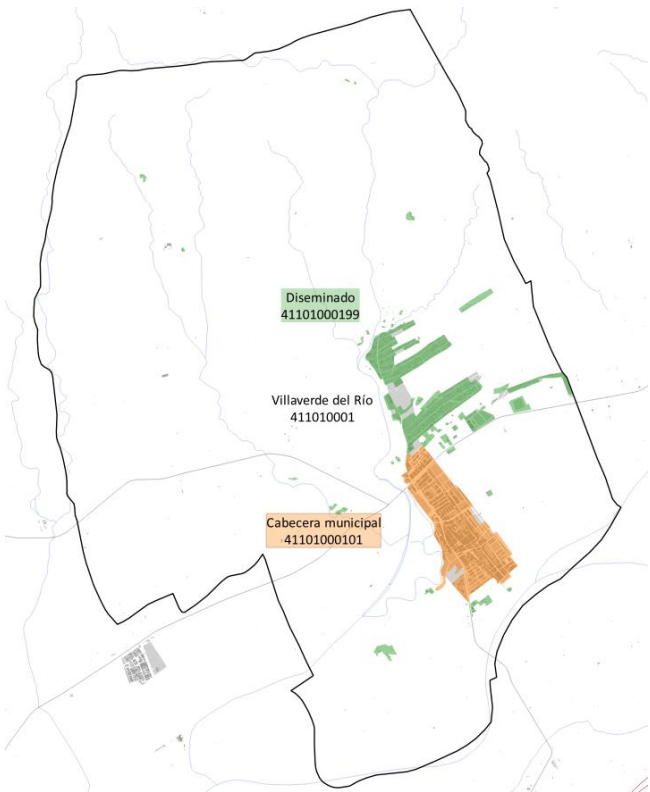
Obtenemos así para el TM Villaverde del Río la distribución del territorio en una única Entidad Singular que se divide en dos áreas diferenciadas: el núcleo de población de Villaverde del Río y su diseminado.

Entidad Singular / Cód INE	Categoría / Cód INE	Población total	Hombres	Mujeres
Entidad Singular Villaverde del Río / 411010001	Núcleo Principal o Cabecera Municipal de Villaverde del Río / 41101000101	7.349	3.721	3.628
	Diseminado de Villaverde del Río / 41101000199	348	187	161
		7.697	3.908	3.789

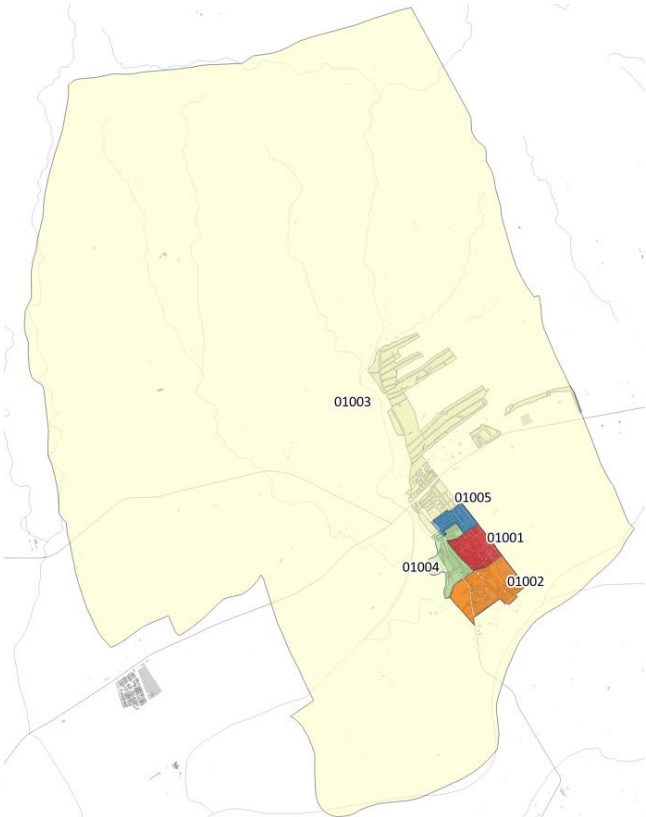
Distribución de la población según entidad singular del TM Villaverde del Río por sexo; Fuente: Nomenclátor de Entidades y Núcleos de Población en Andalucía, IECA 2023



2.1. Comparación delimitaciones del término municipal



2.2.1. Entidad Singulae de Villaverde del Río: Cabecera Municipal y Diseminado; Fuente: IECA



2.2.1. Seccionado censal del TM Villaverde del Río; Fuente: INE 2023



2.2. Seccionado censal del término municipal de Villaverde del Río representado a través de la intersección de las manzanas catastrales con las secciones censales INE 2023

2.2.2. SECCIONADO CENSAL Y ÁREAS ESTADÍSTICAS

La división del TM en distritos y secciones censales, que es esencial para que el INE pueda llevar a cabo distintas investigaciones estadísticas y gestionar el censo electoral, se empleará como base para realizar explotaciones de información agregadas a partir de las diferentes investigaciones que usan esa unidad censal como unidad mínima de información. Esta múltiple finalidad de las secciones censales obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y, por otro, a su tamaño. A sus límites por cuanto sección censal es un área del municipio donde cada ubicación o habitante pertenece a sólo una entidad o sección, agrupándose sin vacíos ni solapamientos, y abarcando todo el término municipal. En cuanto a la atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General, asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes.

En el año 2023 existen en el TM Villaverde del Río un total de 5 secciones censales diferenciadas, en un único distrito censal. Se adjunta tabla resumen donde se recoge la correspondencia entre el núcleo urbano principal y su división en distintas áreas estadísticas urbanas, con el seccionado censal para su correlación a nivel cualitativo de ambos contenedores de información.

- sección censal 001 (Código IECA:4110101001), zona centro-este del núcleo urbano.
- sección censal 002 (Código IECA:4110101002), zona sur del núcleo urbano.
- sección censal 003 (Código IECA:4110101003), zona norte del núcleo urbano y resto del municipio.
- sección censal 004 (Código IECA:4110101004), zona centro-oeste del núcleo urbano.
- sección censal 005 (Código IECA:4110101005), zona centro-norte del núcleo urbano.

Como vemos, poco tienen que ver sendas delimitaciones administrativas entre sí. Concretamente observamos que la parte norte del asentamiento que constituye el núcleo principal o cabecera municipal comparte la sección 003 con las agrupaciones de edificaciones irregulares ubicadas en la zona norte del núcleo de población y con el resto del diseminado del TM.

Esta falta de sincronización espacial supone un límite real a la hora de interpretar la información disponible a partir de diversas fuentes de información. Es por ello por lo que, para facilitar su lectura, hemos propuesto una tabla resumen que alinea sendas denominaciones empleando para ello la codificación simplificada de secciones censales y el ámbito del término municipal que abarca, según se refiera únicamente al asentamiento que configura el núcleo de población de suelo urbano (art. 23 Reglamento de la LISTA) o incluya a otros asentamientos de los diseminados:

Denominación (art. 23 Reglamento LISTA)	Seccionado Censal	Total población	Hombres	Mujeres
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río	001	1.264	639	625
	002	2.097	1.040	1.057
	004	1.102	556	546
	005	1.145	584	561
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río y otros asentamientos urbanísticos	003	2.089	1.089	1.000
Término Municipal Villaverde del Río		7.697	3.908	3.789



2.4.3 Evolución física. Fotografía aérea. Americano 1956-1957



2.4.4 Evolución física. Fotografía aérea. Interministerial 1973-1986



2.4.5 Evolución física. Fotografía aérea. Nacional 1980-1986

2.3. DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA Y EVOLUCIÓN FÍSICA DEL MUNICIPIO

Villaverde del río, situado en el noreste de la provincia de Sevilla, se emplaza en una localización estratégica entre la Vega del Guadalquivir y las primeras estribaciones de Sierra Morena. Su término municipal, de 41,18 km² según el IECA, presenta una orografía suave, con cotas más elevadas hacia el norte y oeste, y vegas fértiles hacia el sur y este, regadas por los ríos Guadalquivir y Viar.

Orígenes y Edad Media

Desde el Bronce final, los asentamientos humanos se ubicaron en zonas elevadas con visibilidad y resguardo ante avenidas fluviales, como en las Mesas de Villaverde. Estas primeras ocupaciones se beneficiaron del acceso al agua y suelos fértiles.

El periodo andalusí reforzó el papel del Guadalquivir como eje vertebrador del poblamiento y el comercio.

Tras la conquista cristiana (siglo XIII), el núcleo principal se configura junto a la iglesia primitiva. Hoy Parroquia de la Purísima Concepción.

La Calle Huelva, identificada en fuentes orales y catastros antiguos como la antigua Calle Real, actuaba como longitudinal del casco urbano, conectando la iglesia con otras zonas del municipio. Aunque actualmente no se rotula como Calle Real, esta vía representa el eje histórico principal.

Cercanas a esta vía se encuentran otras calles clave para entender la organización histórica del casco urbano, como: Calle Santa Teresa, Calle La Fuente, Calle Cervantes, y Calle San Sebastián.

Edad Moderna: Consolidación urbana y agro espacial.

Durante los siglos XVI y XVIII, Villaverde del Río se consolidó como villa. La urbanización se mantuvo compacta y adaptada a la topografía, con calles estrechas siguiendo curvas de nivel o caminos históricos. Destacan ejes como la mencionada calle Huelva, estructurando la morfología urbana.

A nivel rural, se consolidó un hábitat disperso formado por haciendas y cortijos vinculados a la fertilidad de la Vega del Guadalquivir. El paisaje agrario se organizaba en torno a cortijos, modelando un territorio con fuerte funcionalidad agrícola.

2.4. EVOLUCIÓN URBANA DEL MUNICIPIO

Siglo XX: Expansión Moderada y Dotaciones

A partir del siglo XX, el núcleo urbano experimentó una expansión contenida, identificada en ortofotos como las del Vuelo Americano 1956-1957. El patrón seguía siendo compacto, pero se inicia la creación de nuevas barriadas periféricas y dotaciones públicas. Durante esta etapa, se consolidan servicios básicos como red de agua, saneamiento y electrificación, lo que mejora la calidad de vida y permite una ligera densificación. Se crean equipamientos estructurales como: Centro de Salud de Villaverde del Río o el Pabellón Polideportivo Municipal (junto a la Avda. Nuestra Señora de Aguas Santas). Se delimita el Polígono Industrial Regajo Hondo, como zona de servicios y economía local.

Siglo XXI: Urbanismo Planificado y Expansión Residencial

El crecimiento reciente se localiza en calles ubicadas al este y sur del núcleo tradicional, representando una tipología de viviendas unifamiliares y baja densidad. Con la entrada en vigor de las NNSS se refuerza un modelo urbano sostenible. La planificación evita zonas inundables, protege áreas agrícolas y mejora la conectividad interna.

Medio Natural y Paisaje Rural

El paisaje agrario sigue teniendo un peso central. El cultivo del melocotón es característico, aprovechando los suelos fértiles y sistemas de riego por presión. Se preservan espacios naturales como: Paraje Natural Las Calderas y Arroyo de los Siete Arroyos. Estas zonas, de alto valor ecológico, también cumplen funciones recreativas.

Conectividad y Relación metropolitana

La mejora del viario comarcal y la cercanía a estaciones ferroviarias en municipios vecinos como Brenes ha incrementado la movilidad diaria hacia Sevilla. Aunque en parte soportado sobre zonas de agrupación de edificaciones irregulares, Villaverde del río ha visto incrementada su población por nuevos residentes que buscan entornos más tranquilos y naturales.

Evolución Territorial según fotografía Aérea.

El análisis multitemporal de vuelos y ortofotos es clave para entender la evolución espacial del municipio:

- 1956-1957 (Vuelo Americano): presenta una trama densa, sin ensanches significativos
- 1973-1986 (Interministerial): se presentan las primeras expansiones hacia el sur
- 1980-1986 (Vuelo Nacional): empieza la consolidación de barriadas periféricas
- 1997-1998 (OLISTAT): Se expanden los servicios y urbanizaciones.
- 1997-2003 (SIGPAC): se intensifican los usos agrícolas y la parcelación rural



2.4.6 Evolución física. Fotografía aérea. OLISTAT 1997-1998



2.4.7 Evolución física. Fotografía aérea. SICPAC 1997-2003

2.5. CONCLUSIONES

De acuerdo al ámbito que se está analizando , la conclusión es la siguiente:

> Respecto a los límites del término municipal:

El IECA/SIMA utiliza delimitaciones oficiales del DERA y datos topográficos, que son más precisos para análisis territoriales y las delimitaciones de catastro están basados en datos parcelarios y de uso del suelo para gestión tributaria y puede no coincidir con los límites administrativos oficiales.

> Respecto a la descripción geográfica

La evolución física de Villaverde del Río responde a condicionantes geográficos como los ríos, la topografía llana y los suelos fértiles.

> Respecto a la evolución urbana del municipio

El crecimiento urbano ha sido progresivo y estructurado, especialmente desde el siglo XX, manteniendo un equilibrio entre lo agrícola, lo urbano y lo ambiental. El estudio de ortofotos históricas permite comprender los patrones especiales y orientar futuras decisiones en planificación territorial.

3. ESTUDIO DEL MEDIO

3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Geomorfología

El término municipal de Villaverde del Río presenta una geomorfología variada, que resulta de la interacción entre la litología, los procesos tectónicos y la dinámica fluvial a lo largo del tiempo. Su territorio se encuentra dentro de la cuenca del Guadalquivir, en el contacto entre el borde sur del macizo herciniano y las formaciones sedimentarias de la depresión neógena.

Desde el punto de vista morfoestructural se pueden distinguir tres unidades principales: la primera es la llanura aluvial del Guadalquivir, que ocupa la parte meridional del municipio. Esta zona es un espacio plano o suavemente inclinado, formado por materiales recientes aportados por el río Guadalquivir y sus afluentes. Esta área se caracteriza por terrazas fluviales escalonadas, vegas fértiles y zonas de inundación periódica, lo que ha favorecido su aprovechamiento agrícola intensivo. La dinámica fluvial ha generado meandros, albardones, depresiones y cauces abandonados que aún son visibles en el paisaje.

La segunda unidad es la franja de transición central, compuesta por suaves lomas y colinas de relieve ondulado, donde predominan sedimentos neógenos y cuaternarios como margas, arcillas y arenas. Debido a su naturaleza blanda y fácilmente erosionable, esta zona muestra un modelado suave y actúa como transición morfológica entre la llanura del Guadalquivir y las estribaciones más abruptas del norte. En esta área se desarrollan formas originadas por procesos de erosión hídrica superficial, cárcavas y pequeñas vaguadas.

La tercera unidad corresponde a la zona norte, que es el piedemonte de Sierra Morena. Esta área presenta un relieve más accidentado y fragmentado, compuesto por materiales paleozoicos y afloramientos de origen volcánico y metamórfico, más resistentes a la erosión. El relieve se organiza en colinas, cerros aislados y pequeñas sierras, con pendientes más marcadas y una red hidrográfica más encajada. Esta zona conserva una geomorfología más natural debido a su menor transformación antrópica.

En conjunto, el relieve de Villaverde del Río refleja la evolución geológica y climática del territorio, así como el papel determinante de los procesos fluviales y la actividad humana en la configuración del paisaje actual.

Geología

El término municipal de Villaverde del Río se encuentra enclavado en la cuenca del Guadalquivir, delimitado al norte por el borde sur del macizo herciniano de la Meseta y al sur por el límite septentrional de la llanura neógena atravesada por el río Guadalquivir. Esta ubicación confiere al terreno una notable diversidad geológica y paisajística.

La mitad meridional del término municipal se caracteriza por un relieve suave y ondulado, consecuencia de la predominancia de materiales margosos y arcillosos depositados durante el Neógeno. Estos sedimentos, de naturaleza blanda y fácilmente erosionables, favorecen la formación de llanuras y vaguadas amplias, con escasas elevaciones destacables.

En contraste, la mitad septentrional presenta una franja que se extiende de este a oeste, donde el relieve se torna más accidentado y abrupto. En esta zona afloran rocas de mayor antigüedad y resistencia, incluyendo formaciones volcánicas —principalmente andesitas y basaltos— y, en menor proporción, materiales metamórficos como filitas o esquistos. Estas formaciones dan lugar a pendientes más pronunciadas, alineaciones de colinas y pequeños cerros que rompen la uniformidad del paisaje.

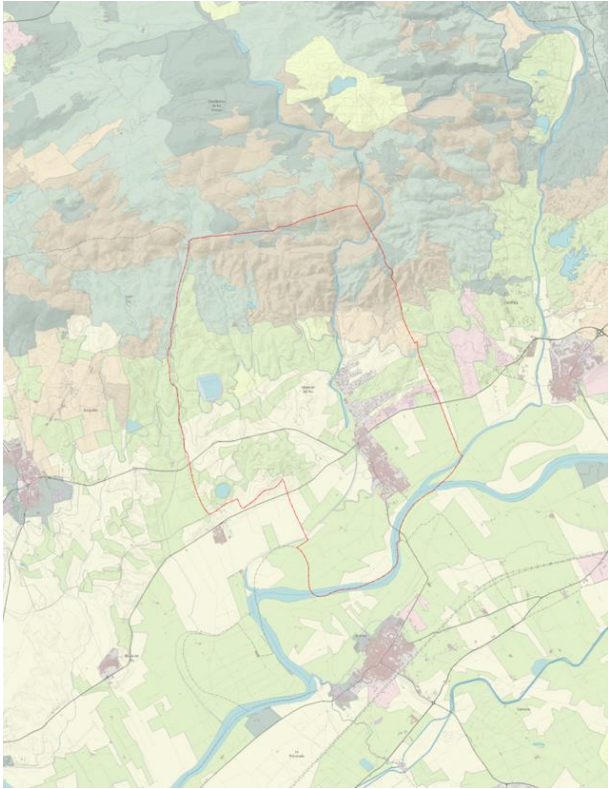
Este contraste entre las suaves formas del sur y los relieves más vigorosos del norte no solo responde a diferencias litológicas, sino también a los procesos tectónicos que han modelado la cuenca a lo largo del tiempo, combinando subsidencia, fracturación y actividad volcánica antigua.

Edafología

De acuerdo con los criterios de clasificación de suelo de la FAO-UNESCO, los suelos del término municipal de Villaverde del Río corresponden mayoritariamente a Fluvisoles, con presencia secundaria de Regosoles. Esta tipología refleja el carácter aluvial reciente del entorno, vinculado al valle del Guadalquivir, donde predominan depósitos fluviales poco evolucionados, con horizontes simples (A-C) y una fertilidad natural moderada a alta. Los Fluvisoles son típicos de áreas con influencia periódica de las aguas del río, mientras que los Regosoles se localizan en zonas con menor desarrollo edáfico. Estos datos indican que se trata de suelos aptos para el uso agrícola y con cierta sensibilidad a la alteración hidrológica.

Climatología

La climatología de esta zona corresponde a un clima mediterráneo con influencia continental, caracterizado por veranos muy calurosos y secos, e inviernos suaves y algo lluviosos. Las precipitaciones se concentran principalmente en los meses de otoño e invierno, mientras que los meses estivales registran valores pluviométricos muy bajos. La oscilación térmica anual es notable, especialmente durante los meses de



3.1. Estudio del Medio – usos del suelo

verano, cuando las temperaturas alcanzan sus máximos valores. La temperatura media anual se sitúa en torno a 19 °C, siendo la media de las temperaturas mínimas anuales de aproximadamente 10 °C y la de las máximas de unos 28 °C.

Presenta un régimen de precipitaciones característico del clima mediterráneo, con lluvias concentradas en otoño e invierno y veranos muy secos. La pluviometría media anual se sitúa en torno a 550-600 mm, aunque puede variar significativamente entre años secos y húmedos. Estas condiciones influyen directamente en la disponibilidad hídrica y en los usos del suelo del municipio.

3.2. CICLO DEL AGUA

Aguas superficiales

Además del río Guadalquivir, el municipio de Villaverde del Río cuenta con una red hidrográfica secundaria compuesta por varios arroyos de carácter temporal. Entre ellos destaca el arroyo de los Siete Arroyos, que atraviesa parcialmente el suelo urbano en dirección norte-sur. Este cauce recibe aportes de otros arroyos menores como La Meona, Oromana y las Cañas, todos ellos de régimen estacional, cuyo caudal depende fundamentalmente de las precipitaciones.

El sistema de riego agrícola en la Vega se articula a través de una red de canales y acequias, cuya fuente principal de abastecimiento es el Canal del Viar. Este canal cruza el término municipal de este a oeste, siguiendo un trazado sinuoso que se adapta a la topografía suavemente alomada de la zona media del municipio. A partir de este eje principal se extiende una compleja red de derivaciones hacia el sur, que garantiza el riego de los campos de cultivo.

No obstante, las aguas superficiales del municipio presentan problemas de contaminación difusa, principalmente relacionados con el uso de fertilizantes y fitosanitarios en las zonas agrícolas, así como vertidos urbanos ocasionales que afectan a la calidad del agua en los tramos cercanos al casco urbano.

Aguas subterráneas

Bajo el subsuelo del término municipal se extiende el acuífero Aluvial del Guadalquivir, un cuerpo de agua subterránea confinado en materiales de alta permeabilidad, como gravas y arenas, que facilitan la infiltración del agua. Este acuífero se alimenta principalmente de las aguas de lluvia que se infiltran a través del suelo permeable. Además, recibe aportes adicionales de escorrentías superficiales canalizadas desde áreas del norte del municipio, donde los materiales son de muy baja permeabilidad, lo que favorece su conducción hacia el acuífero en lugar de su infiltración local.

En cuanto al estado del acuífero, se han detectado indicios de contaminación por nitratos, lo que puede deberse tanto a las prácticas agrícolas intensivas como a infiltraciones de aguas residuales mal gestionadas. Esta situación plantea riesgos para el uso del agua subterránea, especialmente en zonas donde se utiliza como recurso complementario para el riego o, en menor medida, para abastecimiento.

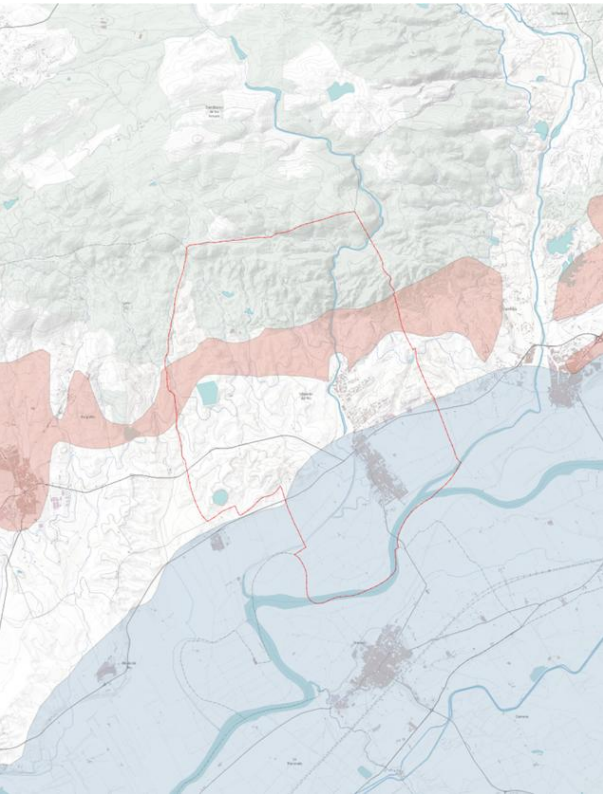
3.3. BIODIVERSIDAD, CONECTIVIDAD ECOLÓGICA Y PATRIMONIO NATURAL

3.3.1. ESTRUCTURA BIÓTICA DEL TERRITORIO

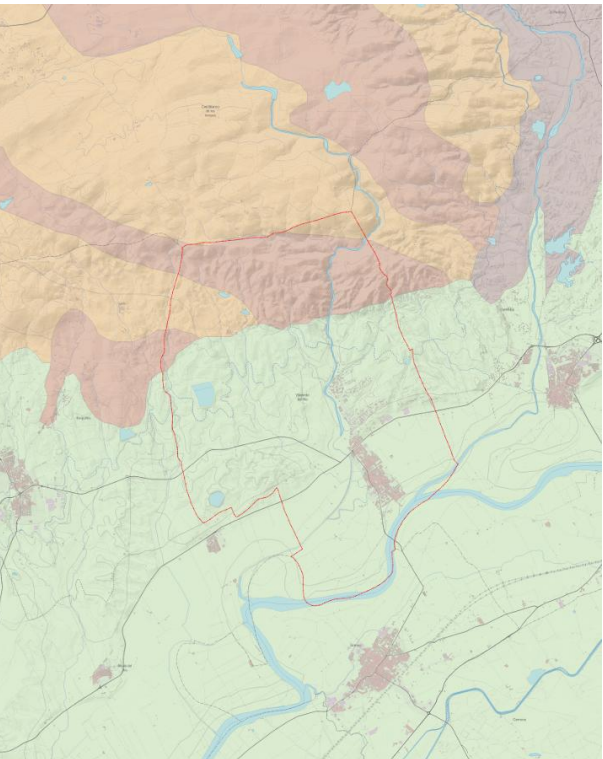
Desde el punto de vista biótico, el territorio de Villaverde del Río se organiza en tres sectores diferenciados que reflejan la variabilidad en la presencia y distribución de las comunidades vegetales y animales, así como el grado de intervención humana en cada área. El primer sector está vinculado directamente a los cursos de agua, teniendo como referente principal el río Guadalquivir, junto con sus arroyos y zonas ribereñas. Este entorno acuático y sus márgenes conforman un ecosistema ripario fundamental, aunque actualmente presenta signos de degradación en la vegetación de sus riberas debido a la presión antrópica. La intensa actividad agrícola ha desplazado gran parte de la vegetación silvestre original en la vega, una de las áreas más productivas y extensas del municipio. Además, los vertidos de aguas residuales urbanas e industriales, junto con la contaminación derivada del uso de productos fitosanitarios, constituyen impactos significativos que afectan negativamente la calidad y diversidad biológica de estos ecosistemas fluviales.

El segundo sector corresponde a la franja central del municipio, donde la intervención humana es más intensa y visible. Aquí predominan grandes extensiones dedicadas al cultivo y áreas urbanizadas. Esta zona forma parte de la vega del río Guadalquivir y las suaves lomas entre Sierra Morena y el río, cuyos suelos sedimentarios poseen una gran aptitud agrícola. En este entorno, la vegetación natural es escasa y se limita principalmente a grupos dispersos que se encuentran en los bordes de los arroyos, caminos y lindes de las parcelas agrícolas. Las especies predominantes en estas áreas son plantas nitrófilas y oportunistas, gramíneas y herbáceas, junto con agrupaciones de especies introducidas como eucaliptos, acacias e higueras, que aprovechan las condiciones modificadas del paisaje por el uso humano.

Finalmente, el tercer sector se localiza en la franja norte del término municipal, una zona de relieve más abrupto y con dificultades de acceso y explotación. Esta menor presión antrópica ha permitido la conservación de comunidades vegetales y faunísticas más representativas de la región. La sierra está dominada por dehesas mediterráneas principalmente formadas por encinas, que en el extremo norte cubren prácticamente toda la superficie. Además, los matorrales típicos de la zona incluyen especies como torvisco,



3.2. Estudio del Medio – acuíferos



3.3. Estudio del Medio – unidades estructurales

palmito, matagallo, esparraguera y jaras, las cuales conforman un estrato arbustivo diverso y bien conservado que favorece la conectividad ecológica y la biodiversidad local. Este sector representa el núcleo más natural del municipio y constituye un elemento esencial para la conservación del patrimonio biológico y la estabilidad ecológica del territorio.

En conjunto, la estructura biótica de Villaverde del Río refleja un gradiente de transformación creciente desde los ecosistemas ribereños, pasando por las tierras agrícolas intensivas, hasta las áreas de menor intervención humana en el norte, configurando un mosaico de hábitats que requieren una gestión integrada para preservar su biodiversidad y funcionalidad ecológica.

3.3.2. HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI

Segons En el término municipal de Villaverde del Río se identifican varios hábitats de interés comunitario (HIC) conforme al Anexo I de la Directiva Hábitats (92/43/CEE). Estos hábitats, aunque en su mayoría no incluidos actualmente en espacios protegidos de la Red Natura 2000, poseen valor ecológico y deben ser tenidos en cuenta en la gestión y conservación del entorno natural.

- Código 9340 - Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*
Presentes en el tercio norte del municipio, en zonas de dehesa y laderas del piedemonte de Sierra Morena.
- Código 4090 - Matorrales esclerófilos mediterráneos
Asociados a claros del encinar, zonas erosionadas y márgenes forestales en el norte del término municipal.
- Código 92D0 - Galerías ribereñas de álamos, sauces y tarajes
Localizados en tramos del arroyo Siete Arroyos y en márgenes del Guadalquivir, en estado degradado pero con presencia de especies típicas.
- Código 8220 - Afloramientos rocosos silíceos con vegetación casmofítica
Asociados al entorno de Las Calderas, donde el agua ha modelado formaciones graníticas con vegetación rupícola.

3.3.3. CONNECTIVITAT ECOLÒGICA

La conectividad ecológica en Villaverde del Río se articula principalmente a través de la red natural de cauces fluviales, formaciones forestales del norte del término municipal y corredores agrarios y seminaturales que permiten el desplazamiento y la interacción entre especies. Aunque se trata de un territorio con un alto grado de transformación agraria, todavía persisten elementos lineales y áreas de transición que mantienen una cierta continuidad funcional entre hábitats.

El arroyo Siete Arroyos constituye un eje fundamental para la conectividad, actuando como corredor ecológico norte-sur que atraviesa diversas unidades ambientales del municipio. A pesar de los procesos de degradación que ha sufrido su vegetación riparia, este curso de agua conserva un papel relevante para la dispersión de flora y fauna, y conecta los ecosistemas serranos del norte con la vega del Guadalquivir al sur. En la misma línea, el río Guadalquivir, aunque intensamente modificado en sus márgenes, funciona como un corredor fluvial mayor de escala regional, vinculado a procesos migratorios y ecológicos más amplios.

Las dehesas y matorrales del norte, así como los espacios del entorno de Mesa Redonda y Las Calderas, representan nodos ecológicos clave, relativamente bien conservados, que aportan diversidad estructural y refugio para especies sensibles a la fragmentación. Estos espacios naturales, si se integran adecuadamente con zonas agrícolas de bajo impacto y márgenes de caminos o arroyos con vegetación espontánea, pueden reforzar la red de conectividad.

Otro elemento de valor son las vías pecuarias, actualmente no deslindadas pero con trazados reconocibles que atraviesan zonas agrícolas y naturales. Estas antiguas rutas ganaderas pueden actuar como corredores secundarios, facilitando el tránsito de especies y la conectividad entre espacios de valor ambiental. Su recuperación funcional mediante revegetación, control de usos o integración en proyectos de infraestructura verde puede contribuir notablemente a mejorar la conectividad ecológica municipal.

En conjunto, la mejora de la conectividad en Villaverde del Río pasa por conservar y restaurar los corredores existentes, mitigar los efectos de la fragmentación agrícola e infraestructural, y potenciar los elementos lineales del paisaje como ejes funcionales para la biodiversidad.

3.3.4. FLORA I FAUNA

FLORA

La diversidad vegetal del término municipal de Villaverde del Río está determinada por la variedad de unidades paisajísticas, que abarcan desde zonas de vega fluvial y campiña hasta áreas serranas del piedemonte de Sierra Morena. Esta heterogeneidad permite la coexistencia de especies naturales, cultivadas y adaptadas.

En la zona norte del municipio, de relieve más abrupto y con escasa presión agrícola, domina una vegetación mediterránea bien conservada. Destacan los encinares (*Quercus ilex*), que forman parte de dehesas abiertas con un sotobosque de matorral mediterráneo compuesto por especies como jaras (*Cistus* spp.), palmito (*Chamaerops humilis*), esparraguera, retamas, matagallo o torvisco. También aparecen acebuches (*Olea europaea* var. *sylvestris*) de forma dispersa.

En los entornos ribereños, especialmente en el cauce del arroyo Siete Arroyos y tramos del Guadalquivir, la vegetación riparia está muy degradada, aunque persisten restos de sauces (*Salix* spp.), tarajes (*Tamarix* spp.), carrizos y adelfas, en convivencia con especies nitrófilas y adventicias.

En la zona de campiña, la cobertura vegetal natural ha sido sustituida mayoritariamente por cultivos agrícolas (cereal, olivar, algodón o cítricos). La vegetación espontánea está reducida a límites de parcelas, cunetas y arroyos, donde predominan gramíneas, herbáceas anuales y arbustos oportunistas. También se observan repoblaciones de eucaliptos, acacias o higueras en zonas marginales.

FAUNA

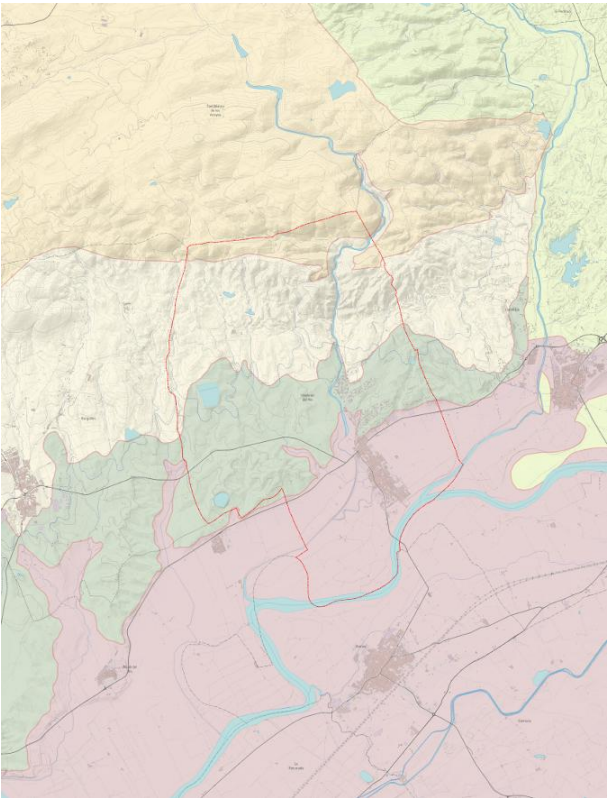
La fauna de Villaverde del Río refleja el contraste entre los ambientes agrícolas, forestales y fluviales. En las zonas serranas del norte, menos alteradas, se encuentra una representación característica de fauna mediterránea, con especies como el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), zorro (*Vulpes vulpes*), jabalí (*Sus scrofa*), gineta (*Genetta genetta*) y erizo europeo (*Erinaceus europaeus*). Las aves rapaces como el cernícalo vulgar, el búho real o el ratonero común también habitan estas zonas.

En los ambientes fluviales, aunque degradados, aún se localizan especies ligadas al medio acuático como el galápago leproso (*Mauremys leprosa*), anfibios como el sapo corredor o el tritón ibérico, y aves como la garza real, la cigüeña blanca o el martinete.

La fauna urbana y agrícola incluye especies adaptadas como el lúgano, el mirlo común, el mochuelo europeo, roedores, y diferentes insectos polinizadores. La riqueza faunística se ve limitada por la fragmentación del hábitat, el uso de fitosanitarios y la presión humana, aunque algunas especies mantienen una presencia estable.

3.4. ENTORNO NATURAL Y CONFIGURACIÓN DEL PAISAJE

PAISAJE



3.4.1 Estudio del medio – unidades de paisaje

El término municipal de Villaverde del Río se inscribe dentro del marco paisajístico del Valle del Guadalquivir, concretamente en su Vega Media, lo que le confiere una localización estratégica y un alto valor escénico y ecológico. Esta posición intermedia entre las estribaciones de Sierra Morena al norte y la Campiña al sur genera una transición morfológica y paisajística muy marcada, donde pueden diferenciarse claramente tres grandes bandas territoriales con características propias, tanto en su relieve como en sus usos del suelo y cobertura vegetal.

La primera de estas bandas corresponde al tercio norte del municipio, donde comienza el piedemonte de Sierra Morena. Se trata de una zona con topografía abrupta, pendientes acusadas y suelos poco aptos para el cultivo, lo que ha limitado históricamente su transformación y ha permitido la conservación de masas forestales y vegetación natural de gran valor ecológico y paisajístico. Aquí se localiza el paraje conocido como Mesa Redonda, clasificado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Sevilla como Espacio Forestal de Interés Recreativo (FR-6). Esta zona, dominada por encinares, pastizales y matorral mediterráneo, carece de cultivos debido a las limitaciones edáficas y orográficas, y representa un espacio idóneo para el desarrollo de actividades recreativas y de contacto con la naturaleza.

La segunda banda corresponde a la franja intermedia, una depresión de relieve alomado que actúa como transición entre la sierra y la vega. En ella se asienta el núcleo urbano del municipio, rodeado por tierras de campiña utilizadas para la agricultura tanto de secano como de regadío. La topografía es aquí más suave que en la sierra, aunque aún muestra ondulaciones que confieren dinamismo al paisaje. La vegetación natural es escasa, limitada a márgenes de caminos, arroyos y lindes de cultivo, pero esta zona conserva un cierto valor paisajístico derivado del mosaico agrario y de la visibilidad del entorno serrano.

La tercera banda es la Vega del Guadalquivir, situada en el tercio sur del término municipal, una extensa llanura aluvial de gran fertilidad que concentra la mayor superficie de producción agrícola del municipio. Este territorio se caracteriza por la horizontalidad del paisaje, los suelos profundos y fértiles, y una alta transformación del entorno natural para su aprovechamiento agrícola intensivo, sobre todo en regadío. A pesar de ello, su importancia paisajística reside en la integración de la actividad agraria tradicional con elementos naturales de interés, como los márgenes del río y algunos espacios de ribera.

Entre los espacios naturales más singulares del municipio destaca el paraje de Las Calderas, un conjunto de cascadas naturales formadas por la erosión del arroyo Siete Arroyos sobre un sustrato granítico. Algunas de estas cascadas superan los seis metros de altura y dan lugar a piscinas naturales en las que está permitido el baño. Rodeadas de vegetación mediterránea, con abundancia de encinas, acebuches y matorrales como el palmito, estas pozas albergan una fauna diversa donde destacan pequeños mamíferos como los conejos. El acceso se realiza mediante un sendero señalizado de 1,3 km que parte del Parque Forestal Javier Tirado, un espacio equipado con merenderos, barbacoas, mesas y bancos, que constituye además un punto de encuentro para la educación ambiental y el ocio familiar.

Otros hitos paisajísticos destacados son el vértice geodésico de Pelagatos, ubicado en una loma entre árboles frutales desde la que se domina el paisaje agrícola, y el área recreativa de Villaquivir, situada junto al río Guadalquivir en la carretera de Villaverde a Brenes, equipada con cerca de cien puestos de pesca y acondicionada para el tránsito y estacionamiento de vehículos. Este enclave no solo es frecuentado por pescadores, sino que también funciona como espacio de ocio vinculado al medio fluvial.

RED DE CAMINOS - VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias constituyen elementos tradicionales del territorio rural andaluz, con un importante valor cultural, histórico y ambiental. En el caso de Villaverde del Río, el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 30 de octubre de 1963, recoge cuatro vías principales que atraviesan o recorren el término municipal:

- Cañada Real de Rodeos
- Cordel de Agua Santa y Tamujal
- Colada de Burguillos
- Descansadero-abrevadero de Majallana

Aunque en la actualidad ninguna de estas vías se encuentra deslindada, forman parte del dominio público pecuario y están sujetas a la legislación específica de protección, debiendo ser clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección. Estas infraestructuras no solo permiten el tránsito ganadero tradicional, sino que pueden ser utilizadas con fines complementarios como senderismo, ciclismo, educación ambiental o como corredores ecológicos que favorecen la conectividad entre hábitats naturales.

El mantenimiento y puesta en valor de estas vías representa una oportunidad para reforzar la identidad rural del municipio, facilitar la movilidad sostenible en el entorno natural y preservar un patrimonio territorial de gran interés para la ordenación del paisaje y la gestión del medio rural.

3.5. RIESGOS

RIESGO DE INUNDABILIDAD

El municipio de Villaverde del Río presenta un nivel de riesgo de inundación significativo, especialmente en la zona sur de su término municipal, debido a su ubicación en la llanura aluvial del río Guadalquivir y a la presencia del arroyo Siete Arroyos, que atraviesa el núcleo urbano. La topografía llana y la alta capacidad de escorrentía de estos cursos de agua convierten esta área en un espacio naturalmente propenso a episodios de desbordamiento, especialmente durante periodos de lluvias intensas o crecidas estacionales del Guadalquivir.

Para minimizar este riesgo, el núcleo urbano está protegido por una infraestructura de defensa compuesta por un muro perimetral que bordea el municipio desde la carretera de Cantillana, cerrando el perímetro suroriental en dirección al río Guadalquivir y el cauce del Siete Arroyos. Esta estructura actúa como una barrera física ante posibles avenidas, protegiendo las zonas habitadas y reduciendo la exposición al riesgo hídrico.

Actualmente, el muro de defensa se encuentra en buen estado general y cumple su función de contención, aunque se han detectado algunos puntos localizados que han sufrido desgaste o daños estructurales con el paso del tiempo. Estos deterioros, aunque no comprometen por completo su funcionalidad, deberán ser objeto de reparación y mantenimiento para asegurar su eficacia a largo plazo, especialmente en el contexto del posible incremento de eventos meteorológicos extremos asociados al cambio climático.

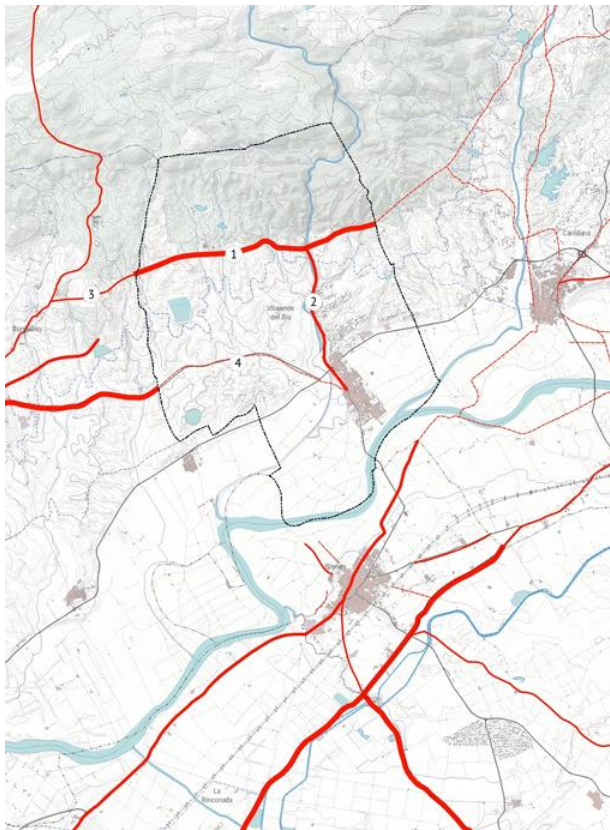
La planificación territorial y urbanística del municipio debe considerar estas zonas inundables, limitando en ellas los usos vulnerables, incorporando sistemas de drenaje sostenible y manteniendo actualizados los mapas de riesgo hidrológico, en coordinación con las autoridades competentes y los sistemas de protección civil.

RIESGO DE INCENDIO

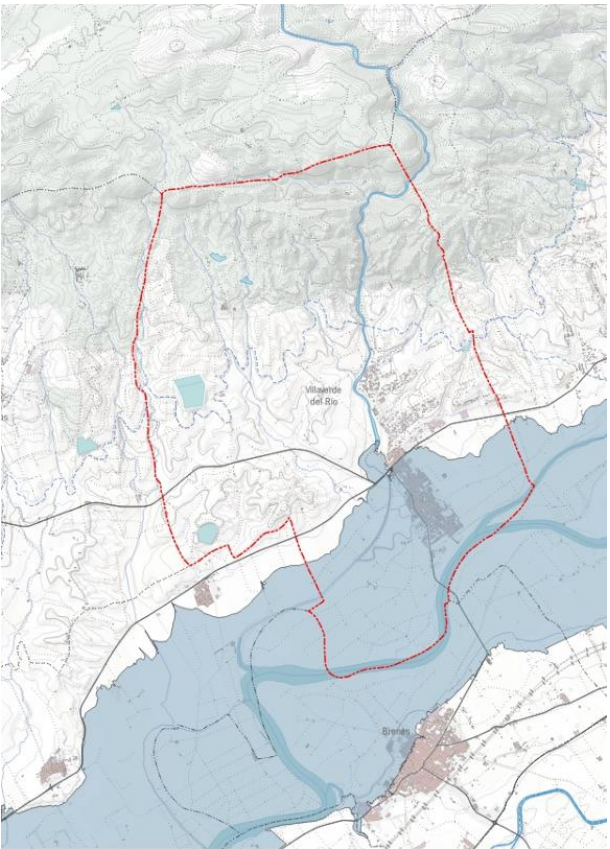
El riesgo de incendio en Villaverde del Río se concentra principalmente en el tercio norte del término municipal, donde se localizan áreas forestales y de matorral mediterráneo, como las de Mesa Redonda, Las Calderas o las dehesas del entorno serrano. Estas zonas, con vegetación leñosa, condiciones orográficas abruptas y dificultades de acceso, pueden favorecer la propagación rápida del fuego en condiciones climáticas adversas (altas temperaturas, viento y sequía). Aunque el área forestal no es extensa, su valor ecológico y paisajístico exige medidas de vigilancia, limpieza preventiva, planes de autoprotección y protocolos de respuesta ante emergencias.

RIESGO SÍSMICO

Villaverde del Río se encuentra en una zona de baja peligrosidad sísmica, según la zonificación establecida por el Instituto Geográfico Nacional y la normativa sismorresistente (NCSE-02). No obstante, como en todo el territorio nacional, existe una posibilidad residual de ocurrencia de movimientos sísmicos de baja intensidad, por lo que las edificaciones deben contemplar, según usos, las exigencias técnicas básicas frente a este tipo de riesgo.



3.4.2. Estudio del Medio – vías pecuarias



3.5. Estudio del Medio – riesgo de inundabilidad

RIESGO GEOLÓGICO

No se detectan en el término municipal grandes fenómenos de inestabilidad geológica como deslizamientos activos, subsidencias o karstificaciones profundas. Sin embargo, en zonas marginales al arroyo Siete Arroyos y en los sectores alomados de margas del centro del municipio, pueden producirse procesos menores de erosión, arrastres o descompensaciones superficiales del terreno, especialmente tras lluvias intensas o alteraciones del suelo. Estos riesgos son localizados y fácilmente prevenibles con una adecuada gestión del drenaje y el uso del suelo.

RIESGO QUÍMICO

En Villaverde del Río no existen instalaciones industriales catalogadas como peligrosas o afectadas por la normativa Seveso (accidentes graves con sustancias químicas). El riesgo químico más relevante proviene del uso intensivo de productos fitosanitarios y fertilizantes en las zonas agrícolas, lo que puede generar contaminación difusa de suelos y aguas, así como riesgos laborales o ambientales si no se aplican buenas prácticas agrarias. La correcta gestión de residuos agrícolas y el almacenamiento seguro de estos productos son medidas fundamentales para minimizar este riesgo.

RIESGO DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El municipio, como el conjunto del valle del Guadalquivir, está expuesto a las consecuencias del cambio climático: aumento de las temperaturas medias, mayor frecuencia de olas de calor, reducción de la disponibilidad hídrica y una mayor variabilidad de las precipitaciones. Estas condiciones acentúan tanto el riesgo de incendios, como el de inundaciones por lluvias torrenciales puntuales, y afectan directamente al modelo agrícola del municipio, incrementando su vulnerabilidad. Es necesario incorporar criterios de adaptación y resiliencia climática en la ordenación del territorio, el diseño urbano, la gestión del agua y los sistemas agrícolas.

3.6. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Características generales del medio:

- Villaverde del Río se sitúa en el sector oriental de la provincia de Sevilla, dentro de la depresión del Guadalquivir, presentando dos zonas diferenciadas: una mitad sur con relieve suave y sedimentos margosos, y una mitad norte con un relieve más abrupto y presencia de materiales volcánicos y metamórficos.
- El clima es mediterráneo continentalizado, con veranos muy calurosos y secos e inviernos suaves. La pluviometría es moderada, concentrada principalmente en otoño y primavera, con valores medios anuales entre 500 y 700 mm.

> Ciclo del agua:

- El término municipal pertenece a la cuenca del río Guadalquivir, que atraviesa el sector sur del municipio. También destacan cursos fluviales menores como el Siete Arroyos.
- El caudal de los ríos y arroyos es irregular, con periodos de estiaje pronunciados y crecidas puntuales. La zona sur del término tiene riesgo elevado de inundaciones, razón por la que el núcleo urbano cuenta con un muro perimetral de defensa que se encuentra en buen estado.

> Biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural:

- Villaverde del Río no está incluido en espacios protegidos de la Red Natura 2000 ni en Planes de Espacios de Interés Natural, pero posee una diversidad de hábitats y ecosistemas vinculados a sus cursos fluviales y zonas de vegetación de ribera.
- La conectividad ecológica está condicionada por la presencia del río Guadalquivir y sus afluentes, que actúan como corredores naturales. No obstante, la expansión urbana y las actividades agrícolas suponen una presión sobre estos espacios.
- Destaca la existencia de zonas de interés geológico y natural relacionadas con la transición entre la depresión del Guadalquivir y las sierras circundantes.

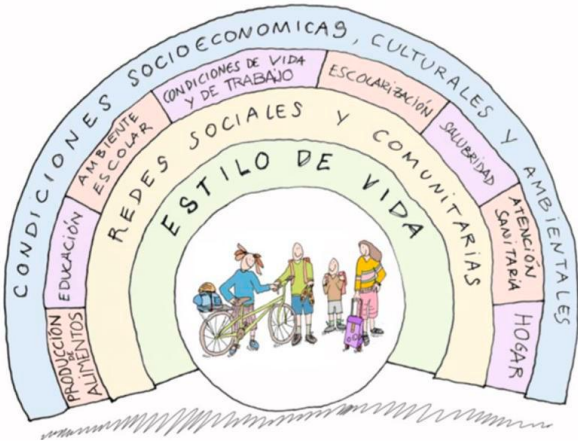
> Paisaje:

- El paisaje del término combina llanuras agrícolas predominantes con áreas de relieve más abrupto hacia el norte, con un carácter más natural y menos transformado.
- La zona sur es un paisaje rural intensamente cultivado, principalmente de regadío, mientras que la zona norte conserva elementos forestales y montañosos.
- La red de caminos rurales es limitada, aunque existen vías que conectan el núcleo urbano con zonas agrícolas y naturales, importantes para el ocio y la gestión del territorio.

> Riesgos:

- Riesgo de inundaciones significativo en la zona sur debido a las crecidas del río Guadalquivir y arroyos asociados, mitigado parcialmente por infraestructuras de defensa.

- Riesgo de incendios forestales concentrado en las zonas montañosas del norte, donde la vegetación es más densa y continúa.
- Riesgo sísmico bajo, dada la localización dentro de una zona de baja actividad tectónica.
- Riesgos asociados a la contaminación por nitratos y otros productos agrícolas debido a la actividad intensiva en la zona agrícola.
- Riesgos derivados del cambio climático, como la disminución de disponibilidad de agua, aumento del riesgo de incendios y empeoramiento del confort térmico, especialmente en verano.



4. URBANISMO Y SALUD

La Organización Mundial de la Salud (OMS), en su definición de 1948, nos recuerda que la salud no se limita a la mera ausencia de enfermedades, sino que es un estado completo de bienestar físico, mental y social. Esta perspectiva integral de la salud destaca la importancia de considerar tanto los aspectos físicos como las facetas emocionales y sociales para una vida saludable.

La salud de la población es el resultado de una interacción compleja entre múltiples factores, incluidos los estilos de vida, la comunidad en la que se vive, las relaciones sociales, la actividad económica local y el entorno físico y natural. La influencia del entorno urbano en la salud se ha hecho cada vez más evidente, especialmente en relación con la epidemia de enfermedades no transmisibles que representa un porcentaje significativo de la mortalidad.

En este contexto, las condiciones del entorno construido, como los edificios, las calles, los barrios y las ciudades, así como el medio ambiente que los rodea, impactan de manera significativa en la salud física, mental y social de las personas. La planificación urbana es una herramienta fundamental para la mejora de las condiciones urbanas que afectan la salud. Factores como la densidad poblacional, el tráfico, la accesibilidad peatonal y ciclista, la conectividad y la diversidad de usos urbanos tienen un impacto significativo en la promoción del bienestar de los ciudadanos y su salud en general.

4.1. MARCO NORMATIVO

Ámbito estatal y autonómico relevante:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) en Andalucía.
- Instrucción 03/2018, sobre aplicación práctica del procedimiento EIS.
- Estatuto de Autonomía de Andalucía (Art. 15.1, Art. 55.2 y Art. 10.3.14).
- Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Decreto 51/2017, que promueve entornos de vida saludable.

Instrumentos complementarios:

- Manual de Evaluación de Impacto en Salud de los instrumentos urbanísticos (2015).
- Manual de Estándares Urbanísticos para potenciar la salud en nuestras ciudades (2023).

4.2. ENFOQUE METODOLÓGICO

La incorporación de la salud en el PBOM se realiza priorizando la evaluación de los determinantes sociales, ambientales y económicos que condicionan el bienestar de la población. Esta estrategia entiende que la salud es un producto colectivo, condicionado por factores estructurales que trascienden la atención sanitaria, como la movilidad, el diseño urbano, la vivienda, el acceso a zonas verdes o los equipamientos sociales.

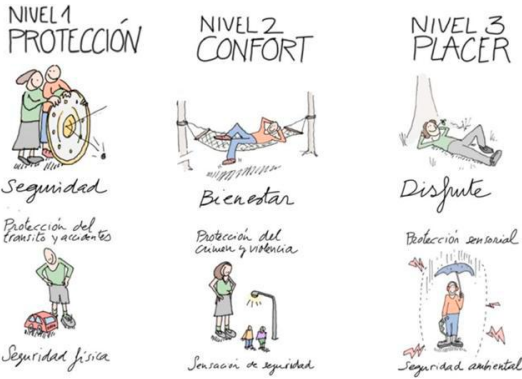
El proceso se estructura mediante una Valoración de Impacto en Salud (VIS), que permite analizar de forma cualitativa y cuantitativa los efectos potenciales del planeamiento sobre la salud de la población, especialmente en los grupos más vulnerables. Esta metodología incorpora el análisis territorial (con base cartográfica y espacial), el análisis social y demográfico, y la consulta pública como elementos esenciales para identificar riesgos y oportunidades.

4.3. PERFIL DE SALUD EN VILLADERDE DEL RÍO

Villaverde del Río presenta una estructura demográfica envejecida, con una proporción creciente de personas mayores de 65 años y una leve reducción de la población joven. Esta tendencia condiciona la planificación de servicios asistenciales y la necesidad de espacios públicos accesibles y adaptados.

En el plano socioeconómico, el municipio refleja niveles de renta media-baja, con una tasa de desempleo superior a la media andaluza y una importante dependencia del empleo agrícola. Estas características son indicadores clave de vulnerabilidad social, especialmente en relación con el acceso a vivienda digna, transporte y servicios sanitarios.

Desde el punto de vista ambiental, se identifican retos significativos relacionados con la calidad del aire — por el tráfico interurbano y las quemas agrícolas—, así como episodios recurrentes de altas temperaturas durante el verano, lo que incrementa el riesgo de islas de calor. Asimismo, se localizan zonas potencialmente inundables en las márgenes del Guadalquivir, que afectan a suelos urbanos o urbanizables.





4.4. DETERMINANTES URBANÍSTICOS DE SALUD

El análisis de los determinantes urbanos en el municipio revela varias áreas de actuación con impacto en la salud. La distribución y accesibilidad de zonas verdes es desigual, siendo limitada en algunas áreas residenciales.

La planificación urbana puede influir decisivamente en la calidad de vida de la ciudadanía. Actuaciones como la creación de corredores verdes, el refuerzo de itinerarios peatonales seguros, la limitación del tráfico motorizado en el centro urbano o la rehabilitación de viviendas antiguas son ejemplos de medidas con efectos positivos demostrados en la salud.

Especial atención merecen también las zonas con mayor densidad poblacional y menor dotación de servicios, donde se concentran desigualdades estructurales. En estas áreas, pequeñas intervenciones pueden tener un impacto significativo en la mejora de los determinantes de salud.

4.5. IMPACTOS POTENCIALES DEL PLANEAMIENTO

La propuesta de ordenación recogida en el PBOM incorporará el potencial de generar impactos tanto positivos como negativos sobre la salud. De forma positiva, se espera una mejora de la accesibilidad peatonal, la recuperación de espacios verdes y la diversificación de los usos del suelo. Estas medidas pueden fomentar la actividad física, mejorar la salud mental y reducir la exposición a contaminantes.

No obstante, se identifican también riesgos potenciales, como el incremento de la impermeabilización del suelo, la posible segregación residencial o el desplazamiento de población vulnerable ante procesos de revalorización urbana. Estos efectos deberán ser monitorizados y gestionados mediante criterios de equidad y sostenibilidad.

4.6. INDICADORES

Para la caracterización del estado de salud y sus determinantes en el ámbito del Plan Básico de Ordenación Municipal de Villaverde del Río, se propone una batería de indicadores basada en los manuales técnicos y normativos de la Junta de Andalucía.

Entre los principales indicadores utilizados se encuentran: la proporción de población con acceso a zonas verdes a menos de 300 metros, la proximidad a servicios esenciales como centros de salud, centros educativos y transporte público, y la accesibilidad peatonal del viario. Se evalúan también aspectos vinculados al metabolismo urbano como la calidad del aire, los niveles de ruido, el confort térmico, el acceso al agua potable y saneamiento, y la gestión de residuos. Desde el punto de vista social, se analiza la proporción de población vulnerable (mayores de 65 años, menores de 20, población extranjera, personas en riesgo de exclusión), la distribución de renta, las tasas de desempleo y el acceso a vivienda digna y asequible.

Además, se consideran indicadores relacionados con la seguridad vial y la accidentabilidad, así como la exposición a focos de contaminación o riesgo ambiental. Esta selección permite detectar desigualdades espaciales y orientar el planeamiento hacia un modelo urbano más equitativo, resiliente y saludable.

4.7. CONCLUSIONES

- La integración de la perspectiva de salud en el PBOM de Villaverde del Río permite alinear el planeamiento con los objetivos de salud pública y equidad territorial. El municipio cuenta con una oportunidad clave para consolidar un modelo urbano más saludable, inclusivo y resiliente, que atienda especialmente a los grupos más vulnerables.
- Se propondrá reforzar la red de espacios verdes, promover la movilidad activa, mejorar la calidad ambiental urbana y garantizar la accesibilidad universal a servicios y equipamientos. Asimismo, se sugiere incorporar un programa de seguimiento y evaluación de los impactos en salud, en coordinación con las autoridades sanitarias y de participación ciudadana.
- Todo esto quedará debidamente recogido en el documento de la memoria de Valoración de Impacto en Salud.

5. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

5.1. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

La Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) establece en su artículo 34, los instrumentos a través de los cuales se llevará a cabo la ordenación territorial y que son los siguientes:

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional
- Los Proyectos de Actuación Autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en la LISTA sean declaradas de interés autonómico

Los planes de ordenación del territorio concretarán la naturaleza y efecto de sus determinaciones y se someterán a evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental, y la documentación que deberán contener será la necesaria para desarrollar y justificar adecuadamente sus contenidos específicos.

La regulación de la ordenación del territorio en la LISTA plantea la exigencia de dotar a Andalucía de espacios libres en ámbitos supralocales y metropolitanos, espacios públicos seguros, accesibles y verdes que protejan el patrimonio natural y cultural de los entornos urbanos y contribuyan al impulso de la ciudad sostenible e integrada de la Agenda Urbana Andaluza. La planificación territorial constituye, pues, el marco en el que se inscriben los procesos urbanos, valorando todos los componentes territoriales en un determinado contexto biofísico y cultural, sin olvidar la triple dimensión económica, social y ambiental de la sostenibilidad. A través de ella se promueve la equidad territorial y en las ciudades, el uso racional del suelo y la adaptación al cambio climático. La protección de los ámbitos más vulnerables y la creación de espacios verdes mejoran la resiliencia de las ciudades y de los territorios a los desastres naturales, a la vez que redundan en el bienestar y en la calidad de vida de los ciudadanos.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) debe comprender el ámbito de toda Andalucía y tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de Andalucía, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes e instrumentos regulados en la LISTA y para las Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como para la acción pública en general.

De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la LISTA debe contener, entre otras, determinaciones relativas a: el diagnóstico de las oportunidades y problemas territoriales, el esquema de articulación territorial, los criterios para la mejora de la accesibilidad y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, hidráulicas, de las telecomunicaciones, de la energía y otras análogas, los criterios territoriales básicos para la delimitación y selección de áreas de ordenación territorial, ambiental, económica y sectorial, y su integración en el sistema de transportes, los criterios territoriales básicos para la ordenación del espacio litoral, para la localización de los espacios libres, equipamientos y servicios e infraestructuras de ámbito o carácter supralocal y para la localización de viviendas protegidas, los criterios territoriales básicos para la gestión sostenible del agua y de los demás recursos naturales, así como para la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural, paisajístico y arquitectónico, la identificación, en su caso, de actuaciones concretas territoriales con relevancia estratégica, la indicación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos catastróficos, así como los criterios territoriales básicos dirigidos a evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico,

Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y tienen como objetivos propiciar en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio y de sus recursos naturales, tanto por parte de las Administraciones Públicas y entidades públicas, como por los agentes privados. Además de ello deben constituir el marco de referencia territorial para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones Públicas y entidades públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio..

El ámbito de dichos planes abarcará necesariamente el conjunto de términos municipales, completos y contiguos, que por sus características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de ordenación territorial, y su delimitación se llevará a cabo atendiendo a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (POTA).

Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional que en la actualidad se encuentran aprobados son los siguientes:

- Aglomeración urbana de Granada
- Poniente de Almería

- Sierra de Segura (Jaén)
- Ámbito de Doñana
- Bahía de Cádiz
- Litoral Occidental de Huelva
- Litoral Oriental-Axarquía (Málaga)
- Levante de Almería
- Aglomeración Urbana de Sevilla
- Aglomeración Urbana de Málaga
- Costa Noroeste de Cádiz
- La Janda
- Aglomeración Urbana de Almería
- Campo de Gibraltar
- Costa Tropical de Granada
- Sur de Córdoba
- Aglomeración Urbana de Jaén

De acuerdo con su carácter propiamente territorial, en el sentido de comprensivo de los diversos componentes de la realidad, la Ley establece para los planes territoriales un contenido temático similar al del POT que se expresa en los siguientes términos:

- Los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar durante la vigencia del plan.
- Definición de la estructura funcional básica del territorio objeto de ordenación, con indicación del sistema de infraestructuras básicas, el sistema de asentamientos y los equipamientos y servicios de carácter supralocal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos y que permitan la interconexión urbano-rural en el ámbito.
- Objetivos, determinaciones, y medidas en relación con la compatibilidad de usos del territorio
- Objetivos, determinaciones y medidas en relación con el sistema de asentamientos.
- En relación con el sistema de infraestructuras básicas, el esquema de las mismas, y las previsiones y directrices para su localización.
- Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los planes urbanísticos vigentes en su ámbito que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas para ellos.
- La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión, la estimación económica de sus acciones y las previsiones para su desarrollo y ejecución.

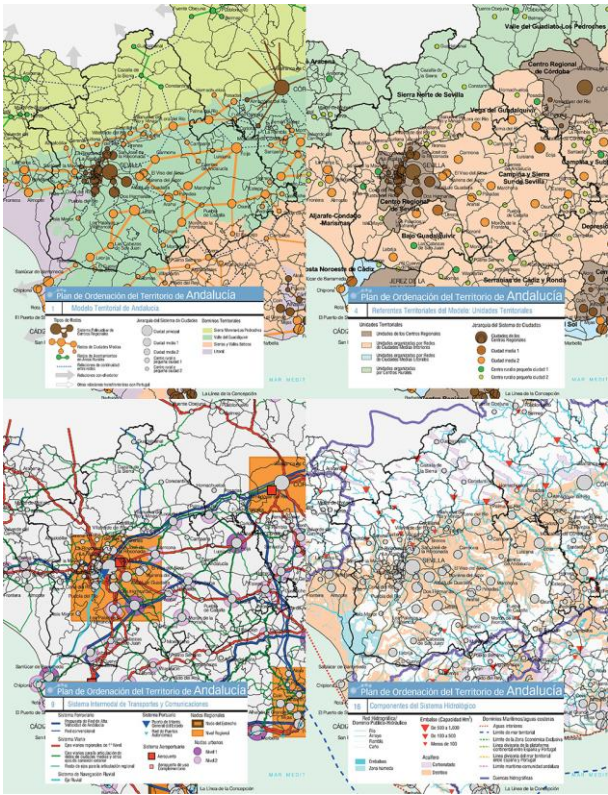
Debe señalarse que no existe en la actualidad ningún plan de ordenación del territorio de ámbito subregional aprobado definitivamente, o que se encuentre en tramitación, que afecte al municipio de Villaverde del Río.

Los proyectos de actuación autonómicos se aprobarán por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuando las actuaciones objeto de una Declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen de desarrollo urbanístico. El Proyecto de Actuación Autonómico deberá justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

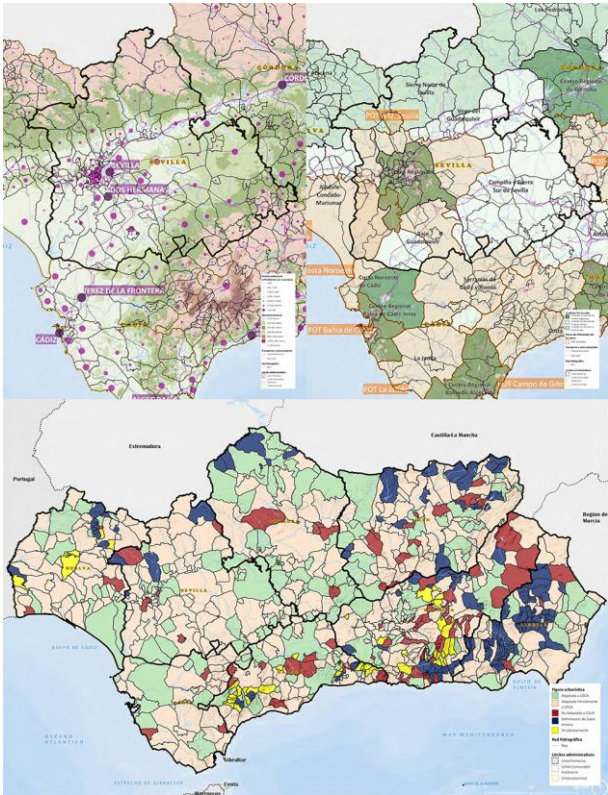
El Proyecto de Actuación Autonómico contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva. A estos efectos, deberá prever la distinción entre los espacios de dominio público y otros espacios de titularidad pública o privada.

Igualmente podrá considerarse Proyecto de Actuación Autonómico a los efectos de este artículo cualquier documento previsto, con análogo alcance, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate. La ejecución del Proyecto de Actuación Autonómico podrá incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad, y se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la presente ley. La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Proyecto de Actuación, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá en todo caso a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Debe señalarse que, no existe en la actualidad ningún proyecto de actuación de ámbito autonómico aprobado definitivamente, o que se encuentre en tramitación, que afecte al municipio de Villaverde del Río.



5.1.1 Plan de Ordenación Territorial de Andalucía 2006 vigente



5.1.2 Plan de Ordenación Territorial de Andalucía en tramitación 2024

5.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aparece recogido en el ordenamiento jurídico andaluz tras la aprobación de la, hoy derogada, Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El vigente Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se aprobó por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 129/2006, de 27 de junio, y entró en vigor el 30 de diciembre de 2006 tras la publicación en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006, del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación.

No obstante, debe tenerse en cuenta que la disposición derogatoria única de la LISTA, en su apartado 2 f) deroga de forma expresa la Norma 45.4 a del Decreto 206/2006 de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Dicho apartado a) de la Norma 45.4 del POTA, establecía, en relación con el modelo de ciudad recogido en el POTA que en los Planes Generales de Ordenación Urbanística, no se admitirán los crecimientos que supongan incremento del suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Por tanto, desde la entrada en vigor de la LISTA dicho apartado se encuentra derogado sin que, con carácter general, existan límites a los crecimientos previstos en el planeamiento general.

Dicho documento se estructura en cinco Títulos, más el Programa de actuación y los apéndices.

Con posterioridad a la aprobación del POTA, la Comunidad Autónoma de Andalucía ha aprobado la Ley 12021 de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía así como el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo general de la LISTA.

Dicha Ley y su Reglamento General, regulan los contenidos y determinaciones que debe incorporar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, a los que se ha hecho referencia en el apartado anterior.

Y sobre la base de ese nuevo marco jurídico, se ha acometido la revisión del POTA, con un horizonte de actuación que pretende cubrir las necesidades del territorio andaluz hasta el año 2050, de tal forma que mediante Resolución, de 23 de agosto de 2024, de la Secretaría General de Medio Ambiente, Cambio Climático y Economía Azul de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente ha admitido a trámite la solicitud de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en lo que supone un importante primer paso en la tramitación del POTA de cara a su aprobación definitiva.

El nuevo POTA establecerá las bases para el desarrollo de Andalucía, aportando el marco estratégico territorial que a largo plazo, orientará sus planes y políticas públicas estableciendo el Modelo Territorial de Andalucía así como un conjunto de Estrategias de Desarrollo Territorial.

Actualmente se encuentra en tramitación el Avance de dicho documento, cuyo trámite ambiental ha sido iniciado, y cuyo contenido deberá ajustarse a lo recogido en el artículo 40 de la LISTA debiendo alinearse con los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030.

Asimismo, deberá establecer la definición de estrategias y actuaciones dirigidas a reforzar la cooperación e integración de Andalucía con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a organismos comunes de ámbito europeo., así como cuantas determinaciones considere necesarias incluir el Consejo de Gobierno para la consecución de los objetivos del plan, y entre ellas las atribuidas por el artículo siguiente a los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Dichas determinaciones de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, son las siguientes:

- a) Determinaciones dirigidas, en su caso, a la reserva de suelo para la implantación de infraestructuras y actuaciones territoriales de relevancia estratégica.
- b) Medidas específicas para la protección del espacio litoral en aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la LISTA y 59 del Reglamento General.
- c) Aquellas determinaciones que se considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

El Avance del POTA se estructura en tres partes y un anexo, siendo la primera parte introductoria, la segunda sobre Información, análisis y conclusiones, y la tercera establece el Avance la Ordenación.

La primera parte, Introducción, establece los antecedentes del Plan, los principios de lo ordenación territorial y la finalidad de Plan, el contenido del Plan y su papel como marco de coordinación de la planificación sectorial, así como el contexto, procedimiento y criterios metodológicos de la revisión.

La Parte II, Información análisis y conclusiones se estructura en los siguientes apartados:

- Introducción

- Estado y evolución del territorio andaluz. Principales variables demográficas, sociales, económicas y ambientales.
- Las variables que sustentan el modelo territorial del Plan que se revisa.
- Estado y evolución del proceso de urbanización del territorio y sostenibilidad urbana en Andalucía.
- La planificación territorial y urbanística en Andalucía, y su relación con el proceso de ocupación del territorio.
- El sistema económico-productivo de Andalucía. Actividades, usos productivos y Planes con particular incidencia en la ordenación del territorio.
- Sobre la gestión sostenible de recursos naturales.
- Paisaje, patrimonio cultural y natural.
- La protección territorial en la planificación subregional y en los planes especiales de protección del medio físico.
- Afecciones territoriales derivadas de la legislación sectorial y medioambiental para la formulación de la revisión del POTA.
- Situación de los deslindes del dominio público aprobados por las distintas administraciones competentes, e identificación de las situaciones y ámbitos de conflicto con el planeamiento territorial y urbanístico.
- Estudio de riesgo y cambio climático. El Plan andaluz de acción por el clima.
- Componentes del sistema básico para la corrección de las desigualdades. Cohesión y bienestar social.
- Conclusiones. Principales consideraciones propositivas sobre el modelo territorial de la revisión.

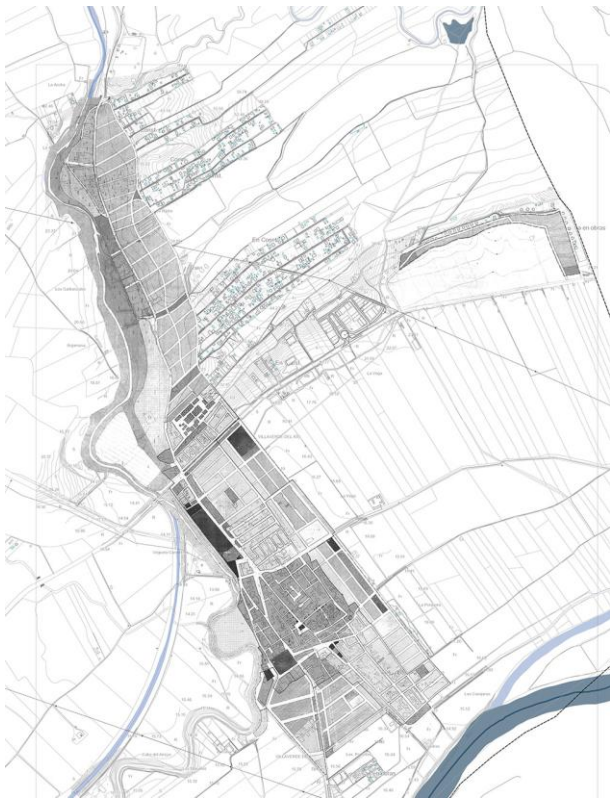
La parte III, Avance de Ordenación, se estructura en los siguientes apartados:

- Objetivos generales, naturaleza, finalidad y principios.
- Modelo territorial. Definición y componentes.
- Los dominios territoriales. Criterios básicos de ordenación.
- La infraestructura verde de escala regional.
- El sistema de ciudades de Andalucía.
- Los sistemas de articulación y cohesión territorial.
- El paisaje y el sistema del patrimonio territorial de Andalucía.
- La prevención de riesgos naturales y antrópicos y la mitigación y adaptación del territorio de Andalucía al cambio climático.
- Gestión sostenible de los recursos. Agua, energía y economía circular.
- El desarrollo e integración económica de Andalucía.
- Los objetivos y propuestas para la integración y articulación exterior de Andalucía, haciendo valer su posición estratégica.
- Ejes transversales del modelo territorial: perspectiva de género, salud, accesibilidad universal, y desafío demográfico.
- La escala intermedia y la escala ejecutivo. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y los programas coordinados de gestión territorial.
- La necesaria armonización de determinadas normas y directrices de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional vigentes.
- Instrumentos para la gobernanza del Plan.

Por último se incluye un Anexo que recoge la bibliografía, las fuentes documentales y los créditos.



5.2.1a Clasificación de suelo vigente. NNSS 1993



5.2.2a Calificación de suelo vigente. NNSS 1993

5.3. EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en Villaverde del Río son las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 21 de diciembre de 1993, las cuales fueron adaptadas de forma parcial a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que fue aprobada por el Pleno municipal el 26 de abril de 2012.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales, aquellas que, como mínimo alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1 de dicha norma.

Las normas urbanísticas derivadas de la adaptación fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 192 de 18 de agosto de 2012, asimilando dicho instrumento su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

De conformidad con lo recogido más arriba, el planeamiento general del municipio queda definido del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

Memoria General: Integrada por la Memoria General de la Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

Planos de información: Constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la adaptación parcial.

Planos de ordenación estructural: Del término municipal y del núcleo de urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

Planos de ordenación completa: La planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas de la adaptación parcial.

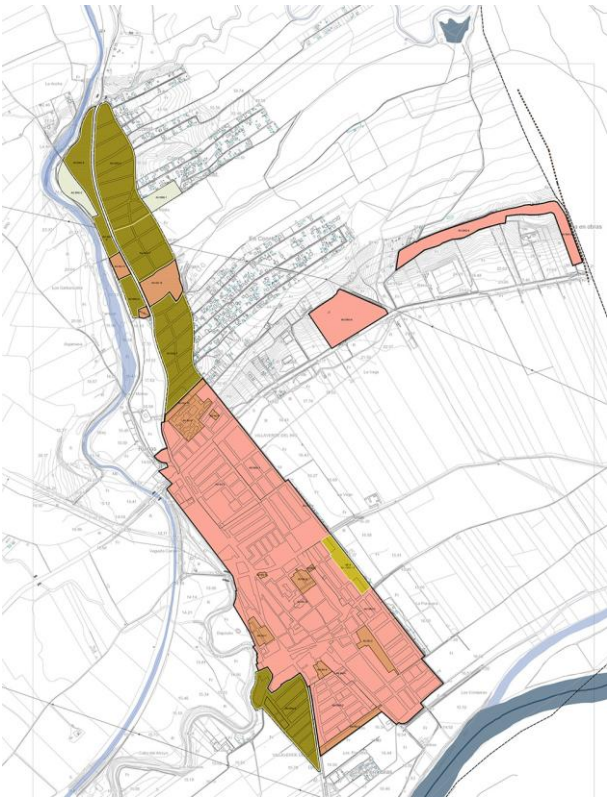
Normativa Urbanística: Constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de las Normas Urbanísticas de la adaptación parcial.

Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

Integran además el planeamiento general del municipio las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente desde entonces.

A continuación, y en la tabla que se adjunta, se relacionan las figuras de planeamiento urbanístico, tanto general como de desarrollo, aprobados desde la aprobación del vigente planeamiento urbanístico general.

INSTRUMENTO		DENOMINACIÓN	FECHA
Estudio de Detalle	AU-SAU-3, 1ª U.E., Manzana 4		11/12/2001
Estudio de Detalle	AU-SAU-6, Manzana 14		03/10/2002
Estudio de Detalle	AU-SAU-2 Manz. 4		10/07/2006
Estudio de Detalle	AU-SAU-3 3ª UE Polígono 1 Manz. 1 y 3		10/07/2006
Estudio de Detalle	AU-SAU-3 3ª UE Manz.3.1		10/07/2006
Estudio de Detalle	AU-SAU-3 3ª UE Manzana 3.4		10/07/2006
Estudio de Detalle	AU-SU-15		06/11/2006
Estudio de Detalle	AU-SU-12		29/03/2007
Estudio de Detalle	AU-SU-1, Manzana 1		21/05/2007
Estudio de Detalle	AU-SAU-1, Manzana 2, Parcelas 59-74		05/08/2009
Estudio de Detalle	AU-SU-6		26/08/2011
Estudio de Detalle	AU-SAU-6 'Parque Industrial Regajo Hondo'		26/07/2023
Estudio de Detalle	Regularización alineaciones parcelas SIPS S-4 y S-5		19/09/2024
Mod. NNSS. 01	Reducción de superficie de uso industrial en el Sector AU-SAU-2 y ampliación SECTOR AU-SU-3		16/07/1998
Mod. NNSS. 02	Jerarquización del viario del sector AU-SAU-2		16/07/1998
Mod. NNSS. 03	Eliminación del sector AU-SU-4		04/10/1999
Mod. NNSS. 04	Sector AU-SAU-8 'Urbz. Los Girasoles'		03/03/2000
Mod. NNSS. 05	Ampliación superficie del sector AU-SAU-1 'La Huerta'		31/05/2000
Mod. NNSS. 06	Ampliación superficie del sector AU-SAU-3		05/10/2000
Mod. NNSS. 07	Ampliación superficie del sector AU-SU-10 y reducción de la superficie del sector AU-SAU-7. Ampliac. Perímetro urbano		06/02/2001
Mod. NNSS. 08	Ampliación de las superficies de cesiones del sector AU-SAU-1		20/07/2001
Mod. NNSS. 09	Creación del sector industrial AU-SU 15 y reducción del sector AU-SAU 7		29/05/2003



5.2.1a Clasificación de suelo vigente. PAP 2012



5.2.2b Calificación del suelo vigente.PAP 2012

Mod. NNSS. 10	Modificación del criterio de ocupación en el municipio	23/10/2003
Mod. NNSS. 11	Reducción de superficie del sector AU-SU-15	31/03/2006
Mod. NNSS. 12	Aumento del número de viviendas en sector AU-SU-1	24/11/2006
Mod. NNSS. 13	NORMAS SUELO NO URBANIZABLE	02/10/2012
Plan Parcial	Sector AU-SAU-6 'Parque Industrial Regajo Hondo'	29/07/1999
Plan Parcial	Sector AU-SAU-3	18/12/2000
Plan Parcial	Sector AU-SAU-1 'La Huerta'	23/10/2003
Plan Parcial	Sector AU-SAU-8. 'Urbz. Los Girasoles'	10/06/2005
Plan Parcial	Sector AU-SAU-2 'La Portada'	14/03/2022

En el año 2012, a instancia del Ayuntamiento, la Diputación Provincial de Sevilla recibe solicitud de este relativa a la redacción de un nuevo PGOU, que acaba con la firma de un Convenio de asistencia técnica entre la Diputación y el Ayuntamiento de Villaverde en diciembre de 2013.

En marzo de 2014 se entrega al Ayuntamiento el documento de Análisis, Diagnóstico y Pre-Avance, y en diciembre de 2014 se entrega el documento de Avance, el cual es tomado en consideración por el Pleno en enero de 2015. Con posterioridad, en ese mismo año, se entrega al Ayuntamiento el documento de “Edificación Existente en el Suelo No Urbanizable de Villaverde del Río. Inventario de Asentamientos Urbanísticos “ en cumplimiento del hoy derogado Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Aunque dicho Avance es sometido a información pública, la tramitación del mismo no llegó a superar dicho trámite administrativo para su aprobación.

5.3.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.(LOUA)

La adaptación parcial a la LOUA de los instrumentos de ordenación urbanística general vigentes, deben contrastar la conformidad de las determinaciones de dichos instrumentos con la Ley respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística. (PGOU)

En este sentido el documento de adaptación parcial, estableció como contenido sustantivo las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de adaptación parcial se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación parcial recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Dicho documento de adaptación parcial, que como hemos visto fue aprobado de forma definitiva el 26 de abril de 2012, establecía como una de sus conclusiones respecto al grado de desarrollo del planeamiento urbanístico municipal, que gran parte de los desarrollos previstos en las Normas Subsidiarias no habían sido ejecutados, y de entre los ejecutados la mayoría no habían sido desarrollados en su totalidad, sobre todo en suelo urbano.

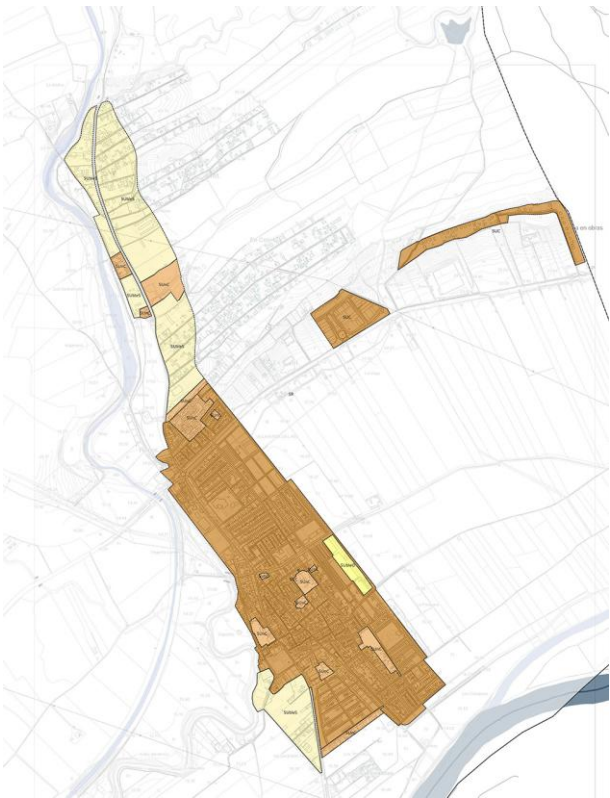
Y así de las actuaciones previstas en el suelo urbano sólo se habían ejecutado en 2012 dos sectores, el AU-SU 12, situado en el centro histórico; y el AU SU 14 próximo a la zona de ensanche al norte del centro histórico.

En dicha fecha, en el suelo urbanizable, habían alcanzado un alto grado de desarrollo, dos sectores desconectados de la trama urbana principal: el sector AU SAU-6 "Parque industrial Regajo Hondo" y el sector AU SAU-8 dedicado a viviendas unifamiliares exentas "Los girasoles"

Otro sector altamente desarrollado en dicha fecha es el Sector AU-SAU 1 al norte del núcleo urbano junto a la carretera A 436. Otros sectores parcialmente desarrollados son el AU SAU 2 al sur del núcleo urbano, junto a la carretera A 462 y el sector AU SAU 3 al este del núcleo urbano. Quedan, no obstante por ejecutar tres grandes sectores el AU SAU 4, y el AU-SAU 7 junto a la carretera del convento en el norte del núcleo y al AU SAU 5 al sur del municipio. Estos tres sectores sumaban una superficie de actuación próxima al 50 % del suelo urbanizable previsto en las NNSS vigentes.

En relación a las actuaciones en suelo no urbanizable, ninguna de las dos previstas, la AU SNU 1 y la AU SNU 2 han sido desarrolladas.

Por otro lado, otras actuaciones previstas por las NNSS, como las actuaciones simples de viario y las actuaciones simples de equipamiento, que sumaban un total de once actuaciones, tampoco habían sido desarrolladas.



5.2.1c Clasificación del suelo vigente. Redibujado

5.4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO: LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS POSTERIORES A LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA LOUA DE 2012

Desde la aprobación del documento de adaptación parcial en 2012, el desarrollo urbanístico de la ciudad ha sido exiguo, habiéndose aprobado desde entonces un Estudio de Detalle para la regularización de las alineaciones de parcelas SIPS S-4 y S-5, aprobado el 19/09/2024 y habiéndose redactado un Estudio de Ordenación de la actuación urbanística AUSU-13 de las NNSS de Villaverde del Río con adaptación parcial a la LOUA.

El Estudio de Detalle para la regularización de las alineaciones de parcelas SIPS S-4 y S-5, tiene como objeto 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 ente la Avda. de Aguas Santas y el muro de defensa del Arroyo Siete Arroyos.

En este sentido se pretende un doble objetivo, por un lado 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.

Como vemos se trata de una actuación sobre parcelas de titularidad pública afecta a servicio de interés público y social.

El Estudio de Ordenación de la actuación urbanística AUSU-13 de las NNSS de Villaverde del Río con adaptación parcial a la LOUA, es un documento de planeamiento urbanístico, que aunque cuenta con el visto bueno del Servicio de Asistencia Urbanística de la Diputación Provincial de Sevilla no cuenta en la actualidad con aprobación municipal.

En su informe de 5 de febrero de 2024, el Servicio de Asistencia Urbanística de la Diputación Provincial de Sevilla pone de manifiesto lo siguiente:

El procedimiento iniciado se adecua a lo previsto por la legislación vigente para la modificación de las condiciones de desarrollo de la AU-SU-13.

El Estudio de Ordenación incluye la reserva de suelos dotacionales en aplicación de los estándares establecidos en el RGL. El reducido tamaño de la actuación puede considerarse razón suficiente para, con carácter excepcional, sustituir la entrega de suelo destinado a dichas dotaciones por su valor en metálico.

El mismo criterio se hace extensivo a la cuantificación del porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el aumento edificatorio previsto.

Dicho estudio de detalle, tiene como objetivo la delimitación, ordenación detallada, y programación del ámbito de la actuación urbanística AU-SU-13 definida en el planeamiento vigente de Villaverde del Río, que se delimita en la ficha correspondiente como ámbito de ordenación volumétrica singular en la esquina de las calles Polvillo y Cruz, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

Concretamente la actuación supone un incremento del número de viviendas previstas que pasa de 8 viviendas a 14 unidades, incrementándose por tanto en 6 unidades.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y los artículos 43-45 y 47 del Reglamento General de dicha Ley, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre, la actuación prevista una Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, cuya tramitación y aprobación corresponde al Ayuntamiento.

5.5 POTENCIAL DEL PLAN VIGENTE

Seguidamente se analiza el potencial del Plan vigente, contabilizando los sectores y ámbitos pendientes de ejecutar y las parcelas residenciales que, en suelo urbano consolidado, no han sido edificadas.

5.5.1. SECTORES Y ÁMBITOS PENDIENTES DE EJECUTAR

Según el diagnóstico realizado de las figuras de planeamiento pendientes de ejecutar, se desprende que existen 664 viviendas en ámbitos clasificados por el planeamiento urbanístico anterior como suelo urbanizable y como suelo urbano.

De conformidad con el nuevo régimen jurídico de las categorías de suelo, introducidas por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) se corresponderían con ámbitos de suelo rústico objeto de actuaciones de nueva urbanización y suelo urbano sujeto a áreas de transformación urbanística.

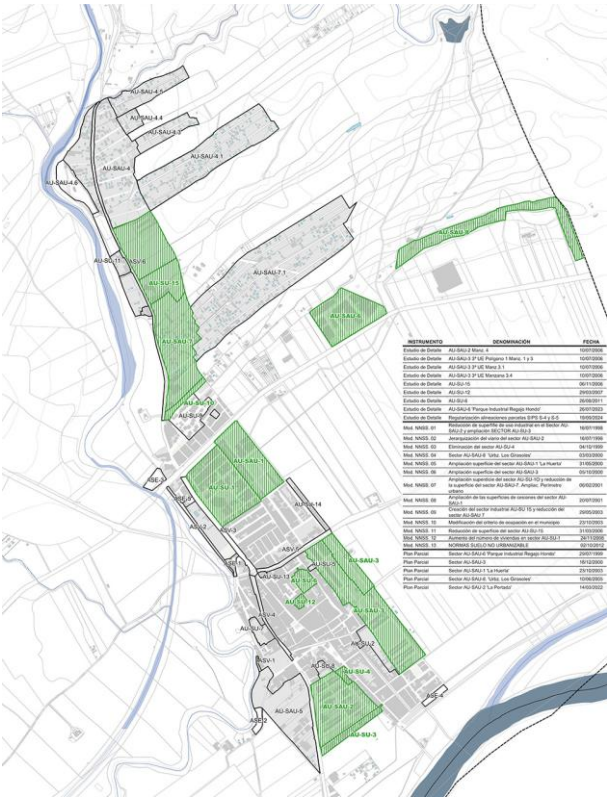
Del total de dichas viviendas pendientes de ejecutar, casi el 80% de las mismas, 529 unidades, se encuentran en suelo urbano, y el 20% restantes en suelo urbanizable.

Las viviendas pendientes de ejecutar y que vamos a categorizar como remanente del planeamiento, se recogen a modo de síntesis en la tabla adjunta, relacionándose de forma pormenorizada en la tabla siguiente a la que se adjunta.

Clase de suelo	Áreas homogéneas	Figura Planeamiento	Viv ejecutadas	Viv planeamiento	Remanente por área homogénea
Urbano	ÁREA A		757	618	80
SU C	ÁREA A		729	510	
SU C	ÁREA A	AU-SAU-12	14	14	0
SU NC	ÁREA A	AU-SU-13	4	10	6
SU NC	ÁREA A	AU-SU-6	5	40	35
SU NC	ÁREA A	AU-SU-7	5	40	35
SU NC	ÁREA A	AU-SU-5	0	4	4
Urbano	ÁREA B		1.915	2.307	449
SU C	ÁREA B		1.215	910	
SU C	ÁREA B	AU-SAU-2	131	243	112
SU C	ÁREA B	AU-SAU-3	243	431	188
SU C	ÁREA B	AU-SU-1	259	312	53
SU C	ÁREA B	AU-SU-10	0	29	29
SU C	ÁREA B	AU-SU-14	30	30	0
SU NC	ÁREA B	AU-SU-2	20	50	30
SU NC	ÁREA B	AU-SU-3	11	32	21
SUC	ÁREA B	AU-SU-4	6	12	6
SU NC	ÁREA B	AU-SU-8	0	10	10
Urbano	ÁREA C	AU-SU-9	143	110	
Urbano	ÁREA D	AU-SU-11	14	14	
Urbano	ÁREA E	AU-SAU-8	27	29	
Urbano	ÁREA F		2	0	
SU C	ÁREA F	AU-SAU-6	2	0	



5.2.2c Calificación del suelo vigente. Redibujado



5.3.1 Ámbitos de Planeamiento y Planeamiento tramitado

SUC	ÁREA F	AU-SU-15	0	0	
Urbanizable	ÁREA G	AU-SAU-4	181	210	
SUZ SEC	ÁREA G	AU-SAU-4	71	210	
SNU	ÁREA G.1	AU-SAU-4.1	75	0	
SNU	ÁREA G.3	AU-SAU-4.3	14	0	
SNU	ÁREA G.4	AU-SAU-4.4	6	0	
SNU	ÁREA G.5	AU-SAU-4.5	15	0	
Urbanizable	ÁREA H	AU-SAU-5	10	75	65
Urbanizable	ÁREA I	AU-SAU-7	147	180	
SUZ SEC	ÁREA I	AU-SAU-7	28	180	
SNU	ÁREA I.1	AU-SAU-7.1	119	0	
Urbanizable	ÁREA J	AU-SAU-3 UE-4	7	77	70
Remanente previsto					664

Los ámbitos de suelo urbano pendientes de desarrollo, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Título II de la LISTA deberá desarrollarse mediante actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, y las que se encuentran en suelo rústico mediante lo previsto en el Capítulo III del mencionado título, para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico.

Debe tenerse en cuenta que conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la adaptación parcial de las NNSS a la LOUA debería integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005.

Dicha reserva de vivienda protegida no era exigible a los sectores que entonces contaban con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

De conformidad con lo expuesto, el documento de adaptación parcial aprobado en 2012, estableció las reservas de suelo para vivienda protegida en los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado: AU-SAU 4, AU-SAU 5, y AU SAU ; 7 y en el sector AU SU 9 de suelo urbano consolidado.

En dichos ámbitos, de conformidad con lo dispuesto en el 10.1.A).b) de la LOUA, deberá reservarse los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Debe tenerse en cuenta que gran parte de las viviendas protegidas previstas en suelo no urbanizable se encuentran en sectores ocupados en la actualidad por agrupaciones de edificaciones irregulares.

Por otro lado quedaban exentos de dicha obligación, pues cumplimentaban los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, los siguientes: AU-SU 5; AU-SU 6; AU-SU 7; AU-SU 8; AU-SU 11; AU-SU 13, AU-SU 1; AU-SU 2; AUSU 3; AU-SU 4; AU-SU 10; AU-SU 12; AU-SU 14; AU-SAU 1; AU-SAU 2; AU-SAU 3; AU-SAU 6; AUSAU 8.

5.5.2. PARCELAS RESIDENCIALES NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

La localización de las parcelas residenciales no edificadas en el municipio, puede ser una fuente reveladora de las intervenciones en áreas urbanas, especialmente en áreas degradadas, con el fin de revitalizarlas o conseguir una mejor integración urbanística y social en el conjunto del municipio y llevándolo a cabo mediante diversas actuaciones como pueden ser: la edificación en parcelas no edificadas, la generación de espacios libres, la rehabilitación de edificios destinados a equipamientos públicos o la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Nos estamos refiriendo a ámbitos de suelo urbano que cuentan con urbanización consolidada, y en los que para ejecutar la construcción de viviendas, sólo es necesario desde el punto de vista administrativo, la obtención de la correspondiente licencia urbanística de obras.

Según la explotación efectuada de la base de datos del Catastro Inmobiliario hay 321 parcelas sin edificar en suelo urbano consolidado, o suelo finalista, que suman 76.399 metros cuadrados.

Hay 2.134 parcelas de uso residencial que suman 2.454 viviendas y 369.398 metros cuadrado de suelo. Eso representa 6,65 viviendas por cada 1.000 metros cuadrados de suelo de parcela en suelo urbano consolidado, por lo que pueden materializarse de forma directa 505 viviendas en solares vacantes del suelo urbano consolidado.

5.5.3. VIVIENDAS VACÍAS O DESHABITADAS

Además del diagnóstico realizado en los apartados anteriores, se han analizado también las viviendas que en la actualidad se encuentran deshabitadas según los datos del Censo de Población y Vivienda. Dichas viviendas, que en la actualidad no tienen uso, serían susceptibles de incorporarse a la oferta residencial del mercado inmobiliario si las personas propietarias de las mismas decidieran ponerla en uso.

Es por ello que incorporamos también como elemento del diagnóstico el número de estos inmuebles que en la actualidad se encuentran desocupados y que ascienden a 307 viviendas.

5.5.4. RESUMEN DE POTENCIAL DEL PLAN VIGENTE

De conformidad con lo recogido en los apartados anteriores si sumamos las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico a las viviendas que resultan de los solares vacantes obtenemos un total de 1.169 viviendas, además de las 307 viviendas deshabitadas, lo que vendrían a sumar un total de 1.476 viviendas.

5.7 LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES

Uno de los problemas urbanísticos de peso en la localidad, tiene que ver con la agrupación de edificaciones irregulares en suelo rústico, que han supuesto una ocupación indiscriminada de ámbitos de suelo rústico y urbanizable.

Ni las Normas Subsidiarias de 1993 ni el documento de adaptación parcial a la LOUA de 2012, han abordado esta problemática, ni han ofrecido soluciones más allá de las contempladas en la legislación urbanística.

En el año 2014, en el proceso de elaboración del Plan General que se quedó en la fase de Avance, se hizo un inventario de las edificaciones que se habían construido al margen del planeamiento urbanístico, todo ello en el marco jurídico del entonces vigente Decreto 2/2012 de 10 de enero que regulaba el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

No obstante, como dicho documento de planeamiento nunca llegó a aprobarse tampoco pudo servir para marcar una hoja de ruta que permitiera resolver la situación urbanística de los mencionados ámbitos.

La Ley de Impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y su Reglamento General, recogen los supuestos en los que se puede intervenir en los ámbitos caracterizados por la existencia de agrupaciones irregulares.

El planeamiento general podrá establecer los criterios y requisitos en virtud de los cuales las agrupaciones de edificaciones irregulares podrán incorporarse a la ordenación urbanística, tal y como establece el artículo 176 de la LISTA. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico

De igual manera, y con independencia de lo anterior, podrán tramitarse Planes de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares, en los término que recoge el artículo 175 de la LISTA.

Dichos planes podrán aprobarse con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Estos Planes Especiales no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente.

En la localidad de Villaverde del Río existe un importante número de edificaciones en suelo rústico que se han materializado al margen de las previsiones del planeamiento urbanístico.

5.6. CONCLUSIONES

La primera conclusión que se deduce claramente del análisis del planeamiento urbanístico realizado tiene que ver con el escaso peso del desarrollo urbanístico y residencial en la localidad de Villaverde del Río.

Este hecho se pone de manifiesto cuando comprobamos que desde la aprobación de la adaptación de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2022 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, únicamente se ha desarrollado una de las actuaciones previstas en dicha actuación, un Estudio de Detalle que fue aprobado en el año 2024, y cuyo contenido estaba relacionado con la implantación de equipamientos en parcelas de titularidad municipal.

Por tanto, en los últimos diez años la actividad urbanística en la localidad ha sido inexistentes, lo que debe hacernos reflexionar acerca del dimensionamiento que debemos darle al Plan Básico de Ordenación Municipal Y ello porque la posibilidad de que la iniciativa privada tome riendas en el desarrollo del planeamiento urbanístico, generando los equipamientos y viviendas necesarias, parece bastante difusa.

Es cierto, que en la actualidad existe un marco jurídico nuevo y estable en materia de urbanismo tras la aprobación de la LISTA y su Reglamento General, lo que justifica entre otras causas la conveniencia de la redacción del PBOM, pero dicho marco no es suficiente por si solo para el impulso al desarrollo de la ciudad, en los términos que este sea necesario.

En materia de equipamiento, se ha diagnosticado la suficiencia de los previstos en el planeamiento vigente para dar respuesta a las necesidades de la población residente en la localidad.



5.2.3 Catálogo de construcciones en suelo rústico

Respecto a las viviendas, parece desprenderse que el número de estas unidades pendientes de desarrollo o ejecución suponen un número de una entidad importante, sumando 1.169 nuevas unidades, entre los nuevos desarrollos y los solares vacantes, y que respecto al número de viviendas existentes en la localidad supondría una tercera parte de las viviendas existentes en la actualidad.

Por último, debe señalarse el importante impacto que tienen en el territorio la agrupación de edificaciones en suelo rústico debiendo analizarse en el PBOM la posibilidad de incorporar dichos ámbitos a la ordenación urbanística o establecer el régimen y las condiciones bajo las cuales pueda producirse dicha incorporación.

6. SISTEMAS GENERALES

6.1. SISTEMA DE COMUNICACIONES

Las infraestructuras tienen un papel fundamental en la ordenación del territorio y de las ciudades. En Villaverde del Río, la proyección de la red de infraestructuras ofrece, por un lado, la oportunidad de garantizar mejores conexiones externas y, por otro, el reto de integrarlas y mejorar la cohesión interna de la ciudad y la interrelación entre sus diferentes partes.

Es de vital importancia entender la movilidad como factor determinante en cuanto a la mejora de la calidad ambiental. El Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía PITMA 2030, supone un reto, pero también una oportunidad, ya que ha de servir para orientar todas las iniciativas y fondos hacia un cambio profundo en la política de infraestructuras de transportes y la movilidad. Ello además en consonancia con tendencias ya consolidadas desde hace varios años, tanto a nivel nacional como internacional, que propugnan una movilidad sostenible, basada en el uso racional de los recursos, tanto de los recursos financieros como de los naturales, y unas políticas que se centren en satisfacer las necesidades de los usuarios, priorizando la gestión de los servicios desarrollo de nuevas infraestructuras.

El actual marco jurídico podemos sintetizarlo en los siguientes instrumentos:

- Estrategia (española) de Movilidad · segura · sostenible · conectada · 2030, que tendrá como instrumento la Ley de Movilidad Sostenible (en tramitación).
- Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía (PITMA 2030). Instrumento estratégico que define las políticas en materia de infraestructuras y sistemas de transporte en Andalucía para el periodo 2021-2030. Busca fomentar una movilidad sostenible, reducir la dependencia del vehículo privado y promover el uso de modos de transporte más ecológicos.
- Estrategia Andaluza de Movilidad y Transporte 2030. Los objetivos principales se centran en mejorar la movilidad de las personas y el transporte de mercancías, integrar la planificación de la movilidad con la urbanística y territorial, establecer criterios de sostenibilidad en la planificación de infraestructuras, facilitar la conectividad entre modos de transporte, e impulsar la digitalización y la innovación en la gestión del transporte.
- Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla. Tiene como objetivo general guiar los principales desafíos y retos clave de la movilidad provincial hacia oportunidades que marquen nuevas directrices a seguir para la implantación de medidas eficientes, inteligentes y centradas en las necesidades de las personas y municipios de la provincia.



Portada del documento de Propuesta del Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla 2023 PMSPS; Fuente: Recurso electrónico página web Diputación de Sevilla

6.1.1. PREVISIONES Y CRITERIOS DE LAS NNSS 1993 - PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general vigente en Villaverde del Río son las Normas Subsidiarias Municipales del año 1993, las cuales fueron adaptadas de forma parcial a la LOUA en 2012.

El documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LUOA establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

- Clasificación y categorías del suelo
- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

Atendiendo a los criterios de alcance y contenidos de la propia Adaptación Parcial los sistemas generales que contempla son los considerados en las NNSS. Estos sistemas generales son, de acuerdo al Capítulo V de las Ordenanzas de las referidas NNSS, los siguientes:

- a) Sistema General de comunicaciones compuesto por la Red de Carreteras, la Red de Caminos, cañadas y vías pecuarias y los distribuidores urbanos.
- b) Sistema General de Espacios Libre, compuesto por los espacios libres situados a lo largo de la ribera del río Siete Arroyos y del cauce y márgenes de los ríos Guadalquivir y Siete Arroyos
- c) Sistema General de Equipamientos públicos, compuesto por los Centros Docentes, Deportivos, y los sistemas de interés público y social, administrativo, asistencial, cultural, social, etc.
- d) Sistema General de Servicios, compuesto por el cementerio, los depósitos reguladores de agua y la estación depuradora de aguas residuales.
- e) El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Villaverde del Río, aprobado en 1993, estableció las bases para la regulación del sistema de comunicaciones del municipio. Este planeamiento, formulado bajo el marco de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LRSOU) de 1975/1976, concebía la vialidad para resolver problemas específicos de comunicación.

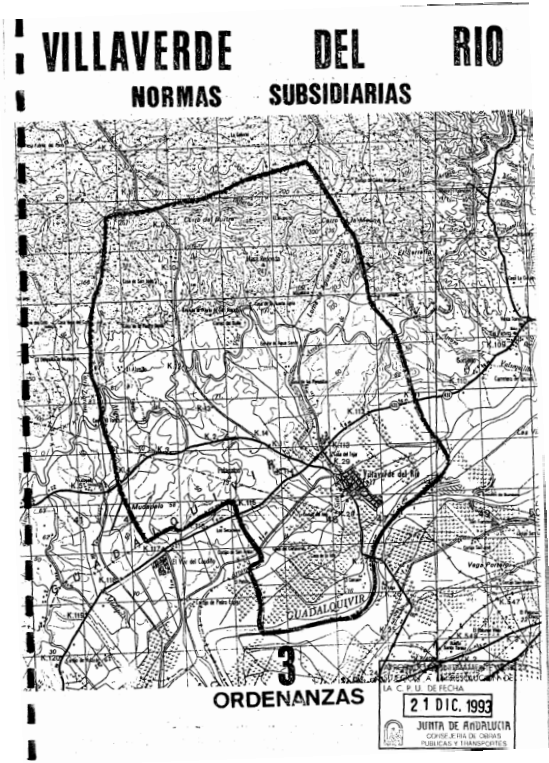
Las determinaciones de las NNSS 1993 sobre los sistemas generales, incluyendo los de comunicación, se referían a la gran vialidad y al transporte. Delimitó una red de comunicaciones primaria que incluía los principales ejes de conexión externa, como la carretera A-8004 (hacia la A-4 y Sevilla) y la carretera A-431 (hacia Lora del Río y Cantillana). La estrategia del Plan buscaba la descongestión del centro urbano y la conexión directa de las áreas residenciales y de actividad con estas vías principales.

No obstante, ya se identificaban problemas en la red viaria urbana del casco consolidado. La estructura del tejido existente no siempre se adaptaba a la circulación vehicular moderna. Las discontinuidades en la trama viaria interna eran notables, en parte debido a la presencia de condicionantes naturales como el río Guadalquivir y sus arroyos, así como a las características topográficas del terreno, que dificultaban la comunicación fluida entre las distintas zonas. Estos factores hacían que la conectividad interna dependiera fuertemente de unos pocos ejes principales que atravesaban la localidad.

6.1.2. REGULACIÓN

El art. 22 de las referidas NNSS determina la regulación del Sistema General de comunicaciones a través de su legislación específica, Ley y Reglamento General de Carreteras y Reglamento de vías Pecuarias:

- Carreteras: Ley 51/1.974 de 19 de Diciembre (B.O.E. N2 305 de 21 de Diciembre de 1.974); Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1.073/1.977 de 8 de Febrero (B.O.E. n2 117 de Mayo de 1.977); y ley 25/1.988 de 29 de Julio.
- Vías Pecuarias: Reglamento de Vías Pecuarias. Decreto de 23 de Diciembre de 1.944 (B.O.E. n2 11 de 11 de Enero de 1.944).



Portada del documento de Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Villaverde del Río 1993; Fuente: Recurso electrónico página web del Ayuntamiento de Villaverde del Río

La organización actual es el punto de partida que se desarrollará normativamente en el PBOM de Villaverde del Río, adaptándose plenamente al marco de la LISTA.

Podemos reconocer la siguiente jerarquía funcional en la red viaria:

- Carreteras (Red de Conexión Exterior): Viales de titularidad autonómica que son los principales accesos y salidas. Incluyen la carretera A-8004 (que enlaza con la A-4 hacia Sevilla y se extiende hacia Brenes) y la carretera A-431 (que conecta con Lora del Río y Cantillana). Son esenciales para la articulación territorial y el tráfico de largo recorrido.
- Red Primaria Urbana (Ejes Estructurantes Internos): Principales avenidas y viales dentro del núcleo urbano de Villaverde del Río. Asumen la función de distribución y articulación del tráfico desde las carreteras exteriores, conectando grandes zonas urbanas y equipamientos (como el Polideportivo Municipal o el Centro de Salud).
- Red Secundaria Urbana: Viales que complementan la red primaria, distribuyendo el tráfico a escala de barrio y facilitando el acceso a un conjunto más amplio de edificaciones y servicios.
- Red de Acceso a las Edificaciones (Viales Locales) o de reparto: Trama capilar de calles residenciales y de servicio, cuya función es el acceso directo a parcelas y la circulación local a baja velocidad.
- Red de Vías pecuarias y Caminos Rurales: Las vías pecuarias y los caminos rurales, aunque ambos son vías de comunicación terrestres, tienen propósitos y características distintas. Las vías pecuarias son rutas tradicionales de tránsito ganadero, protegidas por ley y gestionadas por las comunidades autónomas, mientras que los caminos rurales son vías de acceso a propiedades rurales y servicios, y su gestión puede variar.

Las vías pecuarias están diseñadas para el tránsito de ganado, especialmente para la trashumancia, aunque también pueden tener usos recreativos como senderismo. Son bienes de dominio público y están protegidas por la legislación autonómica, que vela por su conservación y mantenimiento. Se clasifican en función de su anchura, como cañadas (hasta 75 metros), cordeles (hasta 37,5 metros) y veredas (hasta 20 metros). Su gestión y conservación corresponde a las comunidades autónomas.

Los caminos rurales, en cambio, son vías que discurren por suelo rústico y que permiten el acceso a fincas agrícolas y forestales, cortijos dispersos (como el Cortijo de San Antón), permiten la funcionalidad del sector primario y el disfrute del medio natural, al tiempo que articulan el tejido rústico. En este caso no tienen la regulación de las vías pecuarias y su gestión puede ser pública o privada.

- Áreas de Aparcamiento: Son las áreas designadas para estacionar vehículos dentro del municipio. Pueden ser espacios a lo largo de la vía pública, como calles y plazas, o instalaciones específicas cuyo propósito es facilitar el estacionamiento de vehículos, ya sean coches, motos u otros medios de transporte, para mejorar la movilidad y la calidad de vida urbana.

6.1.3. CONDICIONES ACTUALES

Sistema viario - red territorial

Existe una buena red de carreteras, no es muy extensa pero facilita el tránsito rodado y permite las comunicaciones entre Villaverde del Río y los municipios de los alrededores (Brenes, Alcalá del Río, Cantillana o Burguillos), y también lo comunica con el área metropolitana de Sevilla.

El municipio está dividido en cuatro sectores por las vías carreteras que recorren el territorio de oeste a este y de norte a sur.

Entre La Vega y la Campiña encontramos la carretera A-8006 suroeste-noreste, procedente de Alcalá del Río y la A-436 que da acceso al parque industrial Regajo Hondo, y continua hacia Cantillana. El POTA clasifica estas vías como ejes viarios para la articulación de redes de ciudades medias y otros ejes de conexión exterior, mientras que la A-462 está considerada como eje para la articulación regional.

- La A-436 se conecta desde Villaverde con la A-8006 dirección oeste para dirigirse hacia Sevilla, pasando por los terrenos del Cercado y la Rejaplata, Los Calzones y San Antón. Estas vías conectan Villaverde con los municipios cercanos y con toda la provincia, siendo un eje vertebrador entre Sevilla y la Sierra Norte de Sevilla. Son vías, de dos carriles por sentido, se sitúan como charnela entre la zona montañosa del territorio, las estribaciones de Sierra Morena y la Vega sevillana.
- Dentro del núcleo hay una continuidad entre la carretera A-8006 y la A-436, este trazado viario discurre entre la avenida de Águila y la calle Santiago, con el nombre de Carretera de Cantillana, con un puente sobre el arroyo SIETE Arroyos, en el acceso al municipio desde Alcalá del Río.
- La otra vía vertebradora del municipio, de carácter transversal, es la carretera A-462, vía de acceso desde Brenes, el tránsito del viario territorial por el núcleo urbano de Villaverde del Río, de morfología alargada, se produce con dirección noroeste-sureste, a lo largo de la carretera A-462, cuya travesía funciona como eje estructurante de la localidad. La mayor parte de la trama viaria se orienta en paralelo a dicha vía o en perpendicular a la misma, siguiendo la dirección de los caminos de acceso a las explotaciones agrícolas del entorno.

	Origen	Final	km
A-462 De Villaverde del Río a Carmona	Int. A-462 (Villaverde del Río)	Int. A-4 (Carmona)	27,68
A-8006 De Ctra. Guillena-La Algaba a Villaverde del Río	Int. A-8080 (DeGuillena-La Algaba)	Int. A-460 (Villaverde del Río)	17,1
A-460 De Guillena a Villaverde del Río	Int. N-630 (Guillena)	Int. A-436 (Villaverde del Río)	22,3
A-436 De Villaverde del Río a Lora del Río	Int. A-460 (Villaverde del Río)	Int A-431/A-455/A-457R (Lora del Río)	36,32

Resumen de distancias desde Villaverde del Río a selección de destinos a través de principales vías de la red territorial de carreteras; Fuente: elaboración propia

Sistema viario - red urbana

El esquema viario existente es el resultado de la evolución de la ciudad y el reflejo de los acontecimientos territoriales y urbanos que han condicionado su transformación. El casco histórico tiene una trama ortogonal posiblemente derivada de su antigua fundación romana. Su estructura viaria corresponde a calles estrechas. Los trazados más irregulares se encuentran en el antiguo cauce del Guadalquivir y la barriada Huerta del Patrocinio, por un lado aparece el casco tradicional que limita:

- Al este con la ribera de Siete Arroyos.
- Al Norte por la calle Cruz (antiguo camino de Alcalá del Río y de Cantillana)
- Al sur por el eje proveniente del camino del Peñón, que desemboca en el Camino Bajo de Cantillana (Calle Tejar del Siete, Avenida de la Huerta, dirección norte por Avenida de Santa Teresa hasta la calle Francisco Acosta que desemboca en el Camino Bajo de Cantillana.

Por otro lado aparece el barrio de San Sebastián que se localiza entre la calle Francisco Acosta y la calle Canal, su desarrollo es lineal a lo largo de las calle Lázaro Rivas y Cañaverál, con un sentido único.

- Al sur aparecen tres calles transversales que ordenan el crecimiento hacia el oeste, calle Florida, calle Granada y Calle Canal.

Al sureste del barrio de San Sebastián se encuentra el área urbana atravesada por la venida de Brenes, limita al este con el camino del Peñón. Se organiza según manzanas reticulares que reordenan los elementos preexistentes y un viario de servicio paralelo a la Avda. de Brenes en su margen derecha.

Aparece una operación de apertura de viario de conexión con el barrio de San Sebastián. Si seguimos el eje de Avenida de Nuestra Señora de Aguas Santas, limita.

- Al norte con la A-8006.
- Al sur con la Calle de la Cruz
- Al este con el muro de defensa, parte de la trama viaria del casco histórico generando un viario reticular de un único sentido en la zona residencial y de doble sentido en la zona vinculada a dotaciones y más cercana a la A-8006.

Al oeste del área urbana que está entre la A-8006 y la avenida del Convento, que comprende el Cerro Molino y Las Doncellas, hay una vía de servicio paralela a la A-8006. Su estructura es reticular con calles que no permiten la continuidad por las diferencias de cota. Siendo la avenida de Madroño, que parte de la avenida del Convento, el eje principal de acceso y distribución a la barriada de Aguas Santas. Continuando con la trama urbana, accesible desde el camino del Convento se encuentran “Las Doncellas” con viarios perpendiculares conectados por el camino del Convento, y la barriada “Cerro Molino” con acceso desde la vía de servicio y con estructura viaria dando continuidad a la existente.

La carretera A-436 da acceso al parque industrial Regajo Hondo a través de una rotonda que distribuye y ordena el tráfico a través del viario interior del mismo, esta compuesto por un eje principal que rodea una pequeña manzana de dotaciones comerciales y una segunda manzana de parcelas industriales al oeste. Queda un espacio de borde entre el parque y la A-436 calificado como espacio libre. Desde la A-436 se tiene acceso a “Los Girasoles” existiendo un viario paralelo a la misma a partir de la cota 35m que conecta en sus extremos con vías perpendiculares a la A-436 que garantizan el acceso. La distribución del viario responde a una conexión con el procedente del núcleo, responde a la trama y va tomando forma reticular, en cuanto viario y manzana a urbanizaciones de tipo residencial unifamiliar adosado.

Como eje del borde del núcleo urbano en sentido sur se ha perfilado la continuación de la calle mesa redonda además de extenderse algunas parcelas dedicadas a dotaciones.

Carretera	Función dentro del término municipal
A-462	Principal travesía urbana de Villaverde del Río. Facilita la movilidad interna y conecta el casco urbano con Brenes sur y Cantillana norte.
A-8006	Proporciona acceso desde el municipio hasta la capital. Conecta con el área metropolitana de Sevilla.
A-460	No pasa directamente por Villaverde, pero es importante como vía de acceso hacia Cantillana y Tocina
A-436	No atraviesa directamente Villaverde, pero sirve como vía cercana para conexiones regionales hacia Carmona y Lora del Río.

Resumen de principales funciones de las principales vías de la red territorial de carreteras a su paso por Villaverde del Río; Fuente: elaboración propia

Sistema viario - red rural

Cabe destacar el papel de la red de los caminos rurales como conectores de las poblaciones y entre los diversos centros urbanos próximos al municipio.

Igualmente, debemos destacar las vías pecuarias que atraviesan gran parte del término municipal y conectan Villaverde del Río con los municipios de alrededor. Conforme a lo regulado en el artículo 39 del Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias quedarán clasificadas como suelo de especial protección por legislación específica.

El Proyecto de clasificación de vías pecuarias aprobado por orden ministerial 30/10/1963 recoge para el municipio de Villaverde del Río las siguientes vías pecuarias, todas ellas sin deslindar:

- 41101001 - Cañada Real de Rodeos
- 41101002 - Cordel de Agua Santa y Tamujal
- 41101003 - Colada de Burguillos
- 41101004 - Descansadero-abrevadero de Majallana

La Cañada Real de Rodeos, basadas en actividades tradicionales, culturales, recreativas y de conservación, localizada al norte de termino municipal da acceso al complejo de Mesa Redonda.

El Cordel e Agua Santa y Tamujal, basada en el tránsito de ganada, senderismo o ciclismo, se encuentra al norte del núcleo urbano, bordeando el cauce del Arroyo Siete Arroyos.

Por otra lado, la Colada de Burguillos, coincidiendo con la carretera A-436 que procede desde Burguillos da acceso a pastos locales o conexiones entre otras vías pecuarias.

Por último el descansadero abrevadero de Majallana localizado entre en el cruce entre La Cañada Real de Rodeos y el Cordel de Aguas Santa y Tamujal. Todas ellas sin deslindar.

Cód - Nombre	Características	Dimensión
41101001 - Cañada Real de Rodeos	Actividades tradicionales, culturales, recreativas y de conservación	75 metros
41101002 - Cordel de Agua Santa y Tamujal	Tránsito de ganado, senderismo o ciclismo	37,5 metros
41101003 - Colada de Burguillos	Acceso a pastos locales o conexiones entre otras vías pecuarias	De anchura variable y menor que las anteriores.

Resumen de principales características y dimensiones de las vías pecuarias que atraviesan Villaverde del Río; Fuente: elaboración propia a partir de Proyecto de clasificación de vías pecuarias aprobado por orden ministerial 30/10/1963

Espacio para peatones

La mayor parte del desarrollo comercial en el núcleo urbano se desarrolla en el casco tradicional que queda delimitado al este por la ribera de Siete Arroyos, al norte pro la Calle Cruz, y al sur por el eje proveniente del camino del Peñón, esta zona constituye la principal red vial del comercio del municipio.

- Itinerarios Peatonales: Se observan carencias en la continuidad y calidad de los itinerarios peatonales, especialmente en el Barrio Central. Por ejemplo, en el entorno de la Parroquia de la Purísima Concepción y Calle Polvillo debido a las calles estrechas y problemas de estacionamiento que invaden el espacio del peatón.
- Red Ciclista: La red ciclista actual es escasa o inexistente, lo que implica que la mayor parte de los desplazamientos en bicicleta deben compartir la calzada con el tráfico motorizado, generando inseguridad.

Aparcamientos

Es propio de municipios con una alta tasa de actividad agrícola que el transporte en vehículo privado se convierta en el principal y único modo de transporte, aún cuando no se estén desarrollando actividades relacionadas con la actividad laboral y que así lo requieran. Al mismo tiempo, es altamente frecuente que el estacionamiento en las zonas inmediatas a la vivienda habitual se interprete como una necesidad.

Se han identificado bolsas diversas y de tamaño variable a lo largo de todo el núcleo principal, si bien, las zonas de mayor tamaño se localizan al norte y sur del núcleo mientras que en la zona tradicional el estacionamiento es más escaso. (ver plano 6.1.5)

En la carretera de Villaverde a Brenes se ha habilitado una zona en la margen del río Guadalquivir, acondicionando el acceso para que se pueda acceder con facilidad con todo tipo de vehículos, y un camino de suficiente anchura para el aparcamiento y tránsito de los vehículos de los pescadores.

En el núcleo principal las zonas de aparcamiento están resueltas de forma general en la vía pública. No se han identificado zonas de aparcamiento regulado, ni aparcamientos públicos, ni disuasorios. Sí se han reconocido numerosas zonas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

Las zonas identificadas se encuentran mayoritariamente asfaltadas, aunque existen localizaciones en el núcleo urbano principal donde el estacionamiento se realiza en zonas sin asfaltar.



6.1.5 Aparcamiento y red viaria

Movilidad y transporte público

El principal sistema de transporte público colectivo de carácter interurbano lo constituye la red de autobuses operada a través de autocares Paulino.

Se han identificado diversas paradas de autobús distribuidas en el núcleo urbano a lo largo de la A-462.

La línea de autobús interurbano de Villaverde del Río es la M-126. Este línea de autobuses conecta a Villaverde con el municipio de Sevilla, pasa por localidades como brenes y La Rinconada (San José) a través de la misma A-462.



6.1.4 Red de transporte público



Extracto de imagen corporativa de Autocares Paulino; Fuente: recurso digital web Autocares Paulino

Dentro del núcleo urbano de Villaverde el autobús hace tres paradas:

- A-462 es la primera parada, se encuentra en la A-462 próxima a la intersección de Avenida de Aguas Santas con Calle Tejar del Siete.
- 117 A-462 Se encuentra entre la intersección de Avenida de Aguas Santas y Calle Cruz.
- 89 A-462 Ésta parada se encuentra en la Carretera A-462 con la intersección de la Calle Valdés Leal.

Los recorridos son los siguientes:

- M-126 (Sevilla-San José de la Rinconada- Brenes-Villaverde del Río), cada hora en ambas direcciones de lunes a viernes
- M-126 (Villaverde del Río-Brenes-San José de la Rinconada-Sevilla), cada dos horas Sábados y Domingos.

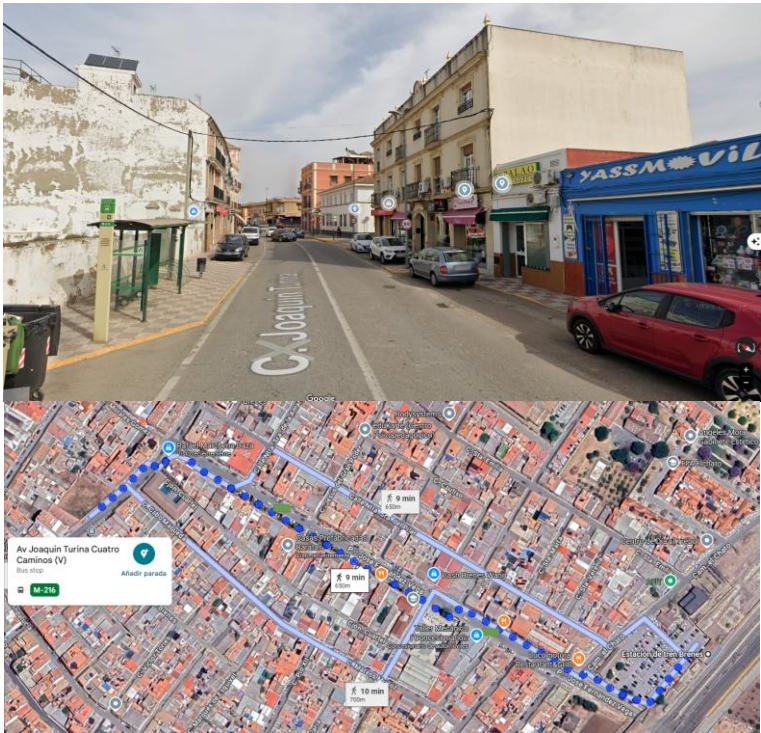
Cabe destacar que las zonas del radio de 200 metros de proximidad de los autobuses, solo abarca la zona central del municipio. Así pues, concluimos que el transporte urbano no da cobertura completa al espacio urbano (véase plano 6.1.4).

Ferrocarril

Villaverde del Río no dispone de estación de cercanías, por lo que para hacer uso de esta infraestructura colectiva la población debe desplazarse hasta el municipio de Brenes.

La distancia entre sendos municipios en vehículo privado es inferior a 6 Km y se recorre en unos 9 minutos por la A-462. La propia A-462 llega hasta la estación de ferrocarril, donde se dispone de zona para estacionamiento público de vehículos.

En caso de trasladarse en transporte público, la línea M-126 tiene parada una vez superada la rotonda de la intersección de la A-462 con la A-8004, en Avenida Joaquín Turina-Cuatro Caminos, a unos 650 m de la estación, lo que se recorre en otros 9 minutos a pie.



Marquesina de la Parada de la línea M-126 en la Avenida Joaquín Turina-Cuatro Caminos en Brenes y propuesta de itinerario peatonal desde ésta hasta la estación de ferrocarril de Brenes; Fuente: recurso digital Google Maps y Street View

Taxi

Según se recoge en las Fichas municipales elaboradas por el IECA a partir de datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía SIMA, a fecha 1 de Julio de 2.025, Villaverde dispone de 9 Autorizaciones de vehículos para transporte de pasajeros y 1 de Taxi (ambos datos de 2017).

Vehículos turismos. 2023	3.909
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	1
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	9,00
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	35

Fuente: Andalucía pueblo a pueblo - Fichas municipales a partir de datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía SIMA, 1 de Julio de 2.025

6.1.4 DIAGNÓSTICO PREVIO DE MOVILIDAD. MOVILIDAD COTIDIANA

A partir de la estadística experimental del INE ‘Estudios de movilidad de la población a partir de la telefonía móvil 2020-2021’ vamos a analizar los patrones de desplazamiento de movilidad cotidiana de la población de Villaverde del Río.

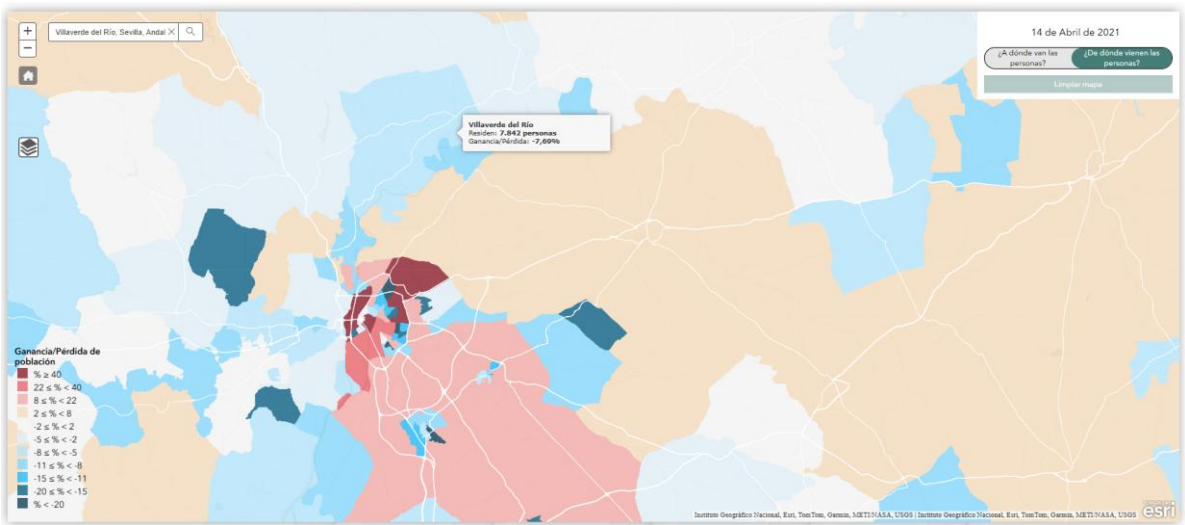
Este proyecto forma parte de los Estudios de movilidad de la población a partir de la telefonía móvil que el INE viene realizando desde 2019 y ofrece datos de movilidad cotidiana y estacional:

- Movilidad cotidiana: se ofrecen datos de todos los miércoles y domingos desde marzo de 2020 hasta diciembre de 2021. Los datos se actualizaban cada semana, los jueves no festivos. Además, se ofrecían mapas para algunas fechas concretas.
- Movilidad estacional: se ofrecen datos de cuatro días concretos de 2020 (18 de julio y 15 de agosto,22 de noviembre y 25 de diciembre), que se pueden comparar con los días similares de 2019, antes de la aparición del Covid-19 lo que permite una primera aproximación a conocer movimientos turísticos o estacionales. Estos datos se completaron con los correspondientes a fechas similares de 2021 (17 de julio, 15 de agosto, 21 de noviembre y 25 de diciembre).

Analizando los datos de movilidad cotidiana publicados podemos extraer las siguientes conclusiones a partir de las métricas de una selección de fechas:

- Población residente en el área de estudio de Villaverde del Río: 7.700 personas
- Población residente que se mantiene en su área: 5.100-5.200 personas (67%)
- Población que sale del área: 1.400-1.500 personas (19%)
- Población que llega al área: 800-900 personas (11%)
- Población detectada durante el día en el área: 6.000 personas (78%)
- Villaverde del Río experimenta una variación de población de: -600 personas (-8%)

Analizando el gráfico adjunto se comprueban los ámbitos que gozan de una ganancia de población cotidiana, esto es, absorben población en días laborales. Y los territorios que sufren una pérdida de población como resultado de la lectura de los desplazamientos cotidianos en esos días laborales, como es el caso de Villaverde del Río, donde como resultado obtenemos que en torno al 8% de la población se desplaza a trabajar fuera del municipio de forma cotidiana.



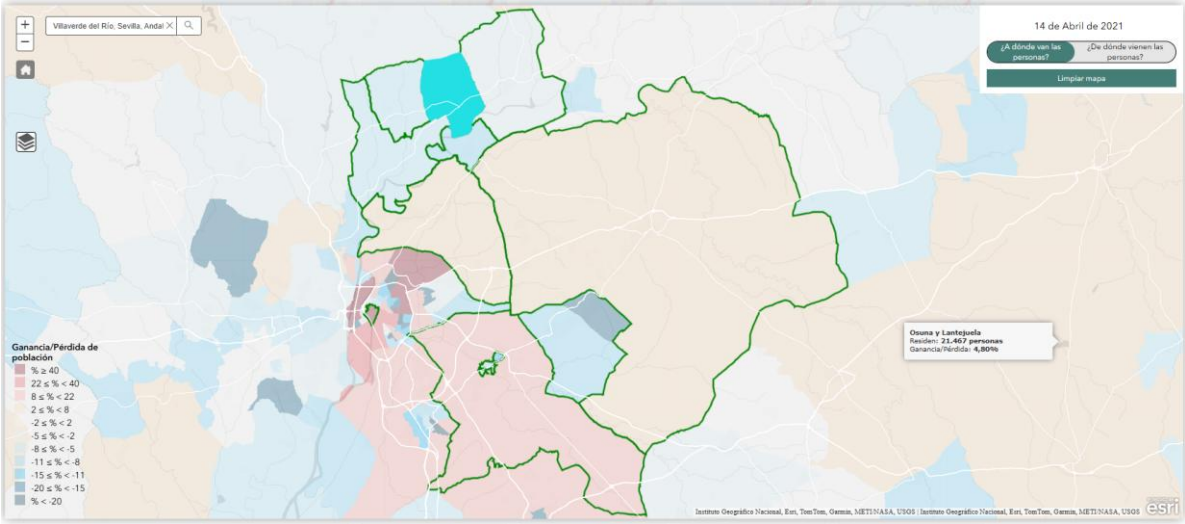
Estimación de ganancia/pérdida de población de Villaverde del Río a partir del visor de movilidad cotidiana de la estadística experimental 'Estudios de movilidad de la población a partir de la telefonía móvil 2020-2021'; INE 2021

Si profundizamos en el análisis de los desplazamientos a partir de los datos de la referida aplicación, podemos comprobar los destinos a los que se desplazan las personas residentes de Villaverde, así como los orígenes de las personas que se desplazan a Villaverde de forma cotidiana. Se adjunta resumen de sendas explotaciones de información.

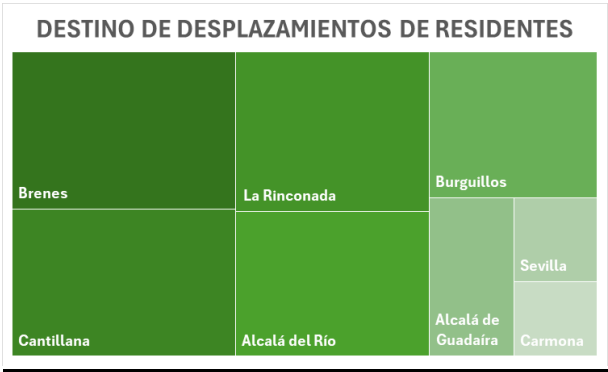
Destino de las personas residentes en Villaverde de forma cotidiana

Los residentes en Villaverde del Río se desplazan a: 8 destinos distintos el día de la muestra (lectura 210414)

Destinos	Flujo de movimiento
Brenes	146 personas
Cantillana	137 personas
Rinconada, La	128 personas
Alcalá del Río	116 personas
Burguillos	102 personas
Alcalá de Guadaira (distrito 04)	56 personas
Sevilla (SCD Number 1-A)	29 personas
Carmona	26 personas



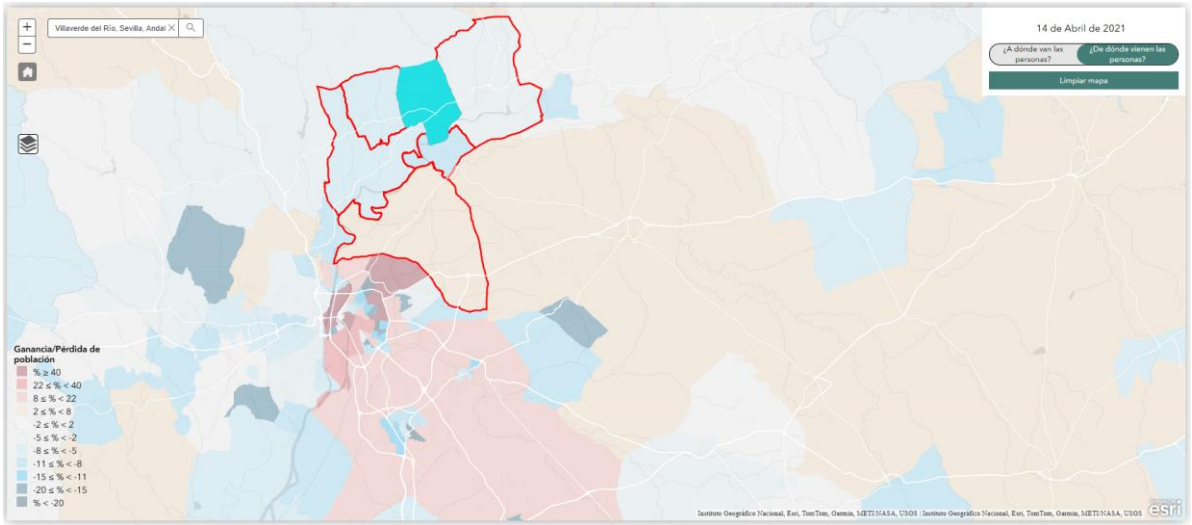
Estimación de destinos de población que sale de Villaverde a partir del visor de movilidad cotidiana de la estadística experimental 'Estudios de movilidad de la población a partir de la telefonía móvil 2020-2021'; INE 2021



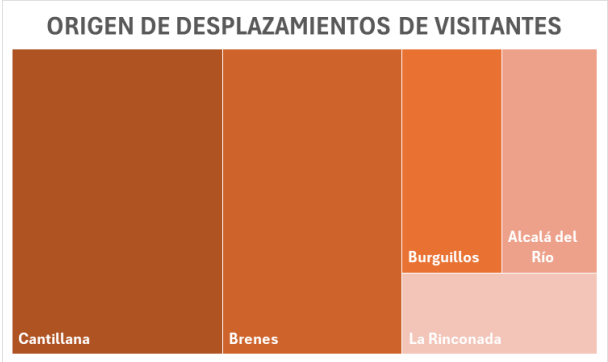
Origen de las personas que se desplazan a Villaverde de forma cotidiana

A Villaverde del Río llega población desde 5 orígenes distintos el día de la muesra (lectura 210414)

Orígenes	Flujo de movimiento
Cantillana	138 personas
Brenes	117 personas
Burguillos	48 personas
Alcalá del Río	46 personas
Rinconada, La	34 personas



Estimación de origen de la población que llega a Villaverde a partir del visor de movilidad cotidiana de la estadística experimental 'Estudios de movilidad de la población a partir de la telefonía móvil 2020-2021'; INE 2021



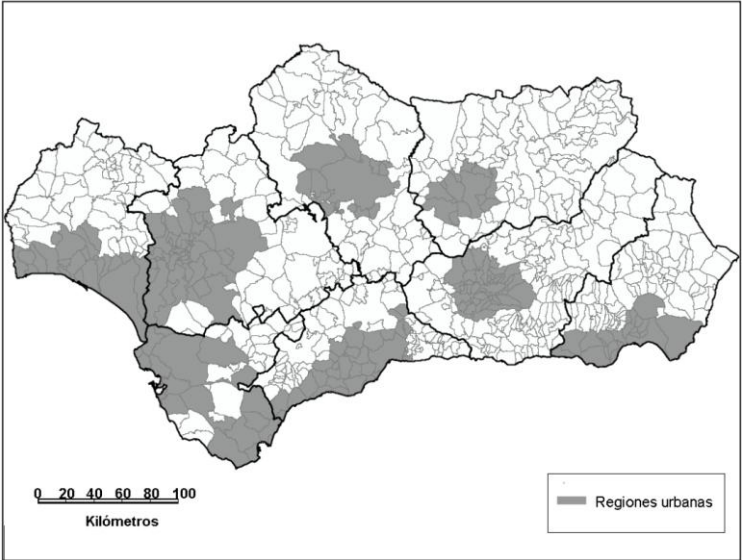
6.1.5 DIAGNÓSTICO PREVIO DE MOVILIDAD. FORMAS DE DESPLAZAMIENTO

El comportamiento de la población en su movilidad cotidiana está fuertemente influido por la estructura urbana del lugar donde reside. Las zonas urbanas se dividen en compactas y dispersas de forma sintética. Las primeras ofrecen mayor accesibilidad a bienes y servicios, ya sea por proximidad o por mejor oferta de transporte público, mientras que en las zonas dispersas predomina el uso del vehículo privado.

Así, la densidad del poblamiento y las características socioeconómicas influyen en los motivos y modos de desplazamiento. Las personas que residen en poblamientos compactos presentan unas elecciones o patrones característicos en términos de movilidad distintos de aquellos individuos residentes en poblamientos dispersos. Por esta razón el tipo de poblamiento se considera una variable relevante en el análisis de la movilidad.

Los datos recogidos en la encuesta social 2011 sobre Movilidad en las regiones urbanas de Andalucía permitió estudiar con información estadística este aspecto y sus resultados se desarrollaron en la publicación ‘La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía. La movilidad según tipos de poblamiento’. Extractamos determinados contenidos de la misma, que se entienden de aplicación, a pesar de la fecha de la publicación original (2013), por tratarse en el caso de Villaverde del Río de un municipio ruralizado de los que forman parte de la denominada en la misma región urbana de Sevilla, en los que las formas de desplazamiento ha sufrido menos variaciones.

Regiones urbanas en la encuesta de movilidad cotidiana



Representación de las Regiones urbanas en Andalucía en la publicación “La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento”; Fuente: IECA 2003

En dicha publicación se establece un procedimiento para la estimación de indicadores/cualificación de movilidad por secciones censales en función de su adscripción a cada tipo de poblamiento (DERA).

El ámbito poblacional la encuesta de Movilidad en las regiones urbanas de Andalucía tiene como población objeto de estudio las personas mayores de 16 años que residen en viviendas familiares dentro de los municipios que componen las regiones urbanas de Andalucía, lo que supone un total de cinco millones de

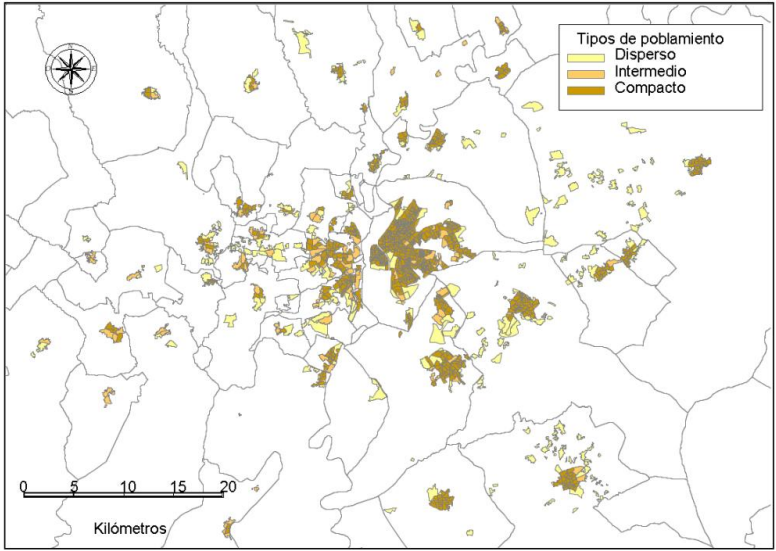
personas. El elemento básico de análisis en el estudio de la movilidad cotidiana es el desplazamiento, definido como el traslado de un lugar a otro distinto al de origen debido a alguna necesidad o motivo. Estos desplazamientos se realizan utilizando modos de transporte variados; únicos o combinados, privados, públicos, a pie. Esta elección estará fuertemente condicionada por las características socioeconómicas del individuo, partiendo simplemente de la disponibilidad de coche, aunque el tipo de poblamiento también puede dibujar mapas de accesibilidad o frecuencia de ciertos medios de transporte.

Se han delimitado los siguientes intervalos de densidad de poblamiento:

- Espacio disperso (menos de 3.000 hab / km2)
- Espacio intermedio (de 3.000 a 5.000 hab / km2)
- Espacio compacto (más de 5.000 hab / km2)

Se adjunta la cualificación del seccionado censal de la región urbana de Sevilla extractado de dicha publicación.

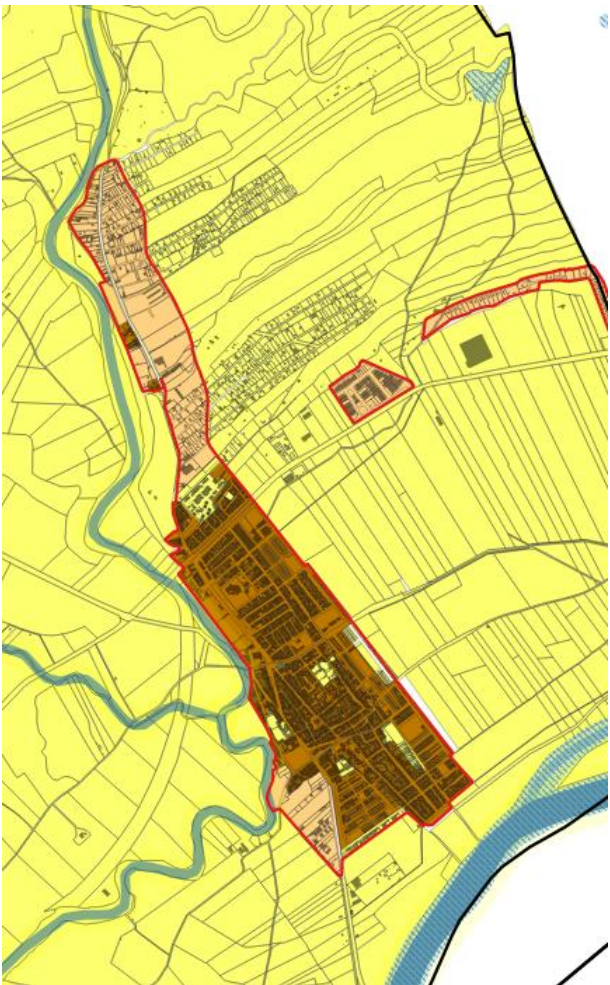
Secciones censales región urbana de Sevilla según tipos de poblamiento



Representación de las secciones censales de la región urbana de Sevilla; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

A partir de la actualización de los datos de población correspondiente al seccionado censal de Villaverde del Río podemos realizar un acercamiento a las diferentes cualificaciones que se adjuntan y cuyas conclusiones extractamos de forma directa del referido estudio:

- Disponibilidad y tipo de vehículo por tipo de poblamiento
- Características temporales y espaciales de los desplazamientos en día laborable según tipo de poblamiento
- Desplazamientos en día laborable al lugar de trabajo según tipo de poblamiento
- Desplazamientos en día laborable por compras según tipo de poblamiento



Seccionado censal de Villaverde del Río cualificado con los intervalos de densidad de poblamiento propios del estudio "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento" IECA 2003; Fuente: elaboración propia

Según características de la vivienda, se pueden identificar las siguientes tipologías más frecuentes de vivienda por tipo de poblamiento:

- En poblamientos dispersos la vivienda más frecuente es la vivienda unifamiliar independiente con disponibilidad de garaje en la misma vivienda.
- En poblamientos intermedios la vivienda más frecuente es la vivienda unifamiliar adosada con disponibilidad de garaje en la misma vivienda.
- En poblamientos compactos la vivienda más frecuente es el piso en bloques de 10 o más viviendas sin disponibilidad de garaje en la misma vivienda.

Tipo de vivienda	Tipo de poblamiento		
	Disperso	Intermedio	Compacto
Tipo de vivienda			
Vivienda unifamiliar independiente	41%	27%	16%
Vivienda unifamiliar adosada	28%	38%	19%
Piso en edificio de <10 viviendas	9%	8%	16%
Piso en edificio de =>10 viviendas	22%	27%	48%
Disponibilidad de vehículo (a motor o sin motor)			
Cero	9%	13%	20%
Un vehículo	26%	23%	29%
Dos vehículos	25%	25%	21%
Tres vehículos	15%	17%	13%
Cuatro o más vehículos	25%	23%	16%
Coche, todoterreno o furgoneta			
No	12%	14%	24%
Sí	88%	86%	76%
Motocicleta/ Ciclomotor			
No	77%	77%	82%
Sí	23%	23%	18%
Bicicleta			
No	60%	60%	68%
Sí	40%	40%	32%
Coche, todoterreno o furgoneta			
Cero	12%	14%	24%
Uno	43%	45%	47%
Dos	37%	35%	25%
Tres o más	8%	6%	5%
Disponibilidad de garaje en la misma vivienda			
Sí	70%	54%	36%
No	30%	46%	64%

Distribución de las viviendas y tipo de vehículo en las regiones urbanas según características y tipo de poblamiento (% verticales); Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

Los perfiles socioeconómicos más frecuentes según tipo de poblamiento son:

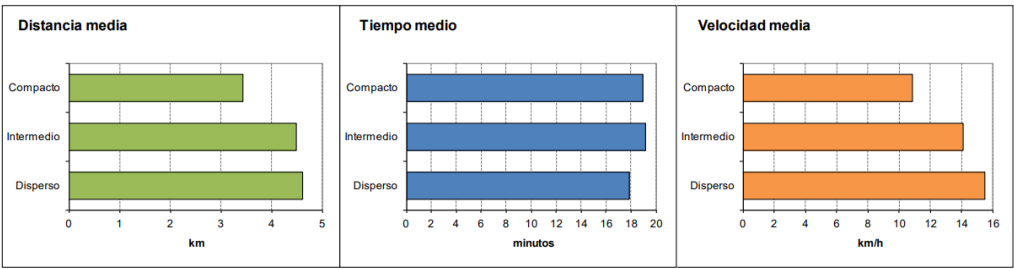
- En poblamientos dispersos individuo de 30 a 39 años, ocupado, con carné de conducir y disponibilidad de vehículo.
- En poblamientos intermedios individuo de 40 a 49 años, ocupado, con carné de conducir y disponibilidad de vehículo.
- En poblamientos compactos individuo de 50 a 64 años, inactivo, con carné de conducir y disponibilidad de vehículo.

Relación con la actividad	Tipo de poblamiento		
	Disperso	Intermedio	Compacto
Relación con la actividad			
Ocupados/as	43%	48%	40%
Parados/as	18%	17%	19%
Inactivos/as	39%	36%	41%
Situación profesional			
Con asalariados/as	12%	10%	9%
Sin asalariados/as	9%	6%	8%
Con contrato indefinido	58%	54%	56%
Con contrato temporal o de duración determinada	16%	25%	21%
Otra (Negocio familiar, Miembro de una cooperativa, Otra)	5%	4%	5%
Carné de conducir			
Si	75%	77%	67%
No	25%	23%	33%
Edad			
De 16 a 29 años	21%	21%	20%
De 30 a 39 años	23%	21%	18%
De 40 a 49 años	21%	23%	20%
De 50 a 64 años	20%	21%	23%
De 65 y más años	15%	14%	18%
Estudios terminados			
Sin educación formal o inferior a primaria	11%	12%	14%
Educación primaria	14%	11%	15%
Enseñanza secundaria de primera etapa	27%	31%	30%
Educación secundaria de segunda etapa	20%	18%	18%
Enseñanzas profesionales de grado superior o equivalente	5%	6%	6%
Estudios universitarios	23%	21%	16%

Distribución de personas de más de 16 años residentes en regiones urbanas según características y tipo de poblamiento (% verticales); Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

CARACTERÍSTICAS TEMPORALES Y ESPACIALES DE LOS DESPLAZAMIENTOS EN DÍA LABORABLE SEGÚN TIPO DE POBLAMIENTO

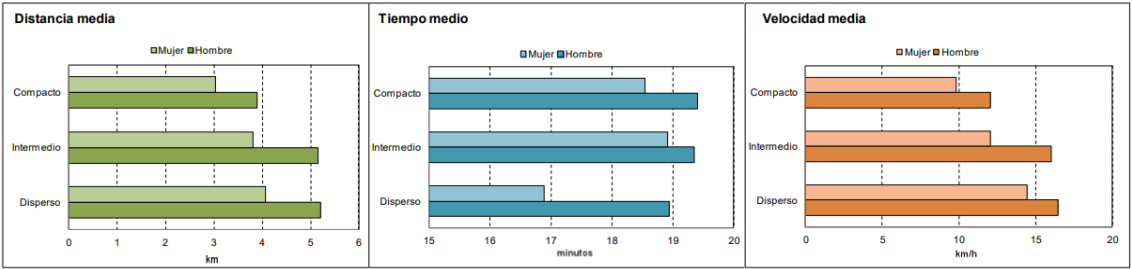
En poblamientos dispersos el número medio de desplazamientos en día laborable es 3,8, mientras en poblamientos intermedios y compactos los residentes realizan 3,7 y 3,6 desplazamientos diarios, respectivamente. En general a medida que el poblamiento se concentra disminuye el número medio de desplazamientos de sus residentes, la distancia del desplazamiento medio y la velocidad a la que se realizan.



Caracterización de desplazamientos urbanos; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

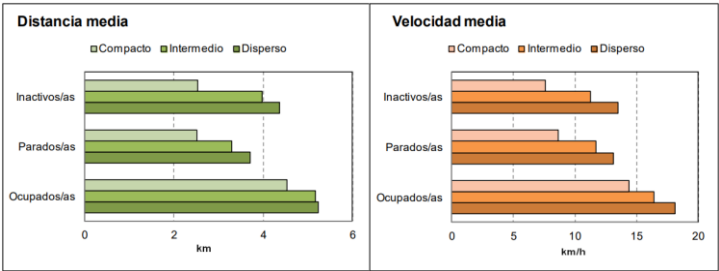
Los poblamientos dispersos dónde la distancia recorrida es mayor y los desplazamientos más rápidos, el modo de transporte más frecuentemente utilizado es el coche como conductor (60% de los desplazamientos) mientras en los poblamientos compactos con desplazamientos de menor distancia y más lentos el principal modo de desplazamiento es a pie (39% de los desplazamientos).

Las mujeres, en media, realizan más desplazamientos de menor distancia que los hombres y a menor velocidad. Estas características se mantienen según tipo de poblamiento aunque las diferencias entre hombres y mujeres son mayores en poblamientos dispersos. Cabe recordar en este punto las diferencias de estructura de la población según poblamientos, siendo más frecuente en poblamientos dispersos la población de 30 a 39 años ocupada mientras que en poblamientos compactos la población mayoritaria son inactivos de 50 a 64 años, lo que puede explicar una mayor semejanza entre sexos en este caso.



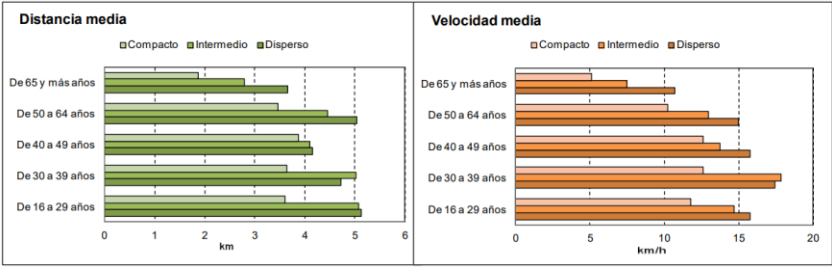
Características de los desplazamientos según tipo de poblamiento y sexo; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

Según la relación con la actividad de la población, se observa la tendencia general antes mencionada: la población inactiva, parada y ocupada en poblamientos dispersos realiza desplazamientos más largos y rápidos que aquellos que residen en poblamientos intermedios y compactos. La población inactiva es la que registra mayores diferencias entre poblamientos dispersos y compactos. Vista la distribución por edades según tipo de poblamiento cabe pensar que la población inactiva en poblamientos compactos es una población más envejecida que la de los poblamientos dispersos e intermedios, lo que implica como veremos a continuación patrones de movilidad distintos.



Características de los desplazamientos según tipo de poblamiento y relación con la actividad; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

Por edades los patrones de movilidad cambian, aparte de la voluntad y capacidad de movimiento que obviamente se verán condicionadas por la edad y situación física del individuo, los motivos más frecuentes de desplazamiento cambian y seguramente la disponibilidad o cercanía de estos también, en función del poblamiento en que nos encontremos. Las características temporales y espaciales de los desplazamientos según tipo de poblamiento y edad siguen la tendencia general de desplazamientos más largos y rápidos en poblamientos dispersos.



Características de los desplazamientos según tipo de poblamiento y grupos de edad; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

DESPLAZAMIENTOS EN DÍA LABORABLE AL LUGAR DE TRABAJO SEGÚN TIPO DE POBLAMIENTO

Los desplazamientos para llegar al lugar de trabajo son más largos e implican salir del municipio de residencia más frecuentemente que el desplazamiento medio-tipo en un día laborable. Estos desplazamientos se realizan en su mayoría en vehículo privado, como conductor, aunque el peso del desplazamiento a pie aumenta en poblamientos intermedios y compactos. En los poblamientos dispersos es donde los residentes emplean más habitualmente el coche (conductor) como modo de transporte al trabajo, el 83% de estos desplazamientos se realizan en coche (como conductor). Como se ha señalado estos desplazamientos son realizados por hombres con más frecuencia.

	Disperso	Intermedio	Compacto
Distancia (km)	6,1	6,6	5,6
Tiempo (min)	18	22	21
Velocidad (km/h)	20	18	16
Dentro del municipio de residencia	56%	58%	65%
Dentro de la sección censal de residencia	8%	12%	5%
A pie	8%	16%	16%
Coche (conductor)	83%	66%	59%
Hombres	63%	58%	56%

Características de los desplazamientos por motivo trabajo según tipo de poblamiento; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

El destino del desplazamiento por motivo trabajo está, obviamente, condicionado por la localización física del puesto de trabajo. En este sentido las pautas de movilidad de los individuos por motivo trabajo están restringidas a las posibilidades de acceso, dada la localización de su puesto. Si analizamos los destinos de los desplazamientos por trabajo; según sea el destino un poblamiento compacto, intermedio o disperso, se observa de nuevo que los poblamientos compactos concentran el 73% de los destinos de estos desplazamientos. Independientemente del poblamiento de residencia, el trabajo se desarrolla mayoritariamente en poblamientos compactos y de nuevo son los poblamientos intermedios los que registran un número menor de llegadas por motivo trabajo. Los datos se refieren a desplazamientos en día laborable dentro de la región urbana de residencia.

		Destino			Total
		Disperso	Intermedio	Compacto	
Residencia	Disperso	31%	11%	58%	100%
	Intermedio	11%	24%	65%	100%
	Compacto	15%	8%	77%	100%
	Total	17%	10%	73%	100%

Matriz de desplazamientos por motivo trabajo en regiones urbanas según tipo de poblamiento de residencia y de destino; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

DESPLAZAMIENTOS EN DÍA LABORABLE POR COMPRAS SEGÚN TIPO DE POBLAMIENTO

Los desplazamientos en día laborable por motivo compras en las regiones urbanas se realizan habitualmente a pie y por mujeres. Sin embargo para los residentes en poblamientos dispersos e intermedios el modo más frecuentemente utilizado es el coche como conductor. En los desplazamientos por compras los residentes de poblamientos compactos recorren menos distancia, a pie (el 56% de los desplazamientos por compras de residentes en poblamientos compactos) y dentro del mismo municipio de residencia (89%), se ajustaría a compras en establecimientos de cercanos. Los residentes en poblamientos dispersos o intermedios realizan los desplazamientos por compras principalmente en coche y recorren una distancia mayor a más velocidad.

	Disperso	Intermedio	Compacto
Distancia (km)	4,2	2,8	1,7
Tiempo (min)	14,7	15,2	15,0
Velocidad (km/h)	17	11	7
Dentro del municipio de residencia	70%	78%	89%
Dentro de la sección censal de residencia	15%	17%	13%
A pie	25%	28%	56%
Coche (conductor)	58%	42%	26%
Mujeres	69%	57%	63%

Características de los desplazamientos por motivo compras según tipo de Poblamiento; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003

Según tipo de poblamiento de destino, las compras se realizan mayoritariamente a poblamientos compactos, siendo su destino para el 79% de los desplazamientos por compras en regiones urbanas de Andalucía. Los poblamientos compactos son polos de atracción por motivo compras tanto para residentes en poblamientos compactos como intermedios y dispersos.

		Destino			Total
		Disperso	Intermedio	Compacto	
Residencia	Disperso	32%	16%	51%	100%
	Intermedio	8%	30%	61%	100%
	Compacto	7%	7%	86%	100%
	Total	10%	10%	79%	100%

Matriz de desplazamientos por motivo compras en regiones urbanas según tipo de poblamiento de residencia y de destino; Fuente: "La Movilidad cotidiana en las regiones urbanas de Andalucía La movilidad según tipos de poblamiento, IECA 2003



6.2.1 La red de espacios libres urbanos según calificación 1993

6.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El conjunto de los espacios libres forma un sistema de vital importancia en el mantenimiento de los principales procesos ecológicos y territoriales. En este sentido, el nuevo Plan de Villaverde del Río deberá abordar el mosaico de los espacios libres desde todas las escalas que sean necesarias, desde el nivel sectorial de la ciudad hasta una matriz global del territorio.

6.2.1. ESPACIOS LIBRES SEGÚN CALIFICACIÓN NNSS 1993

Los espacios libres de Villaverde del Río, según las Normas Subsidiarias de 1993, se clasifican principalmente en los sistemas generales y locales. El sistema general de espacios libres, establecido en el artículo 21 del planeamiento vigente, el documento “Normas Subsidiarias Municipales de Villaverde del Río” aprobado el 21 de diciembre del 1993, comprende los espacios situados a lo largo de la ribera del río Siete Arroyos y de los cauces y márgenes de los ríos Guadalquivir y Siete Arroyos. Este sistema tiene como finalidad ofrecer áreas de ocio y esparcimiento para la población, promoviendo un uso recreativo y lúdico del entorno natural.

En el artículo 23 de las Normas Subsidiarias Municipales de Villaverde del Río, se especifica la regulación de estos espacios. En particular, se detalla que los espacios ubicados a lo largo de la ribera del río Siete Arroyos deberán destinarse exclusivamente a actividades recreativas, como el ocio y el esparcimiento, sin permitir el uso agrícola o ganadero, salvo el tránsito de animales. Asimismo, se establece que ciertos usos, como la tala de árboles, el movimiento de tierras, la construcción de cercas, y las acampadas, deberán contar con autorización previa si pudieran dañar el carácter lúdico de los espacios.

Adicionalmente, las zonas de servidumbre de los cauces de agua, así como los espacios libres de dominio público, se regirán por las disposiciones mencionadas anteriormente. De esta manera, se garantiza una protección estricta de estos ecosistemas y se regula la actividad humana que pueda afectar a estos entornos naturales, asegurando su preservación.

Por otro lado, el **sistema local de espacios libres**, como se define en el artículo 25 de las Normas Subsidiarias Municipales de Villaverde del Río, se refiere a los viales, plazas y jardines dentro del suelo urbano. En las zonas ajardinadas se permitirá la construcción de edificaciones que sean necesarias para el uso y disfrute del espacio o para equipamientos públicos, pero se establece que la ocupación no podrá exceder el 20% del área total de estos espacios. Además, los planes especiales y parciales de desarrollo deberán respetar el trazado y las regulaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para la creación de áreas libres y viarios, lo que garantiza un orden urbano coherente con el sistema de espacios libres y públicos.



6.2.2 Comparativa calificación 1993 y realidad ejecutada 2025

6.2.2. ESPACIOS LIBRES SEGÚN LA REALIDAD EJECUTADA 2025, CONDICIONES ACTUALES

La calificación del suelo, usos y sistemas de las Normas Subsidiarias vigente es la del año 1993. Al ser antigua, se han analizado los espacios libres existentes actualmente para poder categorizarlos según la realidad ejecutada y sus usos.

Estos espacios calificados en las NNSS de 1993 han sido modificados. Principalmente, debido a que la disposición de las calles en el año 1993 no es la misma que la existente actualmente y varios de estos espacios coinciden ahora con urbanizaciones edificadas o carreteras, por lo que han sido adaptados a la nueva superficie o, en algunos casos, han dejado de estar disponibles.

Se ordenan los espacios libres en dos categorías de la misma manera que en la calificación de las NNSS de 1993. Se categorizan en sistemas generales y locales.

Actualmente, de los 357.252 m² de espacios libres, únicamente 50.649 m² corresponden a superficies de sistemas locales, lo cual supone un 14% del total que se consideraría un porcentaje bajo debido a que estos espacios son los que principalmente abastecen a los habitantes del municipio, son aquellos espacios como plazas, jardines, viales... que se ubican dentro del suelo urbano. De esta lectura deriva que la presencia del verde urbano se caracteriza por estar conformado con zonas verdes pequeñas y fragmentadas que limitan en gran parte la prestación de beneficios eco sistémicos para el conjunto de la ciudad.

Las áreas naturales de escala territorial

El municipio destaca por su rico patrimonio natural. Uno de los espacios más emblemáticos es **Mesa Redonda**, un área de gran interés paisajístico y arqueológico ubicada al norte del municipio, en el entorno del río Siete Arroyos. Este espacio está catalogado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, lo que le confiere un estatus de protección oficial.

Mesa Redonda se caracteriza por sus elevaciones que oscilan entre los 100 y 267 metros sobre el nivel del mar, presentando una dehesa aclarada de encinas con pastizales. Además, en su cima se encuentra el yacimiento arqueológico de La Atalaya, una fortaleza de origen íbero y romano que evidencia la importancia histórica de la zona.

Otro paraje natural destacado es **Las Calderas**, un conjunto de cascadas y pozas formadas por la erosión del río Siete Arroyos sobre rocas graníticas.

La conservación de estos espacios naturales es esencial para mantener la biodiversidad y promover el turismo sostenible en la región. Villaverde del Río ofrece rutas de senderismo que permiten a los visitantes disfrutar de estos parajes, como el sendero "Río Siete Arroyos y Mesa Redonda", que recorre aproximadamente 12 km en un circuito que combina naturaleza e historia.

Los espacios libres urbanos

Si se tienen en cuenta todos los espacios verdes calificados, el municipio dispone de una correcta dotación de espacios libres, tanto de zonas verdes de proximidad (de 500 a 10.000 m²) como de parques de referencia (más de 10.000 m²). Sin embargo, estos datos no reflejan completamente la realidad del municipio, ya que en la realidad ejecutada no existe ningún espacio libre local (que son los que abastecen principalmente a los habitantes y de más proximidad) con una superficie mayor a 10.000 m².

Si se focaliza el estudio en el verde urbano calificado de uso intensivo, es decir, los calificados como espacios libres locales y aquellas superficies realmente aprovechables por la población, se observa que las dotaciones de espacios verdes de proximidad se concentran en el centro y sus alrededores, mientras que las zonas de baja densidad presentan mayores dificultades para acceder a estos espacios.



6.2.4 La red de espacios libres según realidad urbanizada

Algunos de los espacios libres de proximidad en Villaverde del Río son:

- Parque Javier Tirado
 - o Ubicado en la zona de Majada Llana, junto al río Siete Arroyos.
 - o Destaca por su bien conservada vegetación de ribera, con ejemplares de olmos y chopos de gran porte. Es un lugar frecuentado por los habitantes para actividades recreativas y de ocio.
- Parque de la Concordia
 - o Ubicado en la Avenida de Nuestra Señora de Aguas Santas.
 - o Dispone de áreas verdes y espacios para eventos culturales y sociales.
- Paraje Natural “Las Calderas”
 - o Ubicado a lo largo del río Siete Arroyos, en las afueras del municipio.
 - o Presenta una serie de pozas y cascadas formadas por el río Siete Arroyos.
- Plaza 1º de Mayo
 - o Ubicada entre la calle florida y la calle granada, al sur del municipio.
 - o Espacio público que sirve como punto de encuentro para los residentes.

Catalogación según tipos

En este caso, según la realidad ejecutada, se categorizan los sistemas locales según tipos y usos.

- Complemento de vialidad
- Espacios verdes en rotondas, zonas de paso...
- Espacio libre sin urbanizar
- Parques y jardines
- Espacios de dimensiones medianas o grandes con componentes de vegetación complejos y/o heterogéneos.
- Pista deportiva
- Plazas
- Plazas incluidas dentro del ámbito de los espacios verdes que pueden contener elementos vegetales.
- Vía cívica

El estándar de zonas verdes

El Artículo 82 del Reglamento de la LISTA apartado 3 establece:

“3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes”

- Según la calificación del 1993, sin contar los espacios libres generales que se ubican a lo largo de riberas de ríos y áreas periféricas y se consideran extensivos, hay 12,50 m2 por habitante de estándar de los espacios libres locales, que son aquellos que aprovechan principalmente los habitantes.



6.2.3.a Cobertura y accesibilidad a los espacios libres calificación 1993



6.2.3.b Cobertura y accesibilidad a los espacios libres realidad ejecutada 2025

ESPACIOS LIBRES SEGÚN CALIFICACIÓN 1993		
	Superficie (m²)	Estándar (m²/habitante)
Generales	306.603	39,83
24.1	201.591	26,19
24.2	105.012	13,64
Locales	96.225	12,50
1	2.110	0,27
2	3.393	0,44
3	2.161	0,28
4	4.831	0,63
5	1.133	0,15
6	1.716	0,22
7	5.916	0,77
8	1.097	0,14
9	8.051	1,05
10	922	0,12
11	4.025	0,52
12	1.894	0,25
13	3.954	0,51
14	2.451	0,32
15	2.701	0,35
16	6.184	0,80
17	5.123	0,67
18	10.283	1,34
19	4.437	0,58
20	10.000	1,30
21	712	0,09
22	8.200	1,07
23	4.931	0,64

- Sin embargo, **según la realidad ejecutada en la actualidad (2025)**, los sistemas locales, sin contar los complementos de vialidad, suponen un estándar de 5,94 m2 por habitante. Aplicando estos datos al reglamento de la LISTA, actualmente el municipio cumple con la dotación mínima de m2 de espacios libres por habitante, aunque, estos son espacios pequeños repartidos a lo largo del centro urbano y se podrían potenciar en cuanto a proporciones, cantidad y calidad.

ESPACIOS LIBRES SEGÚN REALIDAD EJECUTADA 2025		
	Superficie (m²)	Estándar (m²/habitante)
Generales	306.603	39,83
24.1	201.591	26,19
24.2	105.012	13,64
Complemento vialidad	4.913	0,64
16.1	1.547	0,20
28	194	0,03
31	3.172	0,41
Espacio libre sin urbanizar	13.977	1,82
14	2.002	0,26
22	7.566	0,98
23	3.050	0,40
33	1.359	0,18
Parques y jardines	18.208	2,37
2.2	1.737	0,23
4	3.319	0,43
9.1	2.449	0,32
9.2	720	0,09
11	3.690	0,48
13.1	1.511	0,20
13.2	1.073	0,14
13.3	1.170	0,15
17.2	242	0,03
27	954	0,12
30	457	0,06
34	886	0,12
Pista deportiva	1.656	0,22
2.1	1.656	0,22
Plazas	7.851	1,02
1	2.033	0,26
3	886	0,12
8	1.321	0,17
12.2	304	0,04
17.1	1.499	0,19
25	315	0,04
26	197	0,03
29	261	0,03
32	1.035	0,13
Vía cívica	4.044	0,53
12.1	1.770	0,23
16.2	2.274	0,30



6.2.5 Calles verdes. Árboles

Calles del municipio con árboles

Villaverde del Río cuenta con poca presencia de calles con árboles, concentradas mayormente en zonas como la Avenida Nuestra Señora de Aguas Santas, alrededor de la calle El Madroño o cerca del CEIP Nuestra Señora de Aguas Santas.

Según las bases cartográficas, se contabilizan un total de 2.167 árboles en el núcleo urbano de Villaverde del Río, lo que supone un árbol cada 3-4 habitantes.

6.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

Los equipamientos comunitarios son fundamentales en la configuración y funcionamiento de Villaverde del Río, Sevilla. Aunque no conforman la ciudad por sí mismos, su presencia es esencial para completar el tejido urbano y garantizar una adecuada calidad de vida para sus habitantes. La ubicación estratégica, junto con la calidad funcional y arquitectónica de estos equipamientos, desempeñan un papel crucial en la construcción y cohesión del municipio.

La distribución de los equipamientos comunitarios en Villaverde del Río no solo responde a la necesidad de proporcionar servicios básicos a la ciudadanía, sino que también busca potenciar la calidad de los espacios públicos y los recorridos urbanos. Por ejemplo, la mejora de las instalaciones deportivas y la dotación de mobiliario en centros culturales y juveniles no solo ofrecen lugares para el deporte y la cultura, sino que también enriquecen el entorno urbano y fomentan la interacción social.

6.3.1. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN CALIFICACIÓN NNSS 1993

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaverde del Río, aprobadas en 1993, establecen una clasificación detallada de los sistemas de equipamientos en el municipio. Estos equipamientos se definen como áreas destinadas a servicios comunitarios que complementan las zonas residenciales y productivas, contribuyendo al bienestar social y al correcto funcionamiento urbano.

Según las ordenanzas recogidas en dichas Normas Subsidiarias, los equipamientos se clasifican en diversas categorías, entre las que se incluyen:

- Equipamiento deportivo:

Incluye instalaciones destinadas a la práctica de actividades físicas y deportivas, como polideportivos, campos de fútbol y piscinas.

- Equipamiento educativo:

Comprende infraestructuras dedicadas a la educación en sus diferentes niveles, tales como guarderías, colegios, institutos y centros de formación profesional.

- S.I.P.S. (Servicios de Interés Público y Social)

Engloba instalaciones y servicios destinados al bienestar comunitario, como centros de salud, servicios sociales, centros culturales, bibliotecas y otros equipamientos que atienden necesidades públicas y sociales.

La NNSS de 1993 también incluyeron suelos reservados para futuros equipamientos en sectores urbanos aún no desarrollados. A estos espacios los denomina según el tipo de equipamiento para el cual el espacio está reservado y la zona, por ejemplo, ‘Equipamiento deportivo en el área AU-SAU 3’.

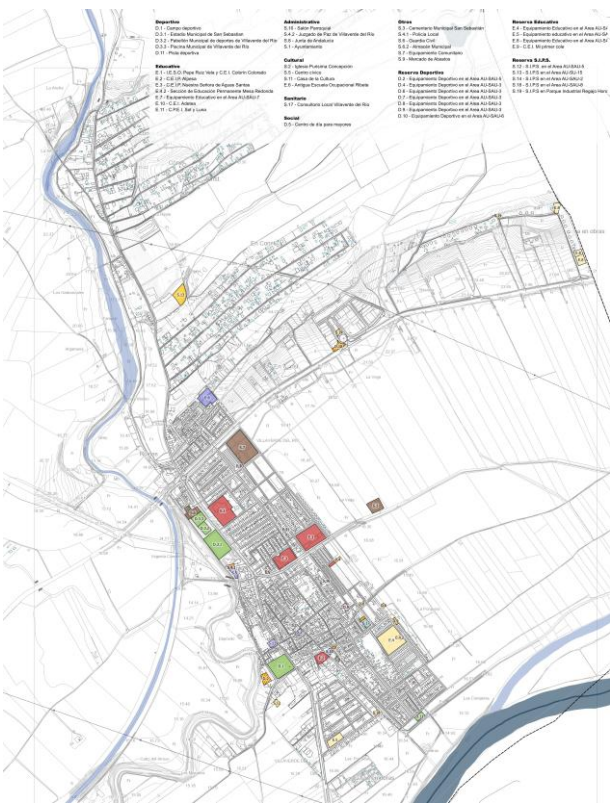
En total, las NNSS de 1993 calificaron 111.940 m² de suelo para equipamientos, con un estándar de 14,54 m² por habitante. De este total:

El 48,41% estaba destinado a equipamientos educativos (7,04 m²/habitante).

El 25% correspondía a equipamientos deportivos.

	Superficie (m²)	Estándar (m²/habitante)
EQUIPAMIENTOS SEGÚN CALIFICACIÓN	111940	14,54
Deportivo	28066	3,65
D.1 Campo deportivo	8076	1,05
D.2 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-5	1688	0,22
D.3 Campo de Fútbol U.D. Villaverde	14480	1,88
D.4 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU 3	440	0,06
D.5 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	733	0,10
D.6 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	301	0,04
D.7 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	318	0,04
D.8 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	291	0,04
D.9 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	503	0,07
D.10 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-6	1236	0,16
Educativo	54175	7,04
E.1 I.E.S.O. Pepe Ruiz Vela	10093	1,31
E.2 I.E.S.O. Alpessa	2351	0,31
E.3 C.P. Nuestra Señora de Aguas Santas	15386	2,00
E.4 Equipamiento Educativo en el Area AU-SAU-3	10226	1,33
E.5 Equipamiento educativo en el Area AU-SAU-2	2444	0,32
E.6 Escuela Ocupacional Ribete	4171	0,54
E.7 Equipamiento Educativo en el Area AU-SAU-7	5630	0,73
E.8 Equipamiento Educativo en el Area AU-SAU-8	3874	0,50
S.I.P.S.	29699	3,86
S.1 Ayuntamiento	150	0,02
S.2 Iglesia Purísima Concepción	528	0,07
S.3 Cementerio	3390	0,44
S.4 Policía Local	214	0,03
S.5 Centro cívico	1649	0,21
S.6 Guardia Civil	1652	0,21
S.7 Equipamiento Comunitario	12347	1,60
S.8 Dependencias Municipales	202	0,03
S.9 Mercado de Abastos	425	0,06
S.10 Salón Parroquial	575	0,07
S.11 Casa de la Cultura	1114	0,14
S.12 Centro de Salud	682	0,09
S.13 S.I.P.S en el Area AU-SU-15	3844	0,50
S.14 S.I.P.S en el Area AU-SAU-2	322	0,04
S.15 S.I.P.S en el Area AU-SAU-3	411	0,05
S.16 S.I.P.S en el Area AU-SAU-3	155	0,02
S.17 S.I.P.S en el Area AU-SAU-3	1068	0,14
S.18 S.I.P.S en el Area AU-SAU-8	438	0,06
S.19 S.I.P.S en Parque Industrial Regajo Hondo	533	0,07

6.3.1 Estructura del sistema de equipamientos. Catalogación según calificación 1993.



6.3.2 Estructura del sistema de equipamientos. Catalogación según tipos realidad ejecutada 2025.

6.3.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN LA REALIDAD EJECUTADA 2025

A pesar de la planificación establecida en las NNSS de 1993 y su adaptación en 2012, la realidad actual muestra un desarrollo desigual de los equipamientos. Actualmente, el suelo realmente ocupado por equipamientos es de 80.144 m², lo que supone una reducción del estándar a 10,41 m²/habitante.

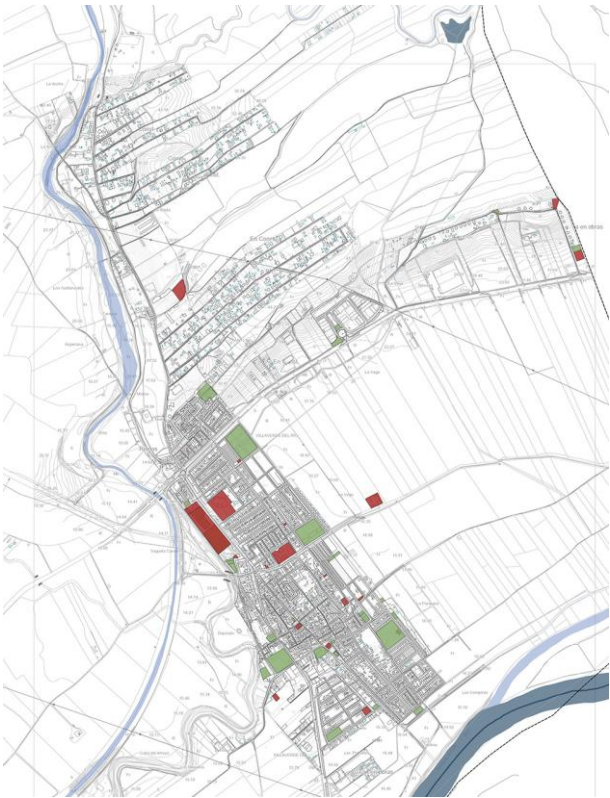
Para clasificar los equipamientos según tipos se hace una investigación sobre los equipamientos existentes actualmente añadiendo varios que no constan en el planeamiento vigente y otros que estaban calificados como reserva de equipamiento y actualmente tienen un uso, desconociendo si estos están actualmente calificados.

S.I.P.S.

La clasificación es la siguiente:

- **Equipamiento deportivo:**
 - Existen instalaciones como el **polideportivo municipal**, el **Estadio Municipal de San Sebastián** y la **piscina municipal** ubicados en el **perímetro oeste del municipio** que han sido modificados o añadidos respecto a la calificación del 1993.
 - La localización de estos equipamientos favorece a la población del núcleo urbano, pero dificulta el acceso para los residentes en áreas periféricas.
- **Equipamiento educativo:**
 - La oferta educativa se concentra en el núcleo urbano, destacando el **I.E.S.O. Pepe Ruiz Vela**.
 - La dotación actual es de **4,27 m²/habitante**, lo que representa aproximadamente la mitad del estándar previsto.
 - Las urbanizaciones de baja densidad situadas al norte del municipio cuentan con poca cobertura educativa.

- **S.I.P.S. (Servicios de Interés Público)**
 - o **Administrativo:** común, oficinas de servicios públicos, etc.
 - o **Cultural:** bibliotecas, museos, centros cívicos, salas culturales, etc.
 - o **Sanitario:** hospitales, centros de salud.
 - o **Social:** centros para la gente mayor, centros de día, etc.
 - o **Otros:** cementerios, protección ciudadana, mercados, etc.



6.3.3 Estructura del sistema de equipamientos. Catalogación según propiedad

	Superficie (m ²)	Estándar (m ² /habitante)
EQUIPAMIENTOS SEGÚN TIPOS	80144	10,41
Deportivo	22895	2,97
D.1 Campo deportivo	8076	1,05
D.3.1 Estadio Municipal de San Sebastian	9055	1,18
D.3.2 Pabellón Municipal de deportes de Villaverde del Río	2068	0,27
D.3.3 Piscina Municipal de Villaverde del Río	2699	0,35
D.11 Pista deportiva	997	0,13
Educativo	28720	3,73
E.1 I.E.S.O. Pepe Ruiz Vela y C.E.I. Colorín Colorado	10093	1,31
E.2 C.E.I.P. Alpessa	2351	0,31
E.3 C.E.I.P. Nuestra Señora de Aguas Santas	15386	2,00
E.4.2 Sección de Educación Permanente Mesa Redonda	353	0,05
E.9 C.E.I. Mi primer cole	175	0,02
E.10 C.E.I. Adetea	208	0,03
E.11 C.P.E.I. Sol y Luna	154	0,02
Administrativo	655	0,09
S.1 Ayuntamiento	150	0,02
S.4.2 Juzgado de Paz de Villaverde del Río	303	0,04
S.8 Junta de Andalucía	202	0,03
Cultural	7302	0,95
S.2 Iglesia Purísima Concepción	528	0,07
S.5 Centro cívico	914	0,12
S.10 Salón Parroquial	575	0,07
S.11 Casa de la Cultura	1114	0,14
E.6 Antigua Escuela Ocupacional Ribete	4171	0,54
Sanitario	1068	0,14
S.17 Consultorio Local Villaverde del Río	1068	0,14
Social	733	0,10
D.5 Centro de día para mayores	733	0,10
Otros	18771	2,44
S.3 Cementerio Municipal San Sebastián	3390	0,44
S.4.1 Policía Local	432	0,06
S.6 Guardia Civil	1652	0,21
S.6.2 Almacén Municipal	525	0,07
S.7 Equipamiento Comunitario	12347	1,60
S.9 Mercado de Abastos	425	0,06

	Superficie (m²)	Estándar (m²/habitante)
RESERVA DE EQUIPAMIENTOS	32770	4,26
Reserva Deportivo	4777	0,62
D.2 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-5	1688	0,22
D.4 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	440	0,06
D.6 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	301	0,04
D.7 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	318	0,04
D.8 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	291	0,04
D.9 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-3	503	0,07
D.10 Equipamiento Deportivo en el Area AU-SAU-6	1236	0,16
Reserva Educativo	22174	2,88
E.4 Equipamiento Educativo en el Area AU-SAU-3	10226	1,33
E.5 Equipamiento educativo en el Area AU-SAU-2	2444	0,32
E.7 Equipamiento Educativo en el Area AU-SAU-7	5630	0,73
E.8 Equipamiento Educativo en el Area AU-SAU-8	3874	0,50
Reserva S.I.P.S.	5819	0,76
S.12 S.I.P.S. en el Area AU-SAU-5	682	0,09
S.13 S.I.P.S. en el Area AU-SU-15	3844	0,50
S.14 S.I.P.S. en el Area AU-SU-15	322	0,04
S.18 S.I.P.S. en el Area AU-SAU-8	438	0,06
S.19 S.I.P.S. en Parque Industrial Regajo Hondo	533	0,07

	Planeamiento (m²)	Reservas (m²)	Total (m²)	%
RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS	80144	32770	112914	29,02

A día de hoy, un **29% del suelo destinado a equipamientos sigue sin desarrollarse**, con parcelas de entre **290 m² y 10.226 m²** aún sin uso.

6.3.3 CONDICIONES ACTUALES

La necesidad de nuevos equipamientos en los municipios no se produce de forma lineal, sino de manera escalonada, en función del tipo de equipamiento y del ámbito poblacional o territorial al que da servicio. Es necesario prestar especial atención a conocer las necesidades de aquellos equipamientos más extensivos y, al mismo tiempo, de mayor dimensión: los equipamientos docentes y los equipamientos deportivos. Es imprescindible que el planeamiento general realice las previsiones de reserva de suelo necesarias para dar cobertura a las necesidades de la población en este tipo de dotaciones.

Equipamientos deportivos

9 equipamientos deportivos. Estos incluían 2 campos de fútbol (Instalaciones con campos de fútbol y fútbol 7), 1 espacio pequeño y no reglamentario (Otras instalaciones con espacios convencionales con dimensiones mínimas o no reglamentarios, que no se han considerado en otros tipos), 1 piscina al aire libre (Instalaciones con vasos de piscina, >=50 m2, en espacio abierto), 7 pistas polideportivas (Instalaciones con pistas >=400 m2, excepto tenis y pista hielo, en espacio abierto) y 2 salas (Instalaciones con salas deportivas o especializadas, >=50 m2, en recinto cerrado).

En 2010, el número de instalaciones deportivas registradas se mantiene en 9, aunque se especifican con mayor detalle. Estas son:

C.E.I.P. Nuestra Señora de Aguas Santas, Campo de fútbol San Sebastián, Gimnasio Master Kim, I.E.S. Alpesa, I.E.S. Pepe Ruiz Vela, Instalaciones Puente Petete, Pista polideportiva, Pista polideportiva barriada del Cerro Molino y Polideportivo municipal Villaverde.

En 2019, el número de equipamientos deportivos registrados asciende a 13, debido a una clasificación más detallada y específica. Estas instalaciones son:

Campo de Fútbol San Sebastián (FUT), Campo Fútbol 7 Barriada Cerro Molino (OTR), Gimnasio C.E.I.P. Ntra. Sra. De las Aguas Santas (GIM), Instalaciones Deportivas Puente Pelete (FUT, BLC, BLM, TEN, PAD, OTR), Pista Polideportiva C.E.I.P. Ntra. Sra. de Aguas Santas I (BLM, ATL, OTR), Pista Polideportiva C.E.I.P. Ntra. Sra. de Aguas Santas II (BLC, BLM, ATLS, OTR), Pista Polideportiva El Canal (BLC, OTR), Pista Polideportiva I.E.S. Pepe Ruiz Vela (BLC, BLM, VLB, OTR), Polideportivo Municipal (BLC, TEN, NAT, OTR), Gimnasio I.E.S. Pepe Ruiz Vela (GIM), Piscina Municipal (NAT) y Coto de Pesca Deportiva (OTR).



6.3.4 Cobertura equipamientos extensivos. Proximidad de equipamientos educativos. Escuelas radio 500m (naranja) e Institutos radio 1000m (rojo). Proximidad equipamientos deportivos. Campos radio 1000m (morado) y Centros y pistas polideportivas radio 500m (azul).

Nombre de la instalación	Dirección	FUT	BLC	BLM	VLB	TEN	PAD	NAT	ATL	GIM	OTR	Títular/Gestión
Campo de Fútbol San Sebastian	Av. Ntra. Sra. de Aguas Santas, 97	1										Municipal
Campo Fútbol 7 Barriada Cerro Molino	C/ Nardo, 29										1	Municipal
Gimnasio C.E.I.P. Ntra. Sra. de las Aguas Santas	C/ Cruz, 25									1		Comunidad Autónoma
Instalaciones Deportivas Puente Pelete	Av. Ntra. Sra. de Aguas Santas, 1(D)	1	1	1		1	1				1	Municipal
Pista Poli. C.E.I.P. Ntra. Sra. de Aguas Santas I	C/ Cruz, 25			1					1		1	Comunidad Autónoma
Pista Poli. C.E.I.P. Ntra. Sra. de Aguas Santas II	C/ Cruz, 25		1	1					1		1	Comunidad Autónoma
Pista Polideportiva El Canal	Av. Ntra. Sra. de Aguas Santas, 97		1								1	Municipal
Pista Polideportiva I.E.S. Alpesa	C/ Santa Teresa, 10		1		1						1	Comunidad Autónoma
Pista Polideportiva I.E.S. Pepe Ruiz Vela	A-462, 99		1	1	1						1	Comunidad Autónoma
Polideportivo Municipal	Av. Ntra. Sra. de Aguas Santas, 97		1			1		1				Municipal
Gimnasio I.E.S. Pepe Ruiz Vela	A-462, 99									1		Comunidad Autónoma
Piscina Municipal	Av. Ntra. Sra. de Aguas Santas, 97							1				Municipal
Coto de Pesca Deportiva											1	Municipal

Las abreviaturas hacen referencia a las disciplinas o instalaciones asociadas a cada espacio: FUT (fútbol), BLC (baloncesto), BLM (balonmano), VLB (voleibol), TEN (tenis), PAD (pádel), NAT (natación), ATL (atletismo), GIM (gimnasia) y OTR (otros).

Equipamientos educativos

Actualmente en Villaverde del Río hay 9 equipamientos educativos. 5 de carácter público y 4 privado.

Nombre del centro	Titularidad	Dirección	EINF 1C	ENF 2C	EPRIM	ESO	BACH	FP Y OTR	Nº Matric. Aprox.
Escuela infantil									
C.E.I. Colorín Colorado	Privada	C/ Goya, 2	EINF 1C						<100
C.E.I. Mi Primer Cole	Privada	C/ Cruz, 11	EINF 1C						<100
C.E.I. Adetes	Privada	C/ Valdés Leal, 39-41, Local B	EINF 1C						<100
C.P.E.I. Sol y Luna	Privada	C/ Luis Braille, 31	EINF 1C						<100
Escuela infantil y primaria									
C.E.I.P. Alpasa	Pública	C/ Santa Teresa, 10		ENF 2C	EPRIM				100-500
C.E.I.P. Nª Señora de Aguas Santas	Pública	C/ Cruz, 25		ENF 2C	EPRIM				500-1500
Educación secundaria y bachillerato									
I.E.S.O. Pepe Ruiz Vela	Pública	A-462, 99				ESO	BACH	FP	500-1500
Otros centros									
Sección de educación permanente Mesa Redonda	Pública	C/ Mesa Redonda A, 33						OTR	

_Escuelas infantiles (educación primer ciclo, 0-3 años)

Las escuelas infantiles han acogido un total de 116 alumnos matriculados en el curso 2022-2023. Hay un total de 4 escuelas infantiles en el municipio y todas son centros de carácter privado.

Según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) y Educatecaun área de recursos educativos, el número de unidades por escuela y puestos escolares son los siguientes:

Nombre del centro	Titularidad	Unidades	Puestos escolares
Escuela infantil			
C.E.I. Colorín Colorado	Privada	2	35
C.E.I. Mi Primer Cole	Privada	2	35
C.E.I. Adetea	Privada	2	35
C.P.E.I. Sol y Luna	Privada	2	35

_Educación infantil segundo ciclo y primaria

Hay dos escuelas en el municipio que cursan educación infantil segundo ciclo (3-6 años) y primaria, C.E.I.P. Alpasa y C.E.I.P. Nuestra Señora de Aguas Santas, ambas instituciones públicas.

Según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), en el curso 2022-2023 hay un total de 217 alumnos matriculados en educación infantil segundo ciclo repartidos en 10 unidades entre los dos colegios y un total de 484 alumnos matriculados en educación primaria repartidos en 23 unidades entre los dos colegios.

_Educación secundaria y bachillerato

La educación secundaria y el bachillerato se imparten únicamente en un centro, el instituto Pepe Ruiz Vela, que además es público. Según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), en el curso 2022-2023 hay 16 unidades en la E.S.O. y 4 en bachillerato.

Además en el centro I.E.S.O. Pepe Ruiz Vela, ofrecen grados de formación profesional, un Grado Básico de electricidad y electrónica y un Grado Medio en instalaciones eléctricas y automáticas.

_Otros centros

Otro centro es la sección de educación permanente Mesa Redonda, escuela pública destinada a la formación de adultos.

_Abastecimiento

Considerando un radio de proximidad de 500 metros para las escuelas existentes y uno de 1000 metros para los institutos, podemos observar que hay una gran diferencia de dotación de equipamientos docentes entre las urbanizaciones de baja densidad situadas al norte del municipio respecto el núcleo urbano de Villaverde del Río (ver plano 6.3.4 Cobertura equipamientos extensivos.)



Instituto Pepe Ruiz Vela



Instituto Pepe Ruiz Vela

Equipamientos sanitarios

Este tipo de equipamientos presentan, en el ámbito local, la particularidad de que su gestión corresponde a otras administraciones, en este caso, la Junta de Andalucía, a través del Servicio Andaluz de Salud (SAS). No obstante, el planeamiento urbanístico municipal deberá prever el suelo necesario para poder garantizar la cobertura adecuada de la asistencia sanitaria a la población. En Andalucía, la prestación de los servicios sanitarios se realiza a través del SAS, dependiente de la Consejería de Salud y Consumo, aunque también puede implicar a entidades concertadas en determinados casos.

En el caso de Villaverde del Río, la atención a la salud de la población se canaliza exclusivamente a través del Consultorio Local de Villaverde del Río, integrado en la Zona Básica de Salud de Brenes y perteneciente al Distrito Sanitario Sevilla Norte. El equipamiento es de titularidad pública y gestionado directamente por el SAS. Para servicios especializados, atención hospitalaria o salud mental, los pacientes deben ser derivados a centros de municipios cercanos, como Brenes o Sevilla capital, siendo el Hospital Universitario Virgen Macarena el principal centro hospitalario de referencia.

Nombre	Dirección	Titularidad		Superficie parcela m2	Sperficie construida m2	Calificación
Consultorio Local Villaverde del Río	C/ Pueblo Saharauí, 79	Pública	SAS	1.068	492	S.I.P.S.

Actualmente, tal y como señala el análisis, existe una clara insuficiencia en los servicios básicos de salud. En concreto, se identifican las siguientes necesidades:

- Limitación de los servicios prestados por el único consultorio local.
- Necesidad de un centro de salud (CAP) que permita ampliar y mejorar la atención primaria.
- Mejora del acceso a servicios de salud mental y atención especializada.
- Carencia de un centro hospitalario en el entorno inmediato.

En línea con estas necesidades, durante el proceso de elaboración del nuevo planeamiento urbanístico general, se pone de manifiesto la importancia de mejorar este tipo de equipamientos. Aunque la construcción, ampliación o mejora de estos centros depende de la Junta de Andalucía, el nuevo plan deberá reservar el suelo necesario para dar respuesta a las necesidades sanitarias actuales y futuras del municipio.

Equipamientos religiosos

En el municipio de Villaverde del Río existen varios equipamientos religiosos vinculados principalmente a la confesión católica, que es la predominante en la localidad. El principal centro de culto es la Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción, situada en el centro urbano y que concentra la mayor parte de la actividad litúrgica y religiosa del municipio. Este equipamiento cuenta con un notable valor patrimonial y arquitectónico, siendo además un punto de referencia cultural y festiva.

Además de la parroquia, existen otros espacios vinculados a la vida religiosa, como el centro parroquial y diversas dependencias auxiliares, utilizadas para catequesis, actividades comunitarias y celebraciones sociales organizadas por la iglesia.

No se ha identificado, por el momento, presencia estable de centros de culto de otras confesiones (evangélica, islámica, etc.), ni tampoco otros equipamientos religiosos independientes del ámbito parroquial.

Cabe señalar que ninguno de estos equipamientos es de titularidad pública, y su gestión corresponde a la Diócesis de Sevilla o entidades vinculadas. En cuanto a la clasificación del suelo, la Iglesia Parroquial y el centro parroquial se encuentran sobre suelo urbano consolidado.

Nombre	Dirección	Titularidad		Superficie parcela m2	Sperficie construida m2	Calificación
Iglesia Purísima Concepción	Av. Sta. Teresa, 5	Privada	Diócesis de Sevilla	528	526	S.I.P.S.

La iglesia Purísima Concepción es el principal centro de culto, pero también, relacionado con la religión, se encuentran en el municipio la Ermita de la Virgen de Aguas santas, situada en el recinto conocido como “El Convento” (Polígono 4 - Parcela 1), al norte del municipio, además de haber hermandades y cofradías como la Hermandad de Nuestra Señora de Aguas Santas, la Hermandad Sacramental y Cofradía de Nazarenos del Santísimo Cristo de la Vera Cruz, Santo Entierro y Resurrección de Nuestro Señor Jesucristo y María Santísima de los Dolores en su Soledad, y la Agrupación Parroquial de la Virgen del Rosario.

6.3.3. ESTÁNDAR EQUIPAMIENTOS

El PGOU de Villaverde del Río, aprobado en 1993, calificaba una superficie de suelo destinado a sistema general y local de equipamientos en suelo urbano consolidado de 120.514 m², a los que habría que añadir los obtenidos posteriormente mediante la ejecución de unidades de actuación y desarrollos urbanísticos recientes. Gracias a estos procesos, el municipio ha ampliado notablemente la dotación de suelo calificado como equipamiento en su trama urbana consolidada.

En el año 2012, en la adaptación parcial de las normas subsidiarias de Villaverde del Río, se contabiliza un total de 111.940 m² de suelo calificado como sistema de equipamientos en el conjunto del suelo urbano consolidado, lo que representa un estándar de 14,54 m² de suelo de equipamiento por habitante. De esta superficie, un 30,78% (34.455 m²) corresponde a reservas de suelo no edificadas.

Para tener una información ajustada a la realidad local ejecutada y tener una evaluación actualizada de los estándares, se hace un análisis cualitativo y territorial que permite una diagnosis de los equipamientos existentes en la actualidad donde aparecen varios que no constan en el planeamiento vigente y otros que estaban calificados como reserva de equipamiento y actualmente tienen un uso, desconociendo si estos están actualmente calificados.

Por ende, en la actualidad, año 2025, se contabiliza un total de 112.914 m² de suelo en sistema de equipamientos, lo que representa un estándar de 14,67 m² por habitante, el cual apenas ha aumentado respecto a la última calificación del suelo en 2012. Estos 112.914 m² de suelo en sistema de equipamientos representan un 0,27% de la superficie total del municipio (41,14 km²), un porcentaje muy bajo debido a que la mayor parte del municipio está compuesta por parcelas agrarias.

De esta superficie total, un 29,02% (32.770 m²) corresponde a reservas de suelo no edificadas, la cual cosa implica que, de equipamientos ya existentes y en uso, pertenece un estándar de 10,41 m² por habitante.

En Andalucía, no existe un estándar legal obligatorio y cuantificado en metros cuadrados por habitante (m²/hab) específicamente para suelo destinado a equipamientos comunitarios en el conjunto del municipio. Esto se diferencia de otras comunidades autónomas que sí establecen valores orientativos o mínimos.

1. Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)
 - Esta ley no fija estándares numéricos concretos para equipamientos por habitante o por techo residencial.
 - En cambio, establece que el planeamiento debe asegurar la existencia de dotaciones suficientes para atender a la población, ajustadas a la realidad territorial y social (Art. 25 y siguientes)
 - Delega el planeamiento urbanístico municipal (como los Planes Generales o los Planes Básicos) la obligación de establecer reservas adecuadas para los distintos sistemas generales y locales.
2. Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022)
 - Insiste en la necesidad de justificar en cada instrumento de planeamiento que la previsión de suelo para dotaciones y equipamientos es suficiente.
 - Establece criterios generales como la proporcionalidad, funcionalidad, proximidad y accesibilidad (Arts. 90-94), pero sin números específicos.

Dado que la legislación andaluza no establece estándares obligatorios cuantitativos, muchos equipos y municipios andaluces usan como referencia orientativa:

- 20 m² de suelo de equipamiento por cada 100 m² de techo residencial.
- Entre 10 y 15 m² de equipamientos por habitante como cifra razonable mínima en municipios medios o pequeños. (Inspirado en estándares técnicos o referencias de otras comunidades).

Estándares técnicos y referencias de otras comunidades:

Comunidad	Texto legal	General	Plan parcial
Andalucía	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbística de Andalucía.	-	-
Cataluña	Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refòs de la Llei d'urbanisme.	-	<i>Sectores residenciales</i> 20 m² suelo/100 m² techo o 20 m² /hab. 5% sup. Ámbito
Murcia	Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.	<20.000-100.000 hab = 4 m² suelo/100 m² aprovechamiento residencial 20.000-100.000 hab = 8 m² suelo/100 m² >100.000 hab = 13 m² suelo/100 m²	20 m² /100 m² de aprovechamiento del sector destinado a uso residencial 5 m² /100 m² de aprovechamiento del sector destinado a actividad económica
Asturias	Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.	5 m² de suelo/hab.	Espacios libres, jardines y zonas peatonales > 5% sup. Ámbito Equipamientos > 5% sup. Ámbito Suma de ambas dotaciones > 15% sup. Ámbito
Galicia	Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	5 m² suelo/100 m² techo residencial	Sectores residenciales o hoteleros: 10 m² suelo/100 m² techo Sectores terciarios o industriales: lo que establezca el planeamiento de desarrollo
Navarra	Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	-	Reservas dotaciones públicas totales > 50 m² suelo dotaciones locales/115 m² suelo residencial Zonas verdes o espacios libres > 20 m²/100 m² techo + mín. 10% sup. sector
Islas Baleares	Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.	-	<i>Ámbitos residenciales:</i> 21 m²/100 m² techo residencial o por vivienda 7 m²/plaza turística <i>Ámbitos industriales o terciarios:</i> 5% sup. Sector
Extremadura	Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.	<i>Núcleos de relevancia territorial:</i> Suelo Dotación General: 6,1 m² /vivienda Suelo Dotación Local: 1,6 m²/vivienda <i>Sectores de uso global terciario o productivo</i> Zonas verdes y dotaciones = mín. 15% sup.Sector (de los cuales 2/3 deben ser zonas y espacios verdes)	-
Euskadi	Ley 2/2006, 30 de junio, de Suelo y Urbanismo	-	<i>Sectores residenciales:</i> Dotaciones públicas sistemas locales: 10 m² suelo/ 25 m² techo sobre rasante de usos diferente a dotación pública 1 m² suelo eq. privados sistema local/25 m² techo sobre rasante destinado a usos diferentes a dotación pública <i>Sectores industriales o terciarios:</i> 12% sup. Sector en dotaciones públicas locales, deducidos los suelos destinados a las dotaciones públicas de sistemas generales (1/2 de la reserva en zonas verdes)
Islas Canarias	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	-	<i>Residencial:</i> 40 m² suelo espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos/100 m² de techo (como mínimo el 50% corresponderá a espacios libres) <i>Suelo turístico:</i> 50 m² suelo espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos/100 m² techo. (de los cuales al menos 30 m² suelo espacios libres públicos, y como máximo 7 m² suelo equipo./100 m² techo) <i>Industriales:</i> Mín. 3% sup. Sector

No obstante, aunque podemos afirmar que el municipio de Villaverde del Río puede llegar a cumplir los estándares mínimos urbanísticos recomendados, si hacemos una lectura más detallada vemos que hay dos factores clave para su estudio:

- 1) La gran cantidad de reservas de suelo que no acogen ningún equipamiento a día de hoy. Más de un cuarto de la mitad del suelo calificado como equipamiento, un 30% aproximadamente.
- 2) La mayoría de estas reservas del suelo se encuentran en zonas periféricas o de baja densidad, lejos del núcleo urbano.

En base a la proyección del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el **litoral andaluz** va a seguir siendo el área con mayor dinamismo demográfico, aumentando su población y su peso sobre el total (en el año 2040 habrá 190 mil residentes más en el litoral, alcanzando el 41% del total de población andaluza).

Litoral andaluz:

- Almería
- Cádiz
- Huelva
- Granada
- Málaga

Por el contrario, **las serranías**, sistemas montañosos o comarcas con relieve abrupto y gran valor ambiental, continuarán su proceso de pérdida de población (62 mil personas menos en 2040 y un peso relativo de 16%).

Principales serranías de Andalucía:

- Sierra Morena (norte de Andalucía)
- Sistema Bético (sur y este de Andalucía)
- Sistema Penibético Occidental (provincias occidentales)

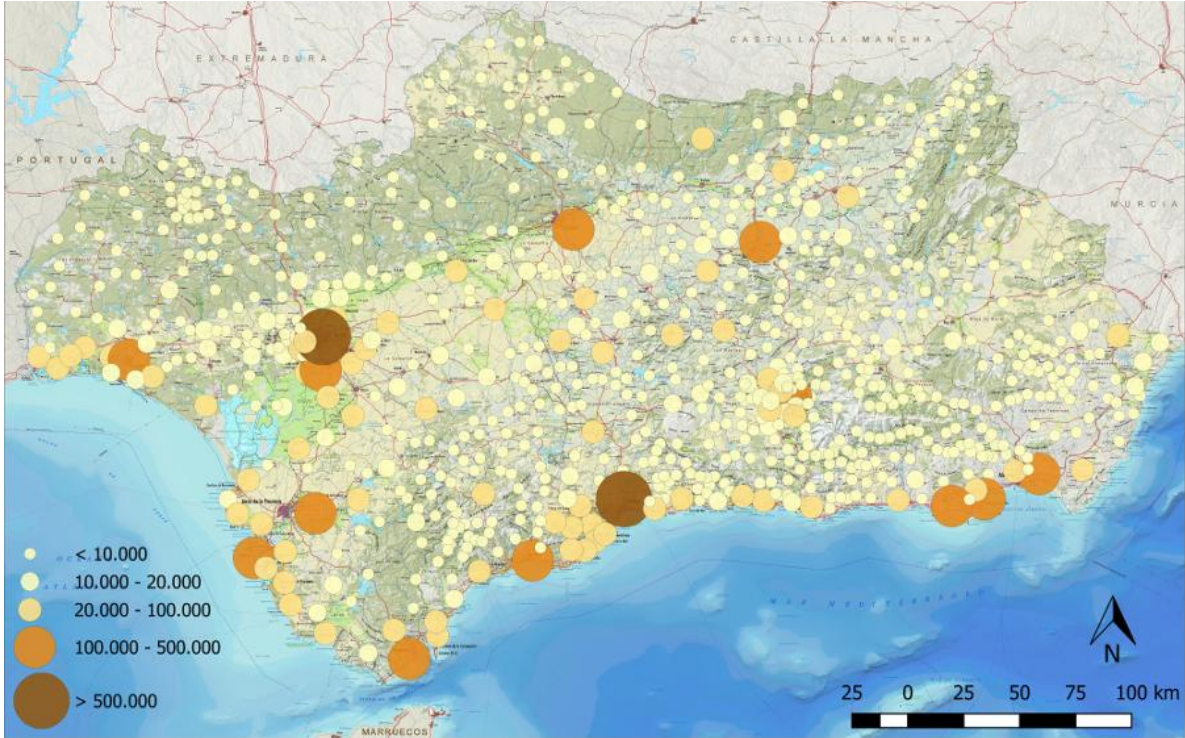
El **Valle del Guadalquivir** (donde se incluye Villaverde del Río) seguirá siendo el espacio en el que reside un mayor número de andaluces hasta el año 2040.

Valle del Guadalquivir:

- Jaén

- Córdoba
- Sevilla
 - o Vega del Guadalquivir (Villaverde del Río, etc.)
 - o Área metropolitana de Sevilla (al sur de Sierra Morena)
 - o Campiña sevillana
- Cádiz
- Huelva (en menor medida)

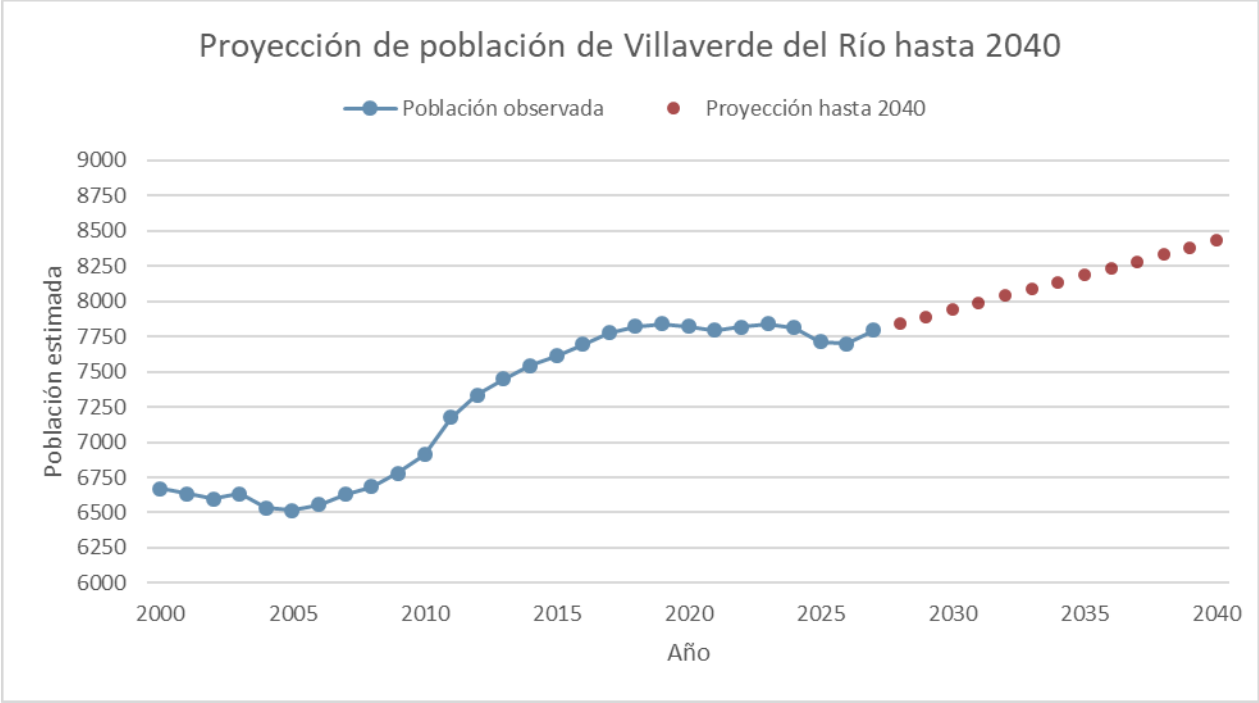
En conjunto, aunque estos dos ámbitos (litoral y Valle del Guadalquivir) ocupan menos de la mitad del territorio, en ellos residirá el 82% de la población andaluza en el año 2040.



Población residente en los municipios andaluces. Año 2040. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

En Villaverde del Río, la evolución histórica de población según la INE ha sido desde 6.500 habitantes aproximadamente en el año 2000, a aproximadamente 7.000 habitantes en el año 2010 a 7.794 en 2024, suponiendo esto una variación media anual muy baja del 0,2%.

Por lo tanto, haciendo una aproximación en un escenario medio, en el año 2040 Villaverde del Río podía tener una población de 8.578 habitantes, lo que supondría, si el planeamiento vigente de 1993 no fuera revisado, un estándar de equipamientos de 13,16 m²/hab, menor que el actual aunque sigue entrando en la media recomendada (entre 10 y 15 m² de equipamientos por habitante como cifra razonable mínima en municipios medios o pequeños)



6.4. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto a los sistemas de comunicación

- Las infraestructuras tienen un papel básico en la ordenación del territorio y de las ciudades. En Villaverde del Río el análisis de la red de las infraestructuras viarias ofrece la oportunidad, por un lado, de garantizar unas mejores conexiones externas y, por otro, el reto de integrarlas y mejorar la cohesión interna del núcleo principal en sí mismo y la interrelación con el resto de asentamientos.
- De la lectura de las previsiones y criterios del Planeamiento vigente y la regulación actual se detecta la obsolescencia de los mismos ante el reto de integrar las necesidades de movilidad de la población en la planificación urbanística, asegurando que las soluciones sean sostenibles, seguras y accesibles para la ciudadanía en general.
- En cuanto a la red general viaria - accesibilidad territorial, hay que mantener y asegurar un nivel de conectividad territorial adecuada a las previsiones de desarrollo de Villaverde del Río. Para ello se deberán revisar los accesos territoriales a través de la A-462 y A-436, que funcionan como puertas del municipio.
- Del análisis de la red urbana entendemos que se deberán ajustar los trazados actuales y el planeamiento en los entornos de los vacíos urbanos y suelos no consolidados con el fin de eliminar las discontinuidades y fondos de saco que se producen en ciertos puntos, así como y mejorar las intersecciones del tramado principal y secundario, en cuanto a accesibilidad y seguridad, con la red de accesibilidad territorial constituido por las travesías de las A-462 y A-436.
- Sobre las vías pecuarias y resto de red rural se propone analizar cada uno de los caminos principales de esta red, especialmente aquellos que llegan o atraviesan el núcleo urbano, tanto los que llegan como con los que conectan, con el fin de aprovechar su potencial para enlazar el mundo urbano con el mundo rural, el patrimonio del casco urbano con el patrimonio diseminado y la actividad comercial con la actividad cultural y de ocio. En el caso concreto de las vías pecuarias se apunta necesario promover su deslinde para evitar ocupaciones parciales de las mismas y promover la reactivación del expediente de desafectación de los tramos del Cordel De Aguas Santas y Tamujal a su paso por la parte norte del núcleo principal.
- En cuanto a los itinerarios peatonales se han advertido carencias en cuanto a la continuidad y calidad de los mismos, como en el entorno de la Parroquia de la Purísima Concepción y Calle Polvillo, donde se generan situaciones de inseguridad que deben abordarse. Habría que implementar una red de recorridos accesibles que garantizara en condiciones de seguridad e igualdad la conexión de la red de transportes, comercial y de servicios públicos. Dado que la red ciclista actual es inexistente, habría que profundizar en el modelo de movilidad peatonal y ciclista para prever y fortalecer la relación de los itinerarios ciclables a través del núcleo urbano mediante conexiones concretas en los entornos de los caminos rurales para potenciar la activación de ambos.
- En relación con el transporte público se manifiesta escasa la de taxis y la de transporte colectivo en autobús no consigue abarcar de forma completa siquiera el núcleo principal mediante accesibilidad de 200 m, por lo que se deberían ampliar las paradas de la línea actual. Para estudiar la mejora en la frecuencia de la línea existente deberíamos contar con información más profunda de la disponible, si bien es una demanda que se traslada en los encuentros de participación. Como también se interesa la reactivación de una línea municipal directa y exclusiva desde Villaverde hasta la estación de ferrocarril de Brenes que permita mejorar la conexión con el tren.
- Analizados de forma general el patrón de desplazamientos de movilidad cotidiana, así como en su relación con el sexo y los grupos de edad de los usuarios se estima necesario fomentar una mejora en el modelo de transporte público que priorice la accesibilidad y la seguridad del mismo, y que mejore la inclusión y cobertura de necesidades de los diferentes perfiles etarios que hacen uso de él, y que en definitiva contribuya a una mayor autonomía y libertad de movimiento de forma compatible con el alejamiento del enfoque tradicional del automóvil privado.

> Respecto al sistema de espacios libres

_El sistema de espacios libres en el conjunto territorio-municipio-villa

- El sistema de espacios libres de Villaverde del Río se caracteriza por una **estructura fragmentada**, con zonas verdes urbanas de pequeñas dimensiones, escasa continuidad y escaso valor estructural. Se hace necesaria una visión integrada del sistema, que permita consolidar una red conectada de espacios libres que articule el conjunto del municipio, desde el núcleo urbano hasta sus bordes naturales.
- A escala territorial, destacan espacios de alto valor ambiental y paisajístico como la ribera del Siete Arroyos, el entorno de Mesa Redonda o la zona de Las Calderas. Estos espacios deben reforzarse como **elementos vertebradores de la estructura ecológica del municipio** y conectarse adecuadamente con el tejido urbano mediante corredores ecológicos y recorridos saludables.
- Resulta clave establecer **conexiones activas entre el ámbito urbano y el entorno rural y natural**, favoreciendo la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) y articulando itinerarios que integren valores patrimoniales, ambientales y recreativos.

_Estándares

- Villaverde del Río cuenta con una dotación global de espacios libres de **5,94m²/hab en suelos urbanos**, lo que supera ligeramente el mínimo legal (5m²/hab), pero queda lejos de los valores deseables para garantizar calidad de vida urbana y adaptación climática.
- A pesar de cumplir el estándar, se observa una importante desigualdad territorial: los espacios útiles están concentrados en el núcleo urbano y no cubren adecuadamente zonas periféricas ni ámbitos de baja densidad.
- Las futuras propuestas del PBOM deberán orientarse no tanto a incrementar la cantidad total de suelo destinado a espacios libres, sino a **mejorar su calidad, accesibilidad y funcionalidad**. Será prioritario impulsar parques urbanos de mayor escala, incorporar criterios de sostenibilidad y biodiversidad, y garantizar el acceso universal a espacios públicos de calidad.

_Titularidad

- Se observa la existencia de espacios libres previstos en planeamiento sobre suelos de titularidad privada, lo cual genera necesidad de gestión del suelo.
- Resulta necesario revisar caso por caso estas situaciones, y definir mecanismos de gestión específicos para cada uno de los casos.
- Desde el inicio del PBOM, deberán activarse instrumentos que aseguren la obtención efectiva de los espacios libres previstos, garantizando la viabilidad real del sistema.

> Respecto al sistema de equipamientos comunitarios

La red de equipamientos de Villaverde del Río, aunque resulta cuantitativamente aceptable, presenta **deficiencias cualitativas y de distribución**. Muchos equipamientos se ubican en el núcleo urbano, mientras que zonas más periféricas carecen de cobertura suficiente.

Es esencial entender los equipamientos no sólo como proveedores de servicios básicos, sino como **elementos estratégicos de activación urbana**. Su localización, diseño y relación con los espacios libres debe contribuir a la cohesión social, la accesibilidad y la calidad del espacio público.

_Estándar de equipamientos

- El municipio cuenta con un estándar de 14,67 m²/habitante de suelo destinado a equipamientos, dentro de los valores recomendados por la normativa (10-15 m²/hab).
- Sin embargo, al analizar con más detalle, se detectan dos cuestiones clave:
 - Un número significativo de **suelos reservados para equipamientos que no han sido desarrollados**.
 - Una parte relevante de estos suelos se sitúan en la periferia, lejos de las áreas con mayor demanda poblacional.
- Si se excluyen las reservas no ejecutadas, el estándar efectivo se reduce considerablemente. Se detectan **déficits** tanto de suelo como de servicios en zonas concretas del municipio.
- Es necesario equilibrar la red, garantizando equipamientos en proximidad, especialmente en barrios en crecimiento o zonas de baja densidad. Además, se recomienda avanzar en la ejecución de los suelos reservados o, en su defecto, replantear su calificación.

_Titularidad

- Se propone analizar, caso por caso, las posibles afectaciones de equipamiento en fincas de carácter privado en suelo urbano, con el fin de eliminarlas, incorporarlas mediante alguna figura de gestión que permita su obtención por cesión, o considerar su permanencia adecuando sus condiciones para que pueda convertirse en un potencial equipamiento de carácter privado.

_Equipamientos docentes

- En el núcleo urbano de Villaverde del Río existe una cobertura razonable de centros educativos de educación infantil y primaria, pero con **ausencia total de oferta pública de primer ciclo de infantil (0-3 años)**, lo que obliga a recurrir a centros privados.
- La educación secundaria se encuentra cubierta por un único instituto, cuya capacidad aún da respuesta a la demanda actual. Sin embargo, la evolución demográfica prevista y el posible crecimiento residencial implican la necesidad de prever **nuevos suelos reservados** para un centro educativo de secundaria de refuerzo o para una eventual ampliación del existente.
- Al margen de las consideraciones relativas a las previsiones y la planificación educativa respecto al planeamiento vigente, la revisión del Plan deberá tener en cuenta el incremento de la demanda educativa que pueda generar el nuevo planeamiento urbanístico y reservar los suelos necesarios para los equipamientos docentes correspondientes.

_Equipamientos deportivos

- Villaverde del Río dispone actualmente de una estructura de equipamientos deportivos amplia, diversa y ordenada, que responde adecuadamente a las necesidades de la población sin presentar carencias significativas en el momento actual. No obstante, al margen de las consideraciones relativas al planeamiento vigente, la revisión del PBOM deberá tener en cuenta un posible incremento de la demanda de equipamientos deportivos derivado del crecimiento demográfico o de nuevos desarrollos urbanísticos. Por ello, el nuevo planeamiento deberá prever la posibilidad de incorporar nuevos espacios deportivos y establecer las reservas de suelo necesarias para su futura implementación.

7. POBLACIÓN Y HOGARES

7.1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

De conformidad con lo establecido en el artículo 61 la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, y con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general, establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular.

Establece el mencionado artículo que, para ello, desde la ordenación urbanística se fomentará la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. De esta forma, los nuevos crecimientos, que deberán llevarse a cabo mediante actuaciones de nueva urbanización, deberán cumplir una serie de requisitos entre los que se encuentra que los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deben ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

Como criterios generales para la ordenación, establece el artículo 79 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (RGLISTA), que los instrumentos de ordenación urbanística general, tendrán en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible, además se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En este sentido, el Plan Básico de Ordenación Municipal, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará como mínimo el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

El PBOM podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación, para lo cual de forma excepcional podrá establecer una reserva inferior o eximirla, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

Respecto al contenido del PBOM, debe señalarse que en virtud de lo establecido en los artículos 63.1.e) y 65.2, no es preceptivo que dicho instrumento de ordenación urbanística contenga los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, no obstante, en las sucesivas fases de desarrollo de los trabajos de redacción del Plan, se determinará la oportunidad de incluir o no dicho contenido, pese a no ser preceptivo.

Por otro lado el artículo 75 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (RGLISTA) establece aquellos contenidos del planeamiento general que componen el modelo general de ordenación del municipio y que incluye: la clasificación del suelo, el esquema de los elementos estructurantes, el establecimiento de las zonas de suelo rústico, la identificación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, así como la identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección.

El artículo 76 del REGLISTA establece como debe concretarse la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, que se concretará a través de las siguientes determinaciones:

- 3. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.
- 4. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en los artículos 79 a 83 del RGLISTA y su coherencia con la ciudad existente.
- 5. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico, que establecerán criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes.
- 6. Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, de conformidad con el artículo 61 de la LISTA.
- 7. Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible.



Reglamento General de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

8. Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

A ello debe sumarse lo establecido en el artículo 77 del RGLISTA, que establece las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación y que son las siguientes:

1. La normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico.
2. La normativa urbanística de los ámbitos de hábitat rural diseminado.
3. Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico y en los ámbitos del hábitat rural diseminado.
4. La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico.
5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes.
6. La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección.
7. La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico.
8. Las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico que el instrumento de ordenación urbanística general contenga por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo.

Por último ha de traerse a colación también el artículo 88 del RGLISTA, que establece que Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan Básico de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren convenientes o necesarias incluyendo sus bases de desarrollo debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la LISTA.

Así mismo, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecer justificadamente la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Tal y como se ha expuesto más arriba y conforme al artículo 61.5 de la LISTA, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

Todas estas cuestiones deberán ser tenidas en cuenta en el análisis de la evolución de la población y hogares de la localidad, así como en las determinaciones que finalmente se adopten con la finalidad de garantizar los suelos necesarios para dar respuesta a las necesidades de la población, y cumplir con las obligaciones en materia de vivienda protegida que establece la normativa vigente.

7.2. LA POBLACIÓN

7.2.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

El municipio de Villaverde del Río se sitúa en la comarca de La Vega del Guadalquivir, de la provincia de Sevilla. Linda al oeste con los municipios de Burguillos y Alcalá del Río, al sur con Brenes, al este con Cantillana; y al norte, con el municipio de Castilblanco de los Arroyos, ya en la comarca de Sierra Morena de Sevilla.



Desde 2002 en la comarca de la Vega del Guadalquivir los municipios que más han crecido en población son los más próximos a la capital: Burguillos, Alcalá del Río y La Algaba, seguidos en incremento de población y distancia al TM Sevilla por Cantillana, Villaverde del Río y Brenes.

Municipio	2003	2008	2013	2018	2023	Dist	▲ Pob
Burguillos	3.737	5.335	6.556	6.618	7.098	23	90%
Alcalá del Río	9.142	10.479	11.620	11.927	12.288	16	34%
La Algaba	13.304	14.642	16.029	16.301	16.618	10	25%
Cantillana	9.138	10.442	10.842	10.661	10.782	32	18%
Villaverde del Río	6.555	7.178	7.697	7.797	7.697	27	17%
Brenes	10.929	12.245	12.897	12.608	12.804	22	17%
Tocina	8.932	9.316	9.640	9.578	9.420	36	5%
Alcolea del Río	3.328	3.370	3.404	3.387	3.307	45	-1%
Peñaflor	3.703	3.764	3.738	3.669	3.646	75	-2%
Lora del Río	18.663	19.327	19.403	18.861	18.316	58	-2%
Vva. del Río y Minas	5.264	5.286	5.096	4.860	4.939	43	-6%

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN EN LOS MUNICIPIOS DE LA VEGA DEL GUADALQUIVIR EN TRAMOS QUINQUENALES 2003-2023 (Nº PERSONAS), INCREMENTO DE POBLACIÓN EN ESE INTERVALO (%) Y DISTANCIA AL TM SEVILLA (km); FUENTE: Cifras oficiales de población de los municipios españoles en aplicación de la Ley de Bases del Régimen Local (Art. 17) INE

Sin embargo, debido a la reducción del tamaño de las familias, el número de hogares sigue incrementándose incluso en los municipios que, como en la capital de la provincia, pierden ligeramente población. En general, en la provincia de Sevilla, se prevé un crecimiento medio del número de hogares de algo más del 10% en los próximos 15 años.

Según las series de Cifras oficiales de población de los municipios españoles en aplicación de la Ley de Bases del Régimen Local (Art. 17) del INE, el 1 de enero de 2023 había registrados 7.700 habitantes en el municipio. A partir de los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía SIMA se ha podido observar que el 95% de la población vive en el tejido de núcleo urbano y que el 5% restante se encuentra repartida por los diseminados.

Datos básicos del municipio (1 de julio 2025)

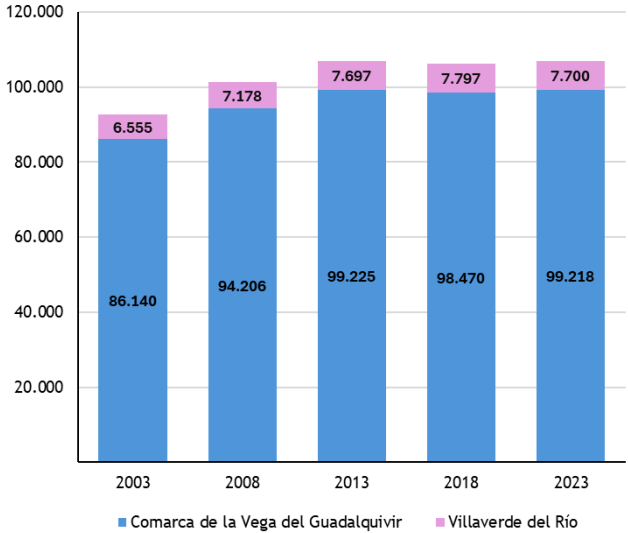
Población total. 2024	7.790
Población. Hombres. 2024	3.932
Población. Mujeres. 2024	3.858
Gentilicio	Villaverdero/a
Altitud (m)	17
Superficie (km²)	41,20
Comarca	Vega del Guadalquivir
Densidad (hab./km²)	189,07
Provincia	Sevilla
Código INE	41101

Fuente: Andalucía pueblo a pueblo - Fichas municipales a partir de datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía SIMA, 1 de Julio de 2025.

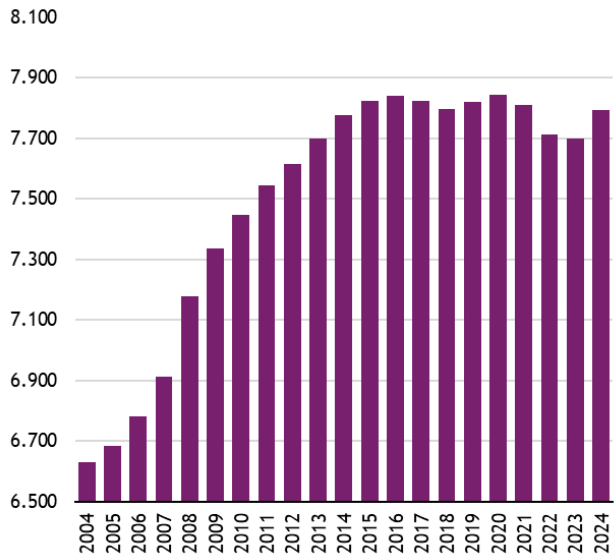
Distribución de la población según tejido urbano (2023)

Tejido urbano	Peso
Perímetro (m). 2019	28.150,5
Número de núcleos que componen el municipio. 2024	1
Población en núcleos. 2024	7.442
Población en diseminados. 2024	348

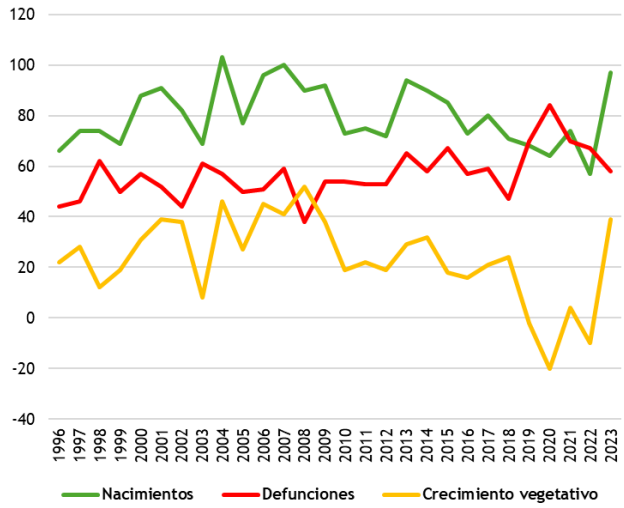
Fuente: Andalucía pueblo a pueblo - Fichas municipales a partir de datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía SIMA, 1 de Julio de 2025.



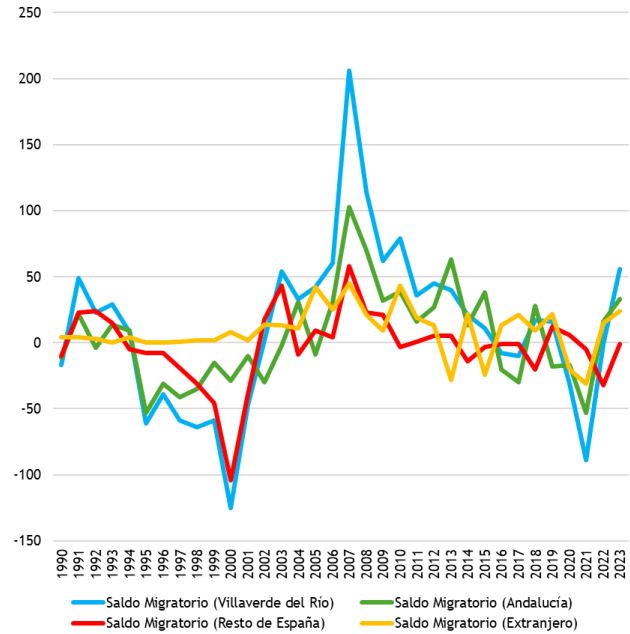
7.2.1 Evolución de la población de Villaverde del Río y la Comarca del Guadalquivir (2003 -2023)



7.2.2 Evolución de la población de Villaverde del Río (2004 -2024)



7.2.3 Crecimiento natural de Villaverde del Río (1996 -2023)



7.2.4 Saldo Migratorio de Villaverde del Río (1990 -2023)

7.2.2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2003-2023

La evolución de la población de Villaverde del Río ha experimentado dos etapas con tendencias diferenciadas durante los últimos 20 años. Entre los años 2003 y 2013, la población del municipio aumentó de forma sostenida, pasando de 6.555 a 7.697 habitantes, lo que representa un crecimiento medio anual cercano al 1,6%. En cambio, desde 2013 hasta 2023, la evolución ha sido más estable, con una ligera oscilación: la población alcanzó los 7.797 habitantes en 2018, pero descendió levemente hasta los 7.697 en 2023, lo que indica una fase de estancamiento o leve retroceso, con un crecimiento medio anual prácticamente nulo (-0,1%) en este segundo periodo. Durante estos últimos diez años, se registra una ligera pérdida de población entre 2018 y 2023 (-97 habitantes).

En comparación con la comarca de la Vega del Guadalquivir, Villaverde del Río ha mantenido un peso relativo estable, representando en torno al 7-7,3% de la población comarcal durante todo el periodo. Su participación en el total de la provincia de Sevilla también ha sido constante, aunque muy reducida, en torno al 0,37-0,40%.

Evolución de la población de Villaverde del Río en relación con la Comarca de la Vega del Guadalquivir y la provincia de Sevilla (2003-2023)

	2003	2008	2013	2018	2023
TM Villaverde del Río	6.555	7.178	7.697	7.797	7.697
Comarca de la Vega y Guadalquivir	92.695	101.384	106.922	106.267	106.918
Provincia de Sevilla	1.782.862	1.875.462	1.942.155	1.939.887	1.957.210
Relación municipio / provincia	0,37%	0,38%	0,40%	0,40%	0,39%
Relación municipio / comarca	7,07%	7,08%	7,20%	7,34%	7,20%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, 2003 - 2023

7.2.3. COMPONENTES DEL CRECIMIENTO

Los componentes de crecimiento hacen referencia al crecimiento vegetativo y al saldo migratorio.

Crecimiento natural

El crecimiento natural es la diferencia entre nacimientos y defunciones. En Villaverde del Río, ha mostrado una tendencia claramente oscilante, con una evolución que refleja los cambios demográficos, sociales y sanitarios de las últimas tres décadas.

Durante la etapa inicial del período analizado (1996-2008), se registran valores de crecimiento vegetativo consistentemente positivos, alcanzando sus máximos en 2004 (+46), 2006 (+45) y 2008 (+52). Estos resultados se explican por unos niveles relativamente altos de nacimientos, que en algunos años superan los 100, mientras que las defunciones se mantienen más estables en torno a las 50-60 anuales. A partir de 2009 comienza una fase de ralentización, en la que las tasas de natalidad descienden de manera paulatina. Entre 2009 y 2019, aunque el saldo vegetativo sigue siendo mayoritariamente positivo, este se reduce notablemente, moviéndose entre valores de +16 a +32, con una tendencia clara hacia el estancamiento.

El punto de inflexión se produce en 2019, cuando por primera vez en todo el período el crecimiento vegetativo es negativo (-2). Esta tendencia se acentúa drásticamente en 2020, coincidiendo con la pandemia de COVID-19, donde las defunciones se disparan hasta 84 y los nacimientos bajan a 64, dando lugar a un saldo de -20, el más bajo del periodo.

Aunque en 2021 se recupera ligeramente con un pequeño saldo positivo (+4), el año 2022 vuelve a registrar un crecimiento vegetativo negativo de -10, manteniéndose la fragilidad demográfica del municipio. Finalmente, en 2023 se observa un notable repunte, con 97 nacimientos y 58 defunciones, que arrojan un saldo positivo de +39, el mejor dato desde 2008

Saldo migratorio

El saldo migratorio en Villaverde del Río entre 1990 y 2023, desglosado por distintos ámbitos (total del municipio, Andalucía, resto de España y extranjero), permite identificar diferentes dinámicas según el origen de los flujos migratorios.

En primer lugar, el saldo migratorio total muestra una evolución con fuertes altibajos. Destaca el periodo 2004-2008, donde se alcanza el máximo histórico en 2007 (superando las 200 personas), seguido de una caída abrupta entre 2011 y 2013, con valores negativos cercanos a -100. En los últimos años, especialmente 2022 y 2023, se observa una recuperación con un saldo positivo notable.

Si analizamos el saldo migratorio con Andalucía, se aprecia un comportamiento irregular, alternando entre valores positivos y negativos a lo largo de todo el periodo. Aunque en algunos años este flujo ha contribuido al crecimiento del municipio, no ha sido un motor constante de aumento poblacional.

En el caso del saldo migratorio con el resto de España, predominan los valores negativos, con pocas excepciones de años ligeramente positivos. Esto sugiere que Villaverde del Río ha tenido una capacidad limitada para atraer población desde otras comunidades autónomas.

Por último, el saldo migratorio con el extranjero es el ámbito que más influye en la dinámica total. Su comportamiento explica los picos de crecimiento entre 2004 y 2008, cuando las llegadas internacionales fueron especialmente intensas. Tras la caída marcada entre 2011 y 2013, estos flujos han vuelto a cobrar fuerza en la última etapa (2022-2023), generando nuevamente un impacto positivo en el saldo global.

En resumen, el análisis de todos los ámbitos evidencia que la migración internacional es el principal motor de crecimiento demográfico en Villaverde del Río, mientras que las migraciones internas, tanto desde Andalucía como desde el resto de España, presentan una contribución menor e irregular.

7.2.4. ESTRUCTURA DE EDADES

Mediante las pirámides poblacionales se muestra la distribución de la población en función de las edades y del sexo de manera que la forma de la pirámide evidencia el grado de juventud, madurez o vejez de la población. En el caso de Villaverde del Río, la pirámide de edades es regresiva: progresiva a partir de los 40 años y con una base más estrecha. En comparación con la situación global de la comarca, ambas estructuras poblacionales son muy parecidas, aunque el municipio dispone de un mayor peso de población joven entre 15 a 25 años (10,72% en la Comarca de la Vega del Guadalquivir respecto 12,56% en Villaverde del Río) y en la población adulta de entre 45 a 54 años (15,99% en la Comarca de la Vega del Guadalquivir respecto 16,68% en Villaverde del Río)

La población infantil (de los 0 a los 14 años) representa el 15,03% del total del municipio, mientras que la población de los 15 a los 64 años, el 68,92%. En cuanto a la población envejecida (a partir de los 65 años) recoge el 16,05% de los habitantes de Villaverde del Río y la población de más de 85 años tan solo el 2,05%. La población infantil de menos de 5 años representa sólo el 4,37%.

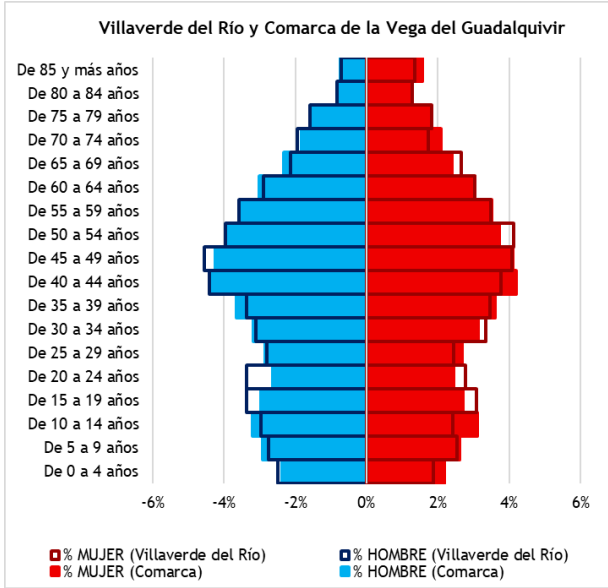
Respecto a la población en edad de emancipación, es decir entre los 25 y 34 años, en el año 2023 suponen el 11,68% (899 habitantes) en Villaverde del Río muy similar a la Comarca de la Vega del Guadalquivir (11,81%) y las secciones censales donde ésta es superior al 12,5% son SC- 02 con un 13,54%, seguido de la SC- 01 con un 12,58% En cambio, la población en edad de emancipación futura, de entre 15 y 24 años, es ligeramente superior, el 12,56% (967 habitantes) frente a un 10,72% en la Comarca de la Vega del Guadalquivir y las secciones censales que representa un peso superior al 12,5% son SC- 03 con un 15,08% seguido de la SC- 05 con un 12,58%

En este sentido, Villaverde del Río (y por semejanza, la Comarca de la Vega del Guadalquivir), con un índice de envejecimiento (Ie) del 93,9 muestra una población menos envejecida que el global de Sevilla (Ie =108,22). Y en relación con la carga socioeconómica que para la población laboralmente activa representa el segmento de población inactiva (menores de 15 años y mayores de 64), el municipio presenta un índice de dependencia global (Idg) del 47,95, ligeramente menor tanto en el de la comarca (Idg = 51,52) como en la provincia de Sevilla (Idg = 51,27).

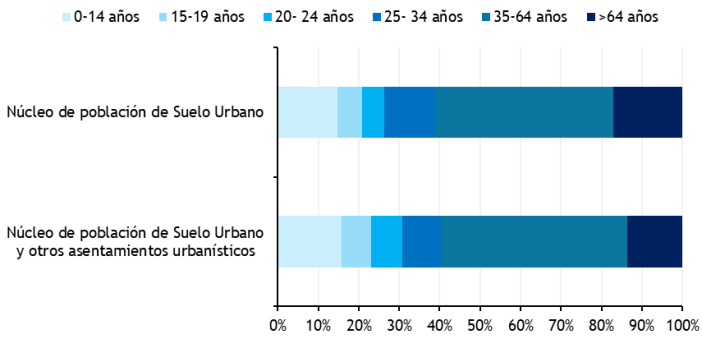
El peso por grupos de edad de la población según su distribución en los diferentes tejidos urbanos, a pesar de ser parecido, muestra algunas consideraciones a tener en cuenta. Comparando el núcleo de población de Suelo Urbano con el conjunto formado por este y otros asentamientos urbanísticos, se observa que la población que reside en áreas de baja densidad presenta un perfil ligeramente más rejuvenecido, con un mayor porcentaje de personas entre 0 y 64 años, especialmente en el grupo de 15 a 64 años (70,70% frente al 68,26% del núcleo de población). Por el contrario, el núcleo urbano compacto agrupa una proporción más alta de personas mayores de 64 años (16,98%), casi tres puntos por encima del resto de asentamientos (13,55%), lo que evidencia una tendencia al envejecimiento en el centro histórico o consolidado.

Sin embargo, en el caso concreto de Villaverde del Río, el grupo de población entre 35 y 64 años tiene un peso relevante en ambos tejidos urbanos, lo que indica un posible proceso de envejecimiento futuro, tanto en el núcleo como en otros asentamientos urbanísticos. La diferencia radica en que estos últimos no presentan actualmente un entorno urbano óptimo para afrontar esa transición demográfica: baja densidad de servicios, menor accesibilidad peatonal, escasa centralidad y una mayor dependencia del vehículo privado.

En un futuro, este desequilibrio podría derivar en escenarios donde la población de edad avanzada se vea aislada o con dificultades para cubrir sus necesidades básicas, lo que podría fomentar su desplazamiento hacia el núcleo urbano principal o hacia otros municipios mejor dotados en infraestructuras y servicios.



7.2.5 Pirámide de población de Villaverde del Río y Comarca de la Vega del Guadalquivir (2023)

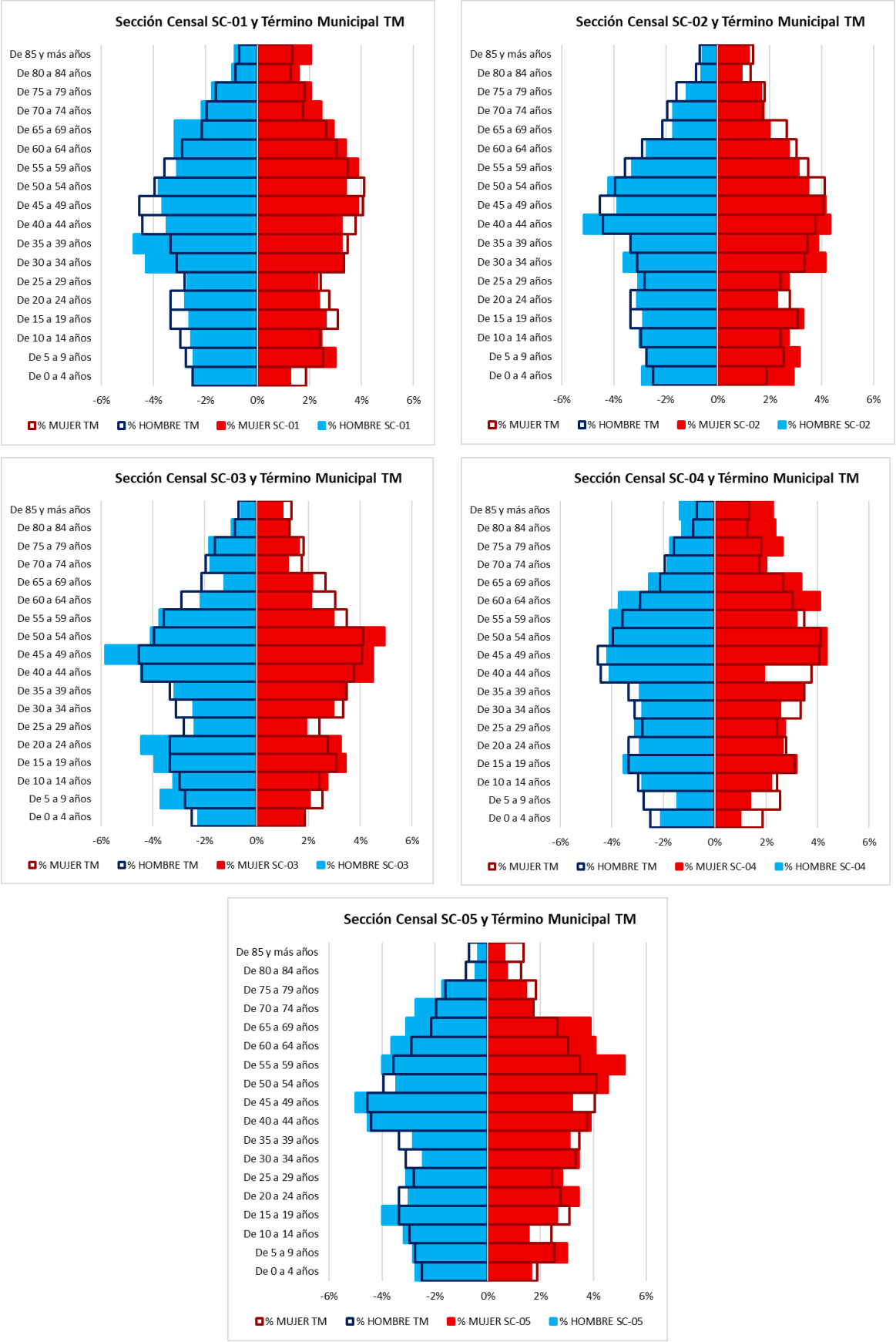


7.2.6 Peso de habitantes por grupos de edad según tejido urbano (2023)

Peso de habitantes por grupos de edad según tejido urbano (2023)			
Tejido urbano	0-14 años	15-64años	>64 años
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río	14,76%	68,26%	16,98%
(diferencia respecto a Villaverde del Río)	(-0,27)	(-0,66)	(+0,93)
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río y otros asentamientos urbanísticos	15,75%	70,70%	13,55%
(diferencia respecto a Villaverde del Río)	(+0,72)	(+1,78)	(-2,50)
Villaverde del Río	15,03%	68,92%	16,05%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, 2023

Pirámides de edad por secciones censales junto al término municipal de Villaverde del Río (2023)



Fuente: Censo Anual de Población del Instituto Nacional de Estadística, 2023

Aunque esta sea la situación del global, haciendo una mirada a los datos agregados por secciones censales se pueden observar diferencias en la estructura poblacional según la zona. Las secciones censales SC-01 y SC-04 que se encuentran dentro de núcleo de población urbano destacan por ser las áreas más envejecidas del municipio, con Índice de Envejecimiento > 125% (135,90% y 176,30% respectivamente).

En cambio, la sección censal SC-02 presenta una realidad demográfica distinta: se trata de una zona con una población más joven, con un Índice de envejecimiento < 75% (71,30%) y una de las proporciones más altas de menores de edad (21,09%).

En cuanto a las áreas con mayor índice de dependencia global (Idg > 50) en Villaverde del Río, solo la SC-01 (53,50%) se sitúa por encima de este umbral, evidenciando una carga demográfica más significativa para la población activa. El resto de las secciones se encuentran en valores más moderados, lo que podría reflejar una estructura de edad algo más equilibrada.

Indicadores demográficos por secciones censales (2023)

Denominación	Secciones	Índice de envejecimiento (%)	Índice de dependencia (%)	(%) de menores de edad	(%) de personas mayores
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río	001	135,90%	53,50%	17,19%	20,08%
	002	71,30%	47,10%	21,09%	13,32%
	004	176,30%	49,30%	14,42%	21,06%
	005	104%	45,50%	18,35%	15,96%
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río y otros asentamientos urbanísticos	003	76,80%	46,30%	20,29%	13,74%
TM Villaverde del Río		93,90%	47,95%	21,48%	16,05%

Fuente: Indicadores estadísticos de población de Andalucía basados en registros administrativos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, 2023

7.2.5. NACIONALIDAD

En el municipio de Villaverde del Río la población con nacionalidad española representa el 96% de los habitantes, mientras que la del resto de la Unión Europea tan solo el 1,15%. Teniendo esto en cuenta, la principal procedencia de los extranjeros residentes en Villaverde del Río es de Rumania (63 personas) y el porcentaje que representa al total de extranjeros es de 39%. Si observamos por secciones censales destacan la población con nacionalidad Europea y Americana en la SC-02, pertenecientes a Asia y Oceanía en la SC-01 y de África en la SC-04.

Nacionalidad de la población (2024)

Nacionalidad	Habitantes	Peso
Española	7.479	96 %
Resto de la Unión Europea (Sin España)	90	1,15 %
Resto de Europa	8	0,10 %
África	62	0,79 %
América del Sur	101	1,29 %
América del Norte y Central	40	0,51 %
Asia y Oceanía	10	0,13 %
TOTAL	7.790	100,0 %

Fuente: Censo Anual de Población del INE, 1 de enero 2024.

7.3. LOS HOGARES

7.3.1. ESTRUCTURA DE HOGARES

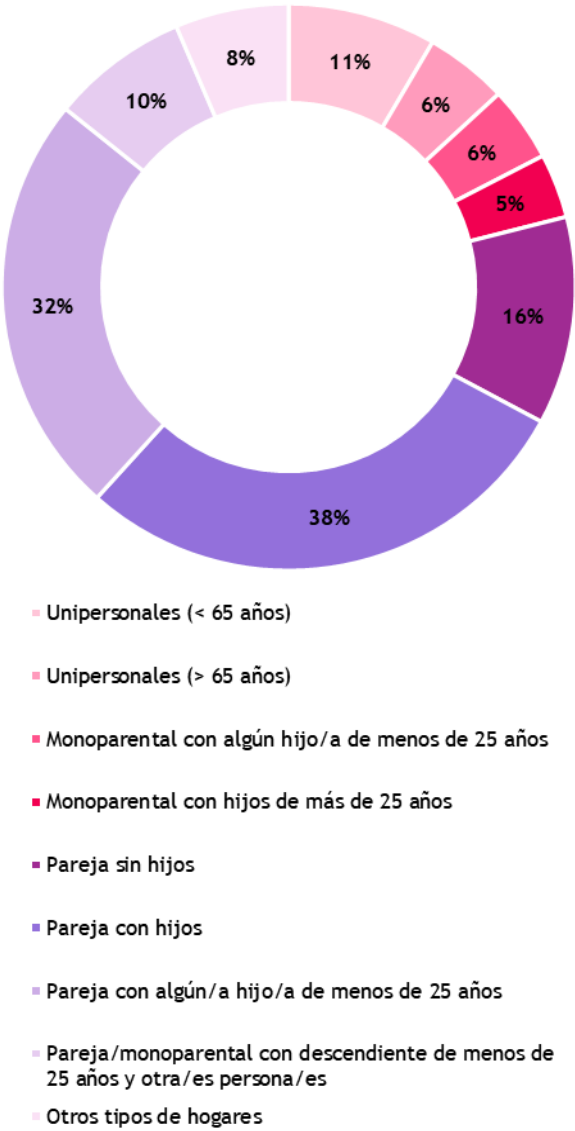
El estudio de los hogares de Villaverde del Río se ha articulado a partir de los datos del Censo de población y viviendas de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE). Según este censo, del total de 2.664 hogares que había en 2021 en el municipio: 459 hogares eran unipersonales (17%) de los cuales 294 eran hogares unipersonales de menos de 65 años (11%), 165 hogares unipersonales de más de 65 años (6%), 279 hogares eran monoparentales de los cuáles 150 hogares monoparentales con algún/a hijo/a de menos de 25 años (6%), 129 hogares monoparentales todos/as los/as hijos/as de más de 25 años (5%), 417 hogares de parejas sin hijos (16%), 1.011 hogares de parejas con hijos/as (38%), de los cuales 849 eran hogares de parejas con algún/a hijo/a menor de 25 años (32%) y 162 eran hogares con parejas con hijos de menores de 25 años (6%). El número de hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otras (s) persona (s) es de 273 es decir el (10%), por último 225 conforman otros tipos de hogares (8%).

Es decir, más de un tercio de los hogares de Villaverde del Río se conforman por parejas con hijos (1.011 hogares, 38%) y más de una sexta parte por hogares unipersonales (459, 17%).

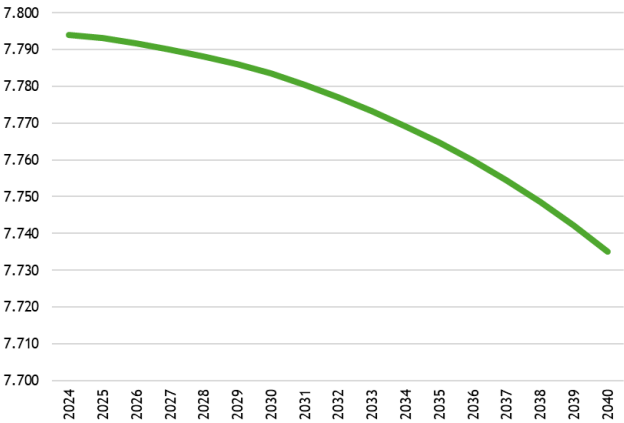
Estructura de los hogares de Villaverde del Río (2021)

Estructura del hogar	Hogares	Peso
Unipersonales (> 65 años)	294	11 %
Unipersonales (< 65 años)	165	6 %
Monoparental con algún hijo/a de menos de 25 años	150	6 %
Monoparental con hijos de más de 25 años	129	5 %
Pareja sin hijos	417	16 %
Pareja con hijos	1.011	38 %
Pareja con algún/a hijo/a de menos de 25 años	849	32 %
Pareja/monoparental con descendiente de menos de 25 años y otra/es persona/es	273	10 %
Otros tipos de hogares	225	8 %
TOTAL	2.664	100,00 %

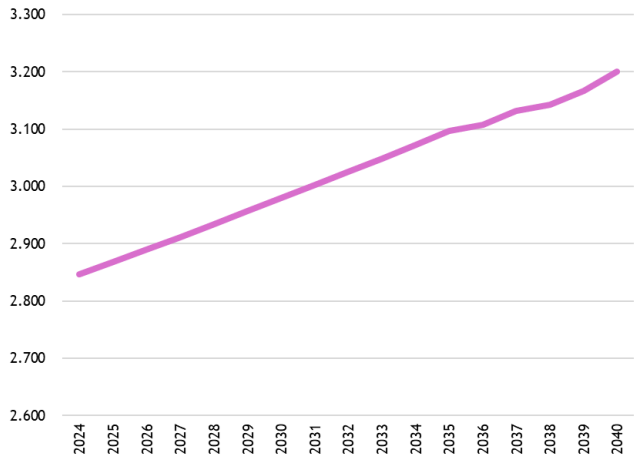
Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2021.



7.3.1 Estructura de hogares de Villaverde del Río (2021)



7.4.1 Proyección de población de Villaverde del Río (2024 -2040)



7.4.2 Proyección de hogares de Villaverde del Río (2024 -2040)

7.3.2. TAMAÑO DE LOS HOGARES

Como se ha mencionado en el anterior punto, según el Censo de población y viviendas del INE, en Villaverde del Río en el año 2021 había 2.658 hogares y 7.819 habitantes. En otras palabras, el tamaño medio de los hogares en el municipio era de 2,94 habitantes/hogares, superior a la media de Andalucía (2,62 hab./hog.) y a la de la provincia de Sevilla (2,69 hab./hog.).

El conjunto hogares de 2 habitantes (25,36%) y de 4 (23,78%) representan las categorías con mayor porcentaje respecto al total (49,14%). Les sigue los hogares de 3 habitantes (22,31%) y de 1 habitante (17,08%). Los hogares de mayor tamaño, con 5 o más habitantes, son el 11,47% del total.

Tamaño de los hogares en Villaverde del Río (2021)

Tamaño del hogar (hab./hog.)	Hogares	Peso
1	454	17,08 %
2	675	25,36 %
3	593	22,31 %
4	631	23,78 %
5 o más	305	11,47 %
TOTAL	2.658	100,00 %

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2021.

El análisis por sección censal revela variaciones geográficas en la dimensión de los hogares en Villaverde del Río. La SC-05, situada en la zona centro-oeste del núcleo urbano, presenta el tamaño medio de hogares más alto con 3,11 hab/hogar, superando a la media del municipio (2,94 hab/hogar). Por otro lado, la SC-01 (centro-este del núcleo urbano) y SC-04 (suroeste del núcleo urbano, correspondiente al núcleo antiguo) muestran los menores tamaños medios de hogar, ambas entorno al 2,82 hab/hogar, por debajo de la media del municipio. Por último, las SC-02 (zona sur/suroeste) y SC-03 (norte) se aproxima a la media municipal, con 2,99 hab/hogar y 2,95 hab/hogar respectivamente.

7.4. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES

La proyección de población y número de hogares en Villaverde del Río entre 2024 y 2040, revelando una tendencia demográfica con dos dinámicas opuestas.

Esta evolución, muestra una tendencia de estabilización o ligera reducción demográfica, acompañada de un aumento sostenido en la creación de hogares. Aunque la población disminuye de forma paulatina, la demanda residencial sigue creciendo, lo que apunta a una transformación en los modelos de convivencia y en la estructura social del municipio.

En conjunto, los datos apuntan a un escenario futuro en el que más hogares estarán ocupados por menos personas, posiblemente debido al envejecimiento, la emancipación temprana o un mayor número de personas viviendo solas.

Proyección de población y hogares de Villaverde del Río (2024-2040)

Año	Población	Tamaño medio	Hogares
2024	7.794	2,74	2.846
2025	7.793	2,72	2.868
2026	7.792	2,70	2.890
2027	7.790	2,68	2.912
2028	7.788	2,65	2.934
2029	7.786	2,63	2.957
2030	7.783	2,61	2.979
2031	7.780	2,59	3.002
2032	7.777	2,57	3.026
2033	7.773	2,55	3.049
2034	7.769	2,53	3.073
2035	7.765	2,51	3.097
2036	7.760	2,50	3.108
2037	7.754	2,48	3.132
2038	7.749	2,47	3.143
2039	7.742	2,44	3.167
2040	7.735	2,42	3.201
INCREMENTO PREVISTO	-59		355

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, 2024 -2040 (INE)

7.5. LAS VIVIENDAS

7.5.1. CLASIFICACIÓN POR TIPO DE USO:

Según datos del Censo de Población y viviendas del INE, en 2021 en Villaverde del Río había 3.437 viviendas familiares, de las cuales el 77% son principales (2.658 viviendas) y el 23% son no principales (779 viviendas) que se dividen en 14% secundarias (472 viviendas) y 9% en vacías (321 viviendas).

Si observamos la evolución que han tenido estas viviendas podemos ver como las viviendas principales han seguido una tendencia creciente en número: de 2.090 en 2001 a 2.658 en 2021. Sin embargo, su porcentaje sobre el total de viviendas disminuyó ligeramente, del 85% al 77%. Mientras que las viviendas no principales (que incluyen segundas residencias, casas de vacaciones, etc.) aumentaron de 361 en 2001 a 779 en 2021, lo que representa una subida significativa en términos absolutos y relativos, pasando del 15% al 23% del total.

En comparación, el peso de las viviendas principales en Villaverde del Río es superior a 5 municipios (Burguillos (76%), Alcolea del Río (76%), Cantillana (73%), Peñaflor (65%) y Villanueva del Río y Minas (64%) que también pertenecen a la Comarca de la Vega del Guadalquivir, pero es inferior a Sevilla (81%).

Evolución de las viviendas de según tipología (2001-2011-2021)

Viviendas	2001	%	2011	%	2021	%
Vivienda Principal	2.090	85%	2.545	85%	2.658	77%
Vivienda No Principal	361	15%	450	15%	779	23%
Vivienda Secundaria	5	0,2%	110	4%	472	14%
Vivienda Vacía	356	15%	340	11%	321	9%
Vivienda Familiar	2.451		2.995		3.437	

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 -2011- 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE)

En general, en la zona norte del núcleo de población de suelo urbano y en otros asentamientos urbanísticos hay más viviendas no principales que en el núcleo urbano. Es aquí donde se pueden localizar zonas donde más del 80% de las viviendas son principales. De hecho, en algunas secciones censales donde las viviendas principales representan más del 85% del total: SC-02 (85,14%) y SC-05 (90,07%).

Viviendas de según tipología por secciones censales (2021)

Denominación	Secciones	Viviendas Principales	%	Viviendas No Principales	%	Viviendas Familiares
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río	01	465	80,31%	114	19,69%	579
	02	705	85,14%	123	14,86%	828
	04	393	79,39%	102	20,61%	495
	05	381	90,07%	42	9,93%	423
Núcleo de población de Suelo Urbano de Villaverde del Río y otros asentamientos urbanísticos	03	714	64,15%	399	35,85%	1.113
TM Villaverde del Río		2.658	77%	777	23%	3.435

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), a 1 de enero del 2021

7.5.2. RÉGIMEN DE TENENCIA

De estas 2.658 viviendas principales, 2.085 son de propiedad (78,44%), 240 son de alquiler (9,02%) y 333 tienen algún otro régimen de tenencia (12,52%). Las viviendas en propiedad de Villaverde del Río tienen un peso ligeramente inferior al de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (80%) y al de la provincia de Sevilla (81%). El peso de las viviendas en alquiler es superior en las secciones censales SC-03, SC- 04 y SC-05.

Viviendas principales según régimen de tenencia (2021)

Régimen de tenencia	Viviendas	Peso
En propiedad	2.085	78,44 %
En alquiler	240	9,02 %
Otros	333	12,52 %
TOTAL	2.658	100,00 %

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), 1 de enero 2021.

7.5.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES

En cuanto a antigüedad del parque residencial destacan tres periodos diferentes. Sólo el 4,73% de las viviendas constan edificadas antes de 1960. El periodo que concentra la mayor parte de las viviendas (91,35%) es el comprendido entre los años 1960 y 2009. Concretamente las dos décadas a las que pertenecen más viviendas son la de los años 70 (16,26%) y la primera década de los 2000 (33,07%). En el último periodo (2010-actualidad) el peso de las viviendas se reduce mucho (7,94%).

Año de construcción de las viviendas de Rubí según Catastro

Año de construcción	Nº Viviendas	Peso
Hasta 1960	155	4,73 %
1960-1969	469	14,31 %

1970-1979	533	16,26 %
1980-1989	408	12,45 %
1990-1999	369	11,26 %
2000-2009	1.084	33,07 %
2010-2019	249	7,60 %
2020-Act.	11	0,34 %
TOTAL	3.278	100,00 %

Fuente: Sede Electrónica del Catastro

Según los datos del Catastro más de la mitad del parque residencial de Villaverde del Río tiene una superficie media de entre 80 y 160 m² (52,83%). Las viviendas de entre 160 y 220 m² representan el 20,66% del total mientras que las viviendas de 220 y 240 m² tan solo representan 4,36%. El 7,50% de las viviendas son de menos de 80 m², el 7,20% son viviendas de entre 240 - 300 m² y el 7,44% de más de 300 m².

Tamaño de las viviendas según Catastro

Superficie (m²)	Nº de Viviendas	Peso
Hasta 80 m²	246	7,50 %
80 - 100 m²	286	8,72 %
100 - 120 m²	542	16,53 %
120 - 140 m²	571	17,42 %
140 - 160 m²	333	10,16 %
160 - 180 m²	268	8,18 %
180 - 200 m²	219	6,68 %
200 - 220 m²	190	5,80 %
220 - 240 m²	143	4,36 %
240 - 300 m²	236	7,20 %
>300 m²	244	7,44 %
TOTAL	3.278	100,00 %

Fuente: Sede Electrónica del Catastro

7.5.4. TRANSACCIONES DE VIVIENDA

Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre transacciones que elabora el MIVAU a partir de los datos de Notarios y Registradores.

NUEVA Y DE SEGUNDA MANO

En Villaverde del Río, podemos comprobar el inicio de la recuperación de operaciones de compraventa de vivienda de segunda mano a partir del año 2017, tras varios años de estancamiento. Esta recuperación se mantiene de forma constante y creciente, alcanzando su punto más alto en el año 2022, especialmente en las transacciones de vivienda de segunda mano.

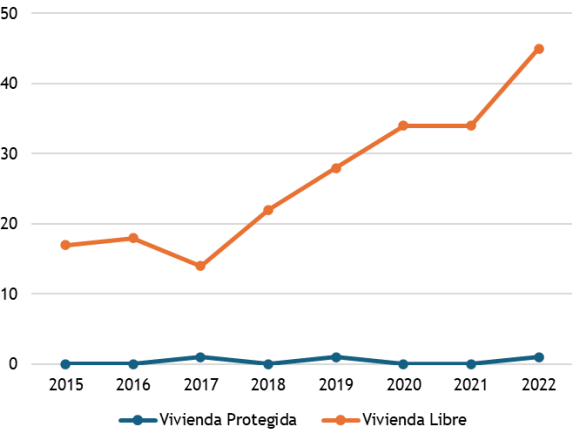
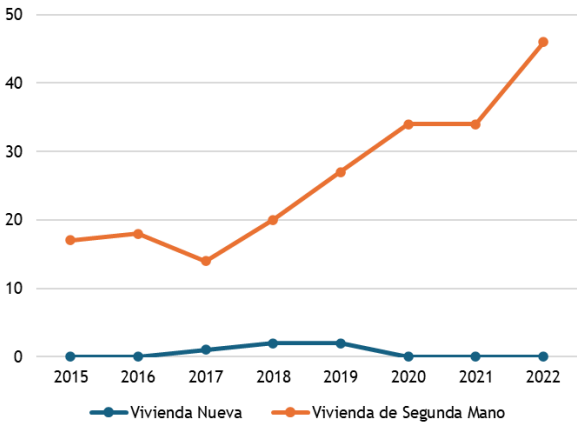
En cuanto a la vivienda de segunda mano, presenta un proceso de crecimiento sostenido y continuo desde 2017, tras una ligera caída en respecto a años anteriores. Desde ese momento, las cifras de operaciones aumentan de forma notable año tras año, consolidándose como la opción dominante del mercado. En 2022 se registra el mejor año en número de operaciones, destacando la consolidación de este segmento en el mercado inmobiliario.

La vivienda nueva, en cambio, mantiene una presencia muy reducida durante todo el periodo analizado. Aunque se observa un leve aumento entre 2017 y 2019, vuelve a caer a partir de 2020 y se mantiene estable en niveles bajos hasta 2022. Debe señalarse que las transacciones de vivienda nueva suponen apenas el 5% del total, lo que evidencia una clara preferencia por la vivienda usada, así como una baja promoción o escasa disponibilidad de obra nueva.

VIVIENDAS PROTEGIDAS Y LIBRES

En Villaverde del Río, la vivienda protegida muestra una presencia muy reducida en el mercado inmobiliario durante todo el periodo analizado. Las transacciones de este tipo de vivienda se mantienen muy bajas, apenas con ligeros repuntes en 2017, 2019 y 2022, pero sin una tendencia clara de recuperación o crecimiento.

Por su parte, las operaciones de vivienda libre muestran un crecimiento constante y notable desde 2017, salvo en 2020, donde se registra una ligera caída, posiblemente debido a la pandemia de COVID-19 y sus efectos en la actividad económica e inmobiliaria. A partir de 2021, se recupera la tendencia ascendente, alcanzando en 2022 su valor más alto de la serie, siendo ese año el mejor en número de operaciones. Esta evolución indica una fuerte tendencia al alza en el desarrollo y compraventa de vivienda libre, consolidándose como el segmento más dinámico del mercado.



7.5.1 Extracto Longitudinal 2015-2022 del número de transacciones inmobiliarias de viviendas agrupadas por nueva y segunda mano - libre y protegida en Villaverde del Río

7.5.5. VIVIENDA EN ALQUILER

En lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana MIVAU, referidas al año 2023.

Tanto el precio unitario (€/m²) como el precio total de alquiler en el caso de las viviendas unifamiliares es mayor en Villaverde del Río (3,45€/m² / 400€) respecto a la Comarca de la Vega del Guadalquivir (3,39 €/m²/ 366€). No hay información disponible para estimar el precio en alquiler de la vivienda colectiva de Villaverde del Río.

Alquiler de vivienda, precio unitario y precio total mensual según tipología colectiva y unifamiliar de Villaverde del Río y de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (2023)

	Villaverde del Río	Comarca de la Vega del Guadalquivir
Precio Unitario Colectivas (€/m²)	-	4,55€
Precio Total Colectivas (€)	-	375€
Precio Unitario Unifamiliares (€/m²)	3,45€	3,39€
Precio Total Unifamiliares (€)	400€	366€

Fuente: Sistema Estatal de índice de Precio de Alquiler del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2023)

7.5.6. VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO (VUT)

Según el Registro de Turismo de Andalucía en julio del 2025, existen 1 vivienda de uso turístico con un total de 12 plazas iniciada en 2022 y 1 vivienda turística de alojamiento rural con un total de 7 plazas iniciada en 2020. Según la Estadística de Viviendas de Uso Turístico y capacidad del INE, en mayo del 2025, existen 7 viviendas de uso turístico con un total de 44 plazas.

Por tanto, las 7 viviendas que actualmente están operando según el INE, sin estar inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía lo están haciendo de forma ilegal, por lo que el Ayuntamiento deberá tomar medidas al respecto e iniciar las correspondientes inspecciones.

Número de viviendas de uso turístico, actividad, plazas, habitaciones y año de inicio de Villaverde del Río (2025).

Nombre	Actividad	Plazas	Habitaciones	Año
Villa Vera	Vivienda de uso turístico	12	4	2022
Casa Majavilano	Vivienda turística de alojamiento rural	7		2020

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía (Julio, 2025)

Número de viviendas de uso turístico, plazas y plazas por vivienda turística de Villaverde del Río (2025).

Municipio	Viviendas turísticas	Plazas	Plazas por vivienda turística
Villaverde del Río	7	44	6,29

Fuente: Estadística de las Viviendas de Uso Turístico y su capacidad, INE (Mayo,2025)

7.5.7. VIVIENDAS DESTINADAS A POLÍTICAS SOCIALES

Para la estimación destinadas en viviendas a políticas sociales emplearemos la explotación catastral aportada por el área de Hacienda referente al listado de inmuebles de naturaleza urbana titularizados a nombre del Ayuntamiento de Villaverde del Río.

Esta explotación contempla un total de 180 inmuebles, de los cuales la mayoría (82 inmuebles) corresponden a suelo sin edificar, obras urbanizadas, jardinería o construcciones en estado ruinoso, lo que supone un 45,5% del total. Le siguen los inmuebles residenciales, con 50 inmuebles (27,8%), y los destinados a almacén o estacionamiento, con 16 inmuebles. También destacan los usos industriales (12 inmuebles), culturales (6 inmuebles), deportivos (5 inmuebles) y sanitarios o de beneficencia (4 inmuebles). Los usos: comercial, de ocio y hostelería, oficina y edificios singulares están presentes en menor medida, con 1 o 2 inmuebles cada uno.

Los 50 inmuebles de uso residencial se ubican en su mayoría en la Calle del Madroño, en la Calle de Nuestra Señora de Aguas Santas, en la Calle El Albero, la Plaza de la Virgen de los Dolores, en la Calle Huelva, en la Calle Canal, en la Avenida El Madroño, en la Calle Rosal, en la Calle Castillo, en la Calle Cristo de la Vera Cruz y en la Calle Severo Ochoa. Entendemos que los inmuebles de uso residencial del ayuntamiento se dedican mayoritariamente a políticas sociales.

Número de inmuebles de naturaleza urbana titularizados a nombre del Ayuntamiento de Villaverde del Río.

Inmuebles	Nº de inmuebles
Almacén - Estacionamiento	16
Comercial	1
Cultural	6
Deportivo	5
Edificio singular	2
Industrial	12
Ocio y Hostelería	1

Oficina	1
Residencial	50
Sanidad y beneficencia	4
Suelo sin edificar, obras urbanizadas, jardinería y construcción ruinosa	82
TOTAL	180

Fuente: Listado de inmuebles de naturaleza urbana titularizado a nombre del Ayuntamiento de Villaverde del Río.

7.6. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA POBLACIÓN

7.6.1. LA POBLACIÓN POR RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD

En Villaverde del Río, el conjunto de población económicamente activa está conformado por 3.425 habitantes. En cambio, la población inactiva alcanza los 3.025 habitantes. Es decir, la población activa representa el 53,20% de los habitantes del municipio mientras que la inactiva, el 46,79%, cifras muy similares a las de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (54,59% y 45,39% respectivamente).

Población activa e inactiva de Villaverde del Río y de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (2023)

Población	Villaverde del Río	Peso	Comarca de la Vega del Guadalquivir	Peso
Población activa	3.425	53,20 %	48.466	54,59 %
Población inactiva	3.012	46,79 %	40.303	45,39 %
Total, Población 16 años o más	6.437	100 %	88.774	100 %

Fuente: Censo Anual de Población del INE, 1 de enero 2023.

7.6.2. EVOLUCIÓN DEL PARO REGISTRADO

Según los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, desde 2013 se ha reducido la población registrada en paro de un 34,04% a 19,85%. En Villaverde del Río, el paro registrado se redujo de forma continuada entre 2013 y 2019, pasando del 34,04% al 23,40%. Sin embargo, en 2020 se produjo un repunte hasta el 26,43%, claramente vinculado a los efectos de la pandemia de la COVID-19. A partir de 2021, la tendencia volvió a ser descendente, situándose en el 19,85% en 2023, el valor más bajo de toda la serie. En cuanto al paro femenino, siguió una evolución similar, aunque con cifras sistemáticamente más altas: del 37,87% en 2013 descendió hasta el 29,38% en 2019, con un aumento en 2020 (32,21%) y una bajada posterior hasta el 26,33% en 2023. En comparación con los datos de toda la Comarca de la Vega del Guadalquivir durante todo este periodo, Villaverde del Río mostró tasas de paro muy similares a las de la comarca, aunque a partir de 2021 empieza a registrar cifras ligeramente mejores, especialmente en el caso del desempleo femenino.

Paro registrado en Villaverde del Río y en la Comarca de la Vega (2013 -2023)

Año	Villaverde del Río		Comarca Vega del Guadalquivir	
	Paro registrado	Paro femenino	Paro registrado	Paro femenino
2013	34,04%	37,87%	34,87%	40,30%
2014	31,46%	34,95%	33,40%	39,73%
2015	30,46%	35,35%	32,65%	39,67%
2016	28,50%	33,76%	30,05%	37,70%
2017	25,38%	31,65%	27,76%	35,80%
2018	24,61%	31,10%	27,16%	35,08%
2019	23,40%	29,38%	25,26%	33,34%
2020	26,43%	32,21%	28,37%	36,17%
2021	24,26%	30,49%	26,15%	33,93%
2022	22,17%	29,38%	23,76%	31,31%
2023	19,85%	26,33%	21,43%	28,74%

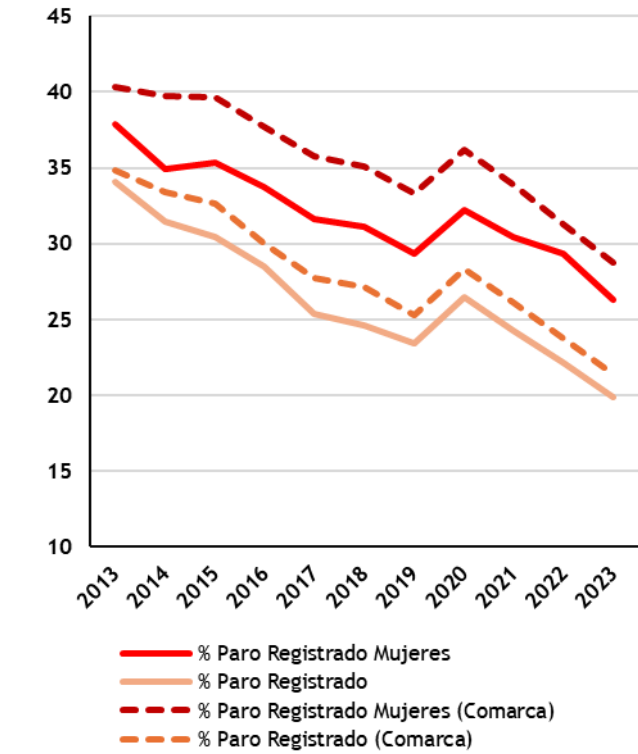
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Afiliados a la Seguridad Social y Demandantes de Empleo.

7.6.3. NIVEL DE ESTUDIOS

El nivel de estudios de la población es un factor clave para el desarrollo social, económico y territorial de un municipio, ya que incide directamente en la empleabilidad, la cualificación de la mano de obra, la capacidad de innovación local y la cohesión social. En este sentido, la estructura formativa de la población de Villaverde del Río muestra desequilibrios significativos respecto a su entorno comarcal y provincial.

En Villaverde del Río, el 64,1% de la población cuenta con estudios de Educación Secundaria Obligatoria (ESO) como nivel máximo alcanzado, un valor notablemente superior al de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (56%) y muy por encima de la media provincial, que se sitúa en el 34,1%. La situación se agrava si se analiza la proporción de población con formación postobligatoria no universitaria (bachillerato o formación profesional de grado medio o superior). En Villaverde, solo el 6,8% de la población ha alcanzado este nivel, frente al 11,2% en la comarca y al 20,7% en la provincia de Sevilla.

En cuanto a la educación superior (estudios universitarios, máster o doctorado), los datos reflejan una situación igualmente desfavorable. En Villaverde del Río, apenas el 9,5% de la población ha completado este nivel, frente al 15,2% en la comarca y al 29,7% en la provincia.



7.6.1 Porcentaje de paro registrado y paro femenino en Villaverde del Río y Comarca de la Vega del Guadalquivir (2013 – 2023)

Por otro lado, el porcentaje de personas con educación primaria o sin estudios alcanza el 19,5 % en Villaverde del Río, por encima del 18,2 % comarcal y del 15,4 % provincial. Este grupo, aunque probablemente concentrado en las generaciones de mayor edad, sigue representando una bolsa de baja cualificación estructural que puede condicionar la demanda de servicios sociales, la precariedad laboral y el acceso a la formación continua.

Nivel de formación de Villaverde del Río, Comarca de la Vega del Guadalquivir y la provincia de Sevilla (2024)

Indicadores	Villaverde del Río	Comarca de la Vega del Guadalquivir	Sevilla
Educación Primaria e inferior	19,5%	18,2%	15,4%
Educación Secundaria Obligatoria	64,1%	56,0%	34,1%
Educación Postobligatoria no Universitaria	6,8%	11,2%	20,7%
Educación superior o universitaria	9,5%	15,2%	29,8%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Censo Anual de Población, INE, 1 de enero del 2024

La comparación entre Villaverde del Río, su comarca y la provincia de Sevilla evidencia un perfil educativo inferior a la media, con una población que, en su mayoría, no ha superado el nivel educativo obligatorio y que presenta dificultades de acceso a estudios técnicos y superiores.

7.6.4. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN + GINI

Los datos del Atlas de distribución de renta de los hogares del INE (Instituto Nacional de Estadística) muestran que entre los años 2015 y 2022 la renta anual media disponible por unidad de consumo de Villaverde del Río ha mostrado una evolución positiva en términos generales, pasando de 20.897€ anuales en 2015 a 26.587€ en 2022, lo que supone un incremento acumulado del 27,3%. Este crecimiento, sin embargo, no ha sido lineal, observándose descensos en 2017 (-2,79%) y en 2020 (-3,73%), este último en el contexto de la crisis derivada de la pandemia de COVID-19. El año 2021 destaca por un repunte significativo, con un incremento del 11,05%, que puede vincularse a la recuperación económica posterior a la pandemia y a medidas de estímulo adoptadas por las administraciones públicas. En 2022, la renta vuelve a crecer (+4,66%), consolidando la tendencia positiva, aunque con menor intensidad.

Evolución de la renta media por unidad de consumo (2015-2022)

Año	Renta media por unidad de consumo	Incremento (%)	Índice de Gini (%)	% Población con ingresos no altos
2015	20.897 €/año	-	29,30%	27,20%
2016	22.019 €/año	5,37%	29,20%	25,40%
2017	21.404 €/año	-2,79%	27,80%	24,20%
2018	22.585 €/año	5,52%	27,20%	23,00%
2019	23.761 €/año	5,21%	26,10%	21,10%
2020	22.875 €/año	-3,73%	26,20%	20,20%
2021	25.403 €/año	11,05%	25,20%	18,80%
2022	26.587 €/año	4,66%	25,30%	20,30%

Fuente: Atlas de Distribución de la Renta del Instituto Nacional de Estadística (INE)

Al igual que ocurre con el nivel de formación, aunque con ciertos matices, se hace presente una diferencia de perfil demográfico entre el núcleo urbano y las urbanizaciones en relación con su capacidad económica. Las zonas más desfavorables, con una menor renta media disponible por unidad de consumo, se encuentran en las secciones censales SC-02 que paso de 18.570€ anuales en 2015 a 25.399€ anuales en 2022, seguido de la SC-03 que pertenece al norte del núcleo urbano y a otros asentamientos urbanísticos que ha pasado de 19.113€ anuales en 2015 a 25.274€ anuales en 2022.

Con el fin de identificar más claramente las áreas económicamente vulnerables se estudia el porcentaje de población sin rentas altas, es decir, con ingresos por unidad de consumo inferiores al 50% de la mediana. A nivel municipal, entre 2015 y 2022 el peso de este grupo demográfico ha variado entre el 27,20% al 20,30%.

La capacidad económica de la población tiene unos efectos claros sobre la vivienda. En este sentido, el esfuerzo económico de compra de vivienda, es decir la cuota mensual hipotecaria a pagar por la adquisición de una vivienda en 25 años y con un tipo de interés del 3% en relación a la renta bruta familiar disponible mensual por habitante de 16 años y más se sitúa en el 16%. En cambio, el esfuerzo económico de alquiler es del 18,05%, si se considera la media del precio anual del alquiler en relación con la renta bruta familiar. Cabe remarcar que el esfuerzo económico en alquiler en Villaverde del Río es similar a la media de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (18,50%) e inferior a la media de la provincia de Sevilla (21,29%)

7.6.5. N° DE SOLICITUDES Y PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

En octubre del 2024, en Villaverde del Río se han registrado 141 solicitudes, de las cuales 126 siguen inscritas en el registro municipal de demandantes de vivienda protegidas, con una proporción destacada de cancelaciones por adjudicación (ninguna) frente a otras causas (68 casos). En cuanto al régimen de acceso, la

mayoría prefiere el alquiler con opción a compra (40,82%), por encima del alquiler simple (26,19%) o la compra directa (32,99%), tendencia similar a la del conjunto provincial.

El perfil del demandante en Villaverde del Río es mayoritariamente femenino (54%) y joven: un 34% tiene menos de 35 años, aunque más de la mitad tiene menos de 50 años. Económicamente, el 75% de las familias tienen ingresos inferiores a 1 IPREM, lo que indica una fuerte necesidad de políticas de vivienda accesible. Además, un porcentaje significativo de solicitantes presenta alguna vulnerabilidad: hay 8 familias monoparentales, 12 personas con discapacidad y ninguna necesidad registrada de vivienda adaptada.

Ficha resumen de datos del RMDVP de la provincia de Sevilla y del TM de Villaverde del Río (Octubre, 2024)

SOLICITUDES Y ESTADO DE INSCRIPCIONES															
Municipio			Solicitudes		Inscripciones										
					Total		Activas		Canceladas por Adjudicación		Caducadas y otros				
TM Villaverde del Río			141		126		58		0		68				
Total Provincia			115.827		95.504		29.932		2.133		63.439				
RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA PREFERENTE															
Municipio			Alquiler		% A	Alquiler con Opción de Compra		% AOC	Compra		% C	Nº inscripciones			
TM Villaverde del Río			77		26,19	120		40,82	97		32,99	126			
Total Provincia			51.066		29	71.165		40	55.825		31.35	95.504			
Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL SEXO DEL DEMANDANTE PRINCIPAL															
Municipio			Hombre		%		Mujer		%		Nº inscripciones				
TM Villaverde del Río			58		46,03		68		53,97		126				
Total Provincia			45.002		47		50.502		53		95.504				
EDAD ACTUAL DEL DEMANDANTE PRINCIPAL															
Municipio			< 35 años		% < 35	< 50 años		% < 50	< 65 años		% < 65	≥ 65 años		% ≥ 65	Nº inscripciones
TM Villaverde del Río			43		34,13	54		42,86	26		20,63	3		2,38	126
Total Provincia			28.121		29	48.773		51	14.991		16	3.619		3,79	95.504
Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL IPREM DE LA UNIDAD FAMILIAR															
IPREM		< 1,00		1,01 - 1,50		1,51 - 2,50		2,51 - 3,50		3,51 - 4,50		> 4,50		Nº inscripciones	
Municipio	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%			
TM	95	75,4	17	13,49	10	7,94	4	3,17	0	0	0	0	126		
Provincia	60.343	63,1	13.740	14,3	14.954	15,6	4.845	5,0	1.271	1,3	351	0,3	95.504		
COMPOSICIÓN FAMILIAR Y ACCESIBILIDAD															
Municipio			Familia Monoparental		Familia Numerosa		Personas con discapacidad		Necesidad de Vivienda Adaptada		Nº Inscripciones				
TM Villaverde del Río			8		8		12		0		126				
Total Provincia			8.126		3.435		7.320		1.111		95.504				

Fuente: Elaboración propia sobre datos de la estadística mensual Consejería de Fomento y Articulación del Territorio (CFAT,2024)

7.7. CONCLUSIONES

Respecto a la población

La población de Villaverde del Río ha ido incrementando durante las últimas dos décadas, en una primera etapa con un crecimiento más acentuado y una segunda etapa a partir de 2013 más de crecimiento más lento pero constante. Una parte significativa de la población reside en el núcleo principal (95,5%) y un 4,5% en el tejido disperso, ya sea en urbanizaciones o en tejido mixto, un poblamiento que caracteriza tanto la configuración territorial del municipio.

El crecimiento demográfico de Villaverde del Río en las últimas décadas ha estado condicionado principalmente por el saldo migratorio, y en particular, por las migraciones internacionales. El crecimiento natural fue un componente clave durante la etapa comprendida entre 1996 y 2008, cuando los nacimientos superaban ampliamente a las defunciones. Sin embargo, a partir de 2009, este componente ha perdido peso progresivamente debido a la caída de la natalidad, llegando incluso a registrar saldos negativos en varios años recientes.

Por otro lado, el saldo migratorio con el resto de España ha sido en general negativo, reflejando una baja capacidad de atracción desde otras comunidades autónomas. En cuanto a las migraciones dentro de Andalucía, presentan un comportamiento irregular, con años positivos y negativos, sin consolidarse como un motor de crecimiento estable. En cambio, la migración internacional ha sido el factor más determinante, especialmente en los repuntes registrados en los periodos 2004-2008 y 2022-2023, lo que pone de manifiesto su papel clave en la evolución poblacional reciente del municipio.

Villaverde del Río presenta una pirámide de edades regresiva, con una estructura que refleja una población madura, aunque con niveles de envejecimiento inferiores a los del conjunto de la provincia de Sevilla (índice de envejecimiento de 93,9 frente a 108,22). Destaca el peso significativo de la población adulta de entre 45 y 54 años (16,68%), lo que indica que en las próximas décadas podría producirse un incremento notable del envejecimiento poblacional. En cuanto a la población más joven, Villaverde del Río cuenta con un mayor

peso de jóvenes de entre 15 y 24 años (12,56%) que la media comarcal (10,72%), lo que puede suponer una oportunidad para la regeneración demográfica si se mantienen en el territorio. En cambio, la población en edad de emancipación (25-34 años) representa un 11,68%, muy similar a la comarca de la Vega del Guadalquivir (11,81%), con ciertas diferencias internas entre secciones censales.

En conjunto, aunque el municipio presenta una base juvenil algo más sólida que su entorno, la tendencia general apunta a un posible aumento del envejecimiento a medio plazo.

En relación con la nacionalidad, la población extranjera de Villaverde del Río representa únicamente el 4% del total, un porcentaje notablemente inferior al de otras zonas del entorno. La principal nacionalidad extranjera es la rumana, que concentra el 39% de la población extranjera residente.

Respecto a los hogares

En Villaverde del Río, en el año 2021 había 2.664 hogares de los cuales más de una tercera parte están conformadas por parejas con hijos/as (38%). En este sentido, la dimensión media del hogar de Villaverde del Río es de 2,94 habitantes/hogares, una dimensión superior a la media provincial y andaluza, y que ha aumentado durante la última década. La SC-05, situada en la zona centro-oeste del núcleo urbano, presenta el tamaño medio de hogares más alto con 3,11 habitantes/hogar superando la media municipal.

Cabe destacar, que un 32% de los hogares están conformados por parejas con algún/a hijo/a menor de 25 años (32%) y que más de una sexta parte por hogares unipersonales (17%), de los cuales el 6% son de personas mayores de 65 años.

Respecto al crecimiento

Las proyecciones demográficas de Villaverde del Río entre 2024 y 2040 reflejan una dinámica dual: mientras la población total experimenta un leve descenso, pasando de 7.794 a 7.735 habitantes (una pérdida de 59 personas), el número de hogares crece de forma constante, con un incremento de 355 unidades, desde 2.846 hasta 3.201. En conjunto, los datos apuntan a un escenario futuro en el que más hogares estarán ocupados por menos personas, posiblemente debido al envejecimiento, la emancipación temprana o un mayor número de personas viviendo solas.

Respecto a las viviendas

En relación con la vivienda, Villaverde del Río ha experimentado un crecimiento sostenido en el número total de viviendas familiares durante las últimas dos décadas, con un aumento significativo en las viviendas no principales, como segundas residencias y viviendas vacías. Aunque el porcentaje de viviendas principales ha disminuido ligeramente, sigue siendo mayor que en municipios cercanos, reflejando una estructura residencial relativamente estable. La mayoría de las viviendas principales son de propiedad, aunque el peso de la propiedad es algo menor que en la comarca y la provincia, y el alquiler mantiene una presencia moderada.

El parque residencial está compuesto principalmente por viviendas construidas entre 1960 y 2009, con tamaños adecuados para familias, predominando las superficies entre 80 y 160 metros cuadrados.

El mercado inmobiliario muestra una clara preferencia por la vivienda de segunda mano, con un crecimiento constante en las operaciones de compraventa desde 2017, entre otras razones debido a que la vivienda nueva representa una pequeña proporción del total.

En el ámbito del alquiler, los precios en Villaverde del Río son ligeramente superiores a los de la comarca, reflejando una demanda estable. El incremento de viviendas de uso turístico, la mayoría no registradas, genera retos para la regulación y el control municipal.

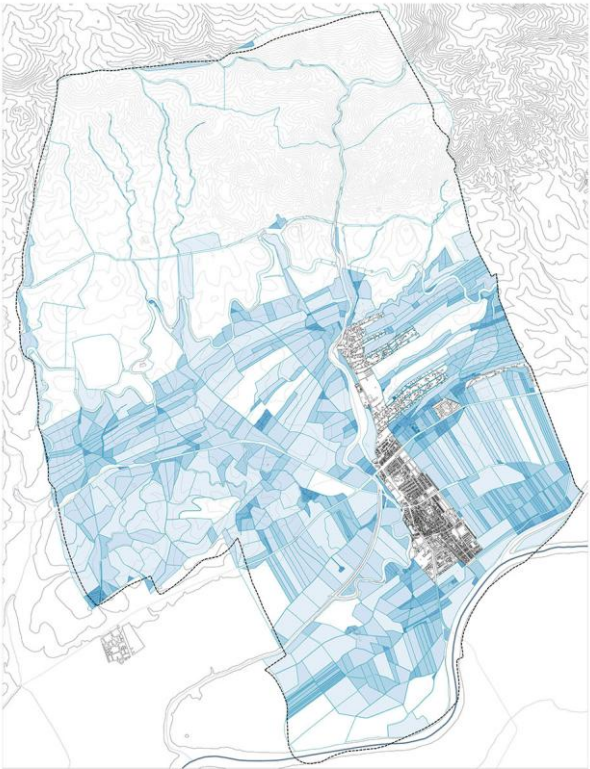
Por último, el municipio cuenta con un número significativo de inmuebles destinados a políticas sociales, lo que evidencia un compromiso con la vivienda accesible y la atención a colectivos vulnerables.

Respeto a la caracterización socioeconómica

En relación con la caracterización socioeconómica de la población, la renta media por unidad de consumo es de 26.587€/años y el 20,30% de la población con ingresos no altos (por debajo del 50% de la mediana). La distribución de la población en función de sus capacidades económicas es desigual a nivel territorial. Las zonas más desfavorables, con una menor renta media disponible por unidad de consumo, se encuentran en las secciones censales SC-02 que paso de 18.570€ anuales en 2015 a 25.399€ anuales en 2022, seguido de la SC-03 que pertenece al norte del núcleo urbano y a otros asentamientos urbanísticos que ha pasado de 19.113€ anuales en 2015 a 25.274€ anuales en 2022.

Las diferentes capacidades económicas de la población condicionan la accesibilidad a la vivienda. En este sentido, cabe remarcar que el esfuerzo económico en alquiler en Villaverde del Río (18,05%) es similar a la media de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (18,50%) e inferior a la media de la provincia de Sevilla (21,29%).

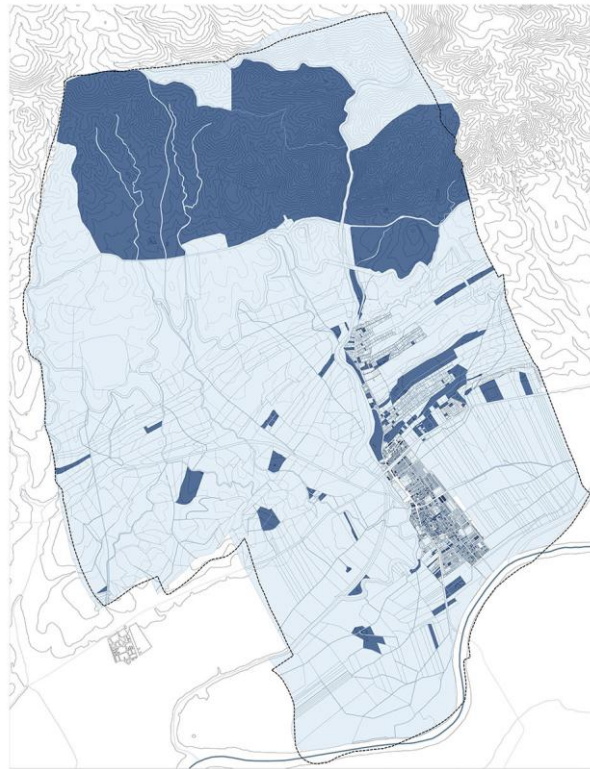
El perfil del demandante de viviendas protegidas VP en Villaverde del Río es mayoritariamente femenino (54%) y joven: un 34% tiene menos de 35 años, aunque más de la mitad tiene menos de 50 años.



7.1.2 Catastro y superficie de fincas rústicas. Gradiente de azules según tamaño: < 500 m² (azul oscuro), > 100.000 m² (blanco).



7.1.2 Catastro y superficie de fincas rústicas. Gradiente de azules según tamaño: < 100 m² (azul oscuro), > 580 m² (blanco).



7.1.5 Propiedad vertical vs horizontal

8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA

8.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Según los archivos del Centro de Gestión Catastral, el término municipal de Villaverde del Río tiene un total de 905 parcelas rústicas (ver plano 7.1.1 *Catastro de rústica* y 7.1.2 *Superficie de las fincas rústicas* en el Atlas de la información urbanística).

La mayoría de las parcelas rústicas tienen una dimensión entre menos de 0,3 ha y 2,5 ha. El resto se comprenden entre 2,5 y 315 ha. En concreto:

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS RÚSTICAS				
	parcelas	superficie total y media (ha)		porcentaje
< 0,3 ha	154	21,28	0,14	17,0%
0,3 - 0,5 ha	68	27,64	0,41	7,5%
0,5 - 1 ha	146	106,27	0,73	16,1%
1 - 1,5 ha	102	125,36	1,23	11,3%
1,5 - 2,5 ha	124	242,27	1,95	13,7%
2,5 - 3,5 ha	84	246,57	2,94	9,3%
3,5 - 6 ha	123	555,32	4,51	14%
6 - 315 ha	104	2361,36	22,71	11,5%
	905	3686,06	4,33	100%

En cuanto a las parcelas urbanas, según los archivos del Centro de Gestión Catastral, el municipio consta de un total de 4.038 parcelas (ver plano 7.1.4 *Catastro de urbana* y 7.1.5 *Superficie de las manzanas* en el Atlas de la información urbanística).

La mayoría de las parcelas urbanas tienen una dimensión entre 100 y 120 m², siendo estas un 19,7% del total de las parcelas urbanas, seguidas por las de dimensiones entre 6 y 100 m², que representan el 16,4% del total. En concreto:

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS URBANAS				
	parcelas	superficie total y media (ha)		porcentaje
< 100 m²	663	49356	74,44	16,4%
100 - 120	794	87657	110,40	19,7%
120 - 130	423	52655	124,48	10,5%
130 -160	543	77385	142,51	13,4%
160 - 250	544	105314	193,59	13,5%
250 - 580	494	201612	408,12	12,2%
> 580	577	859060	1488,84	14%
	4038	1433039	363,20	100%

8.1.1 PROPIEDAD VERTICAL VS HORIZONTAL

Según los archivos del Centro de Gestión Catastral, de las 4.038 parcelas urbanas del municipio de Villaverde del Río, 3.725 son de propiedad vertical (ver el plano 7.1.5 *Propiedad vertical vs horizontal*). Esta cifra representa el 75,98% de las parcelas urbanas de Villaverde del Río. Su número elevado se debe, probablemente, a la gran presencia de edificaciones unifamiliares adosadas y edificaciones suburbanas unifamiliares. Por último, si tenemos en cuenta las zonas verdes y las parcelas que no han sido edificadas, el porcentaje de parcelas de propiedad vertical aún es más alto: 92,25% respecto al total.

8.2. CONDICIÓN EDIFICATORIA

8.2.1. ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Alturas existentes según el Catastro

De acuerdo con la cartografía vectorial (formato shapefile) disponible en la *Sede Electrónica del Catastro*, las alturas consolidadas de las edificaciones residenciales en Villaverde del Río oscilan entre planta baja (pb) y cinco plantas (pb+4). La distribución de alturas en los distintos tejidos urbanos del municipio es relativamente homogénea, con una mayoría de edificaciones que se sitúan entre planta baja y tres plantas (pb+2).

La altura predominante está condicionada por la elevada presencia de vivienda unifamiliar, especialmente en las zonas de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como en el ensanche y el casco antiguo. En estas áreas, las edificaciones presentan tipologías de una o dos plantas (pb o pb+1), mientras que en el centro histórico y zonas más consolidadas del ensanche se observan alturas algo mayores, alcanzando puntualmente las tres plantas (pb+2).



7.2.1 Alturas de edificación existentes según catastro (residencial y actividad económica)



7.2.2 Alturas según planeamiento vigente (residencial y actividad económica)



7.2.3a Disconformidades volumétricas en altura

Las edificaciones de mayor altura se localizan de forma puntual, principalmente en el casco tradicional y en un ámbito específico clasificado como Actuación Unitaria Urbana (A.U.U.), situado en el extremo norte del núcleo urbano, entorno la Calle El Madroño y la Calle Nardo. En esta zona se encuentran algunas de las escasas edificaciones de tipología plurifamiliar del municipio, con alturas que alcanzan planta baja más dos plantas (pb+2), a diferencia de la predominancia general de vivienda unifamiliar de menor altura en el resto del tejido residencial.

_Alturas según el planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias de 1993 establecen las alturas máximas edificables en función de cinco claves de zonificación residencial. En las áreas residenciales del núcleo urbano, con excepción de las agrupaciones de edificaciones irregulares localizadas al norte del municipio —conexas con la Avenida del Convento— se identifican las siguientes modalidades:

- Casco tradicional: altura máxima de planta baja más una planta (pb+1).
- Ensanche urbano: altura máxima de planta baja más dos plantas (pb+2).
- Vivienda unifamiliar adosada: altura máxima de pb+2.
- Actuación Unitaria Urbana (A.U.U.): sin límite normativo explícito de alturas, regulado por ordenación detallada.

Además de estas cuatro modalidades también se contempla otra modalidad correspondiente a las zonas de edificación en medio rural:

- Edificación suburbana: altura máxima de planta baja más una planta (pb+1).

Este marco normativo permite una adaptación progresiva de la edificabilidad al contexto urbano existente, manteniendo la coherencia con la morfología del municipio y su crecimiento histórico. En términos generales, se observa una correspondencia razonable entre las alturas consolidadas existentes y las permitidas por el planeamiento, con ciertas excepciones en ámbitos específicos donde la consolidación histórica ha dado lugar a edificaciones de mayor altura.

Esta irregularidad destaca particularmente la Calle Polvillo, una de las principales vías del centro histórico, donde se concentra un número de edificaciones que superan las dos plantas.

_Alturas según el ancho de vía

Únicamente se establece una relación entre la altura edificable y el ancho del viario en el caso de las edificaciones ubicadas en el área del ensanche. En estos casos, se determina que, cuando la anchura de la calle a la que den fachada las edificaciones sea inferior a 8 metros, la altura máxima permitida será de dos plantas (pb+1) más un ático, que deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros respecto a la alineación de fachada. La ocupación del ático no podrá superar la superficie de la planta inmediatamente inferior.

8.2.2. SUPERFICIE DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

_Superficie media de las edificaciones residenciales según catastro

La superficie media construida por vivienda en el ámbito del plan se sitúa en torno a los 180 m² construidos por vivienda, resultado de dividir el techo total registrado en Catastro entre las 2.454 viviendas existentes. Este valor permite evaluar el grado de edificabilidad y resulta coherente con la predominancia de tipologías edificatorias unifamiliares. Asimismo, es indicativo de una densidad media-baja, compatible con viviendas unifamiliares aisladas o en hilera, así como con bloques de baja altura, en consonancia con el carácter residencial del municipio.

8.2.3. ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

_Alturas existentes según el catastro

De acuerdo con la cartografía vectorial (formato shapefile) de la *Sede Electrónica del Catastro*, las alturas consolidadas de las edificaciones destinadas a actividad económica en Villaverde del Río oscilan entre planta baja (PB) y un máximo de cinco plantas (PB+4). Sin embargo, la tipología predominante en este tipo de tejido es de una sola planta (PB) (ver en el plano 7.1.2 *Altura de edificación existentes según catastro*).

En particular, el único polígono de actividad económica consolidado del municipio, ubicado al noreste y conocido como Parque Industrial y de Servicios Regajo Hondo (en la carretera A-431), está compuesto mayoritariamente por naves industriales de un solo volumen (PB), aunque en algunos casos alcanzan dos plantas (PB+1).

_Alturas según el planeamiento vigente

Las NNSS 1993 determinan dos subzonas, en función del uso predominante y de la tipología edificatoria en suelo industrial: “*edificación industrial*” y “*edificación terciaria*”.

En el caso de la *edificación industrial* se determina que el número de plantas será de una única planta autorizándose entreplantas con una altura mínima de 2,60 metros libres de suelo a techo. Se fija en 8m la razón de la actividad industrial, y del respeto a las condiciones estéticas del entorno urbano circundante.



7.2.3c Crecimientos potenciales



7.2.5 Parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado



7.2.4 Antigüedad edificaciones

En el caso de la *edificación terciaria* el número máximo de plantas será de 2 plantas, con una altura máxima de 8 metros.

8.2.4. DISCONFORMIDADES VOLUMÉTRICAS EN ALTURA Y CRECIMIENTOS POTENCIALES

Al comparar la información de los apartados anteriores, se identifican las alturas actuales de las edificaciones en relación con el máximo permitido por las NNSS de 1993, de

Según el plano 7.2.3b *Disconformidades volumétricas en altura*, hay pocas edificaciones que superen los límites de altura. Estas se concentran sobre todo en el núcleo tradicional, principalmente en la calle Polvillo, como se ha comentado anteriormente, y en menor medida en algunas zonas del ensanche. En la mayoría de los casos (202 parcelas), el exceso corresponde a una planta adicional, mientras que en casos puntuales (15 parcelas), se detecta un exceso de hasta dos plantas.

Por otro lado, se ha identificado un amplio margen de crecimiento en altura en muchas parcelas que, conforme a las NNSS de 1993, podrían admitir un mayor desarrollo edificatorio. Estas posibilidades de incremento se localizan sobre todo en el ensanche urbano y en distintas manzanas clasificadas como edificación unifamiliar adosada aún sin construir, situadas en los límites nordeste y sur del término municipal. Los crecimientos potenciales detectados varían desde una hasta tres plantas, siendo más significativos en los solares aún sin edificar mencionados anteriormente (ver en el plano 7.2.5 *Parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado*), lo que refleja un margen considerable de desarrollo dentro de los parámetros normativos vigentes.

8.2.5 ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES

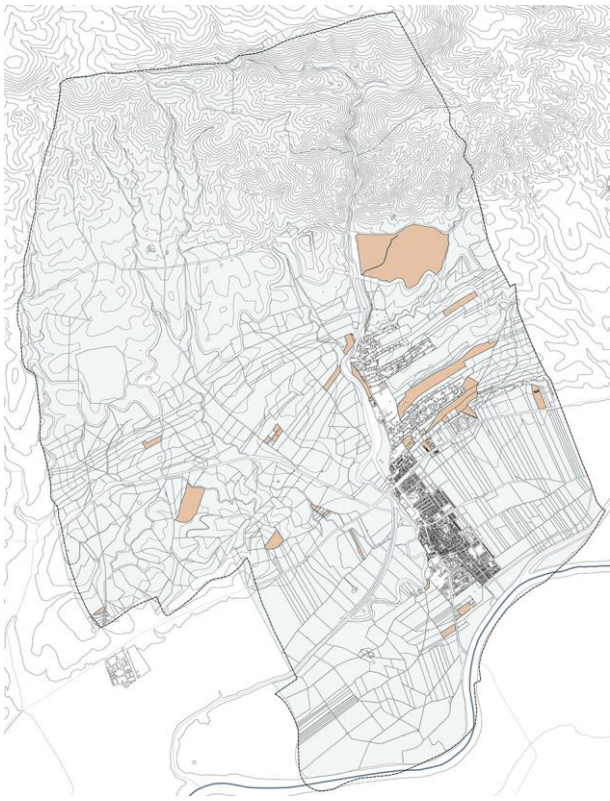
Como se menciona anteriormente, el municipio consta de 4.038 parcelas urbanas según los archivos del Centro de Gestión Catastral. Las primeras construcciones registradas en el catastro datan del año 1853, aunque el crecimiento urbano significativo no se produce hasta alrededor de 1950. Desde entonces, el desarrollo ha sido progresivo, con un aumento especialmente notable en los últimos 25 años, durante los cuales se han registrado más de 1.500 nuevas construcciones, un 37% del total de parcelas urbanas. Este crecimiento se debe, en parte, a la expansión continua –aunque cada vez más moderada (véase la tabla inferior)– de los tejidos urbanos consolidados, como el ensanche, el casco antiguo y las áreas de edificación unifamiliar adosada. Además, destaca el auge de la edificación en las zonas norte del municipio, que aún carecen de una calificación urbanística específica, destacando así la construcción de edificaciones irregulares.

Este crecimiento se debe en parte al crecimiento progresivo pero cada vez menor (ver en tabla inferior) de los tejidos urbanos consolidados urbanos, como el ensanche, el casco antiguo i la edificación unifamiliar adosada, y el auge de la construcción en las zonas norte del municipio aun sin calificación específica, destacando así la construcción de edificaciones irregulares,

Fecha origen construcción							
Data última reforma	≤1950	≤1978	≤2000	≤2007	≤2025	ND	Total
Equipamientos	2	7	10	12	22	74	127
Casco tradicional	70	377	201	80	96	21	845
Ensanche	7	332	519	335	297	129	1.619
Edificación unifamiliar adosada		2	74	122	80	223	501
Actuación unitaria		73	12	6			91
Terciario			1				1
Edificación industrial	1	25	70	7	6	4	113
Agrupación de edificaciones irregulares		6	50	168	285	144	653
Zona sin calificar (alrededor carretera A-436)				20	46	22	88
Total	80	822	937	750	832	617	4.038

8.2.6 PARCELAS EN SUELO RÚSTICO CON EDIFICACIONES RESIDENCIALES

En el suelo rústico de Villaverde del Río, como es habitual en los entornos rurales, se localizan diversas edificaciones de uso residencial vinculadas al parcelario agrícola. Estas construcciones responden a una tipología tradicional del medio rural, donde la vivienda se integra funcionalmente en el desarrollo de actividades agropecuarias. Se trata, en general, de edificaciones compatibles tanto con la morfología de las parcelas como con el uso agrícola predominante, no apreciándose una ocupación que contravenga la normativa urbanística ni una situación de irregularidad urbanística generalizada. Por tanto, se considera que estas edificaciones forman parte del tejido rural consolidado y responden a un modelo de ocupación coherente con el uso del suelo y la estructura territorial existente.



7.2.6 Parcelas en suelo rústico con edificaciones residenciales

8.3. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto a la estructura de la propiedad del suelo

_Suelo rústico

Además de hacer un estudio de la superficie de las fincas rústicas, se considera oportuno disponer de datos de las propiedades, ya que estas pueden aportar un conocimiento más preciso del funcionamiento del suelo rústico i las explotaciones agrarias asociadas. Se propone estudiar estos parámetros con más precisión en la segunda fase del documento.

_Suelo urbano

Será necesario estudiar el grano del parcelario de los tejidos residenciales para verificar la bondad de la normativa vigente. Se propone hacer una aproximación más precisa en la segunda fase es este trabajo.

> Respecto a las condiciones de edificaciones en las zonas residenciales

_Remanente de solares sin edificar

Tal como se ha recogido en el punto 5.5.2 del presente documento, hay un total de 321 parcelas sin edificar en suelo urbano consolidado, con una superficie total de 76.399 m². Pudiendo materializarse, aproximadamente, 505 nuevas viviendas sobre solares pendientes de edificar.

_Alturas de las edificaciones residenciales

A partir del análisis realizado se ha contrastado la realidad construida con las prescripciones del planeamiento vigente. Con esta comparativa, se determina que hay un potencial de techo residencial de 63.320 m² localizados en el núcleo urbano de Villaverde, en parcelas que no han agotado el techo residencial previsto por el planeamiento vigente. En menor medida, se han detectado edificaciones en volumen disconforme quedando pendiente para la siguiente fase, realizar un estudio de las casuísticas asociadas.

_Alturas según el ancho de las calles

Se propone hacer un análisis detallado de la situación del parque residencial en el centro urbano para determinar si se podría realizar una intensificación intencionada de la edificabilidad, ajustando los parámetros que regulan la edificación en relación al carácter del viario.

Se valorará esta vía de actuación en función de la demanda residencial y los escenarios futuros del plan.

> Respecto a las condiciones de edificación de les zonas de actividad económica

Las condiciones de edificación en las zonas de actividad económica de Villaverde del Río permiten un desarrollo funcional y adecuado del tejido productivo. Sin embargo, presentan cierta heterogeneidad normativa que podría mejorarse para lograr mayor coherencia urbanística. Se detecta la necesidad de reforzar infraestructuras y dotaciones. Es recomendable su revisión para fomentar un desarrollo más competitivo y sostenible, ajustando la oferta a las necesidades del mercado actual.

> Respecto a las parcelas de propiedad vertical y propiedad horizontal

Según la información catastral, el 76 % de las parcelas urbanas de Villaverde del Río —excluyendo el suelo destinado a sistemas— se encuentran en régimen de propiedad vertical. Este elevado porcentaje pone de manifiesto la importancia de la tipología unifamiliar como elemento predominante en la estructura urbana del municipio, aspecto que debe considerarse de forma prioritaria en el proceso de elaboración del plan.

9. USOS DEL SUELO Y TEJIDOS URBANOS

9.1. LOS TEJIDOS RESIDENCIALES

• Según el planeamiento vigente

El desarrollo de las NNSS de 1993 ha comportado que, actualmente, en el municipio de Villaverde del Río haya 45,89 ha de suelo urbano consolidado destinado a uso residencial. De la superficie total de uso residencial de suelo urbano consolidado, sin tener en cuenta las agrupaciones de viviendas irregulares del municipio, 399.340 m² corresponden a viviendas unifamiliares, lo que equivale a un 87% de esta superficie.

9.1.1. LOCALIZACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

Se considera nucleo urbano todo el tejido residencial consolidado ubicado en el sud-este del municipio, mayormente contenido por la carretera A-436 y el río Guadalquivir. Al norte de este nucleo se identifican asentamientos de viviendas irregulares, con tejido residencial exclusivamente unifamiliar, por lo tanto, de baja densidad. Estos se articulan alrededor de la Avenida del Convento, que es la via de acceso que conecta estos asentamientos con el núcleo urbano del municipio.

Se contabiliza un total de, aproximadamente, 1.290.900 m² de suelo de uso residencial, contando zonas rurales, zonas de viviendas irregulares además del nucleo urbano consolidado del municipio, de los cuales 277.000 m², más de un 20%, se encuentran en zonas de viviendas irregulares.

9.1.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las NNSS de 1993 y las figuras de planeamiento derivado que se han aprobado posteriormente, han establecido un total de 5 claves urbanísticas para las zonas residenciales de Villaverde del Río. Para poder hacer una lectura conjunta del municipio, estas son las claves que se han determinado en las categorías residenciales que estipulan las NNSS de 1993:

1_Casco tradicional (CT)

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales del casco caracterizadas por la edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

La superficie total que corresponde a este tipo de ordenación es de 133.579 m² y concentra la mayor densidad en el centro del nucleo urbano.

2_Ensanche (E)

Corresponde a zonas de extensión del casco antiguo tradicional desarrolladas en distintas etapas, siguiendo un modelo de desarrollo de las edificaciones similar al del casco aunque con unas dimensiones de parcela y densidades edificatorias diferenciadas. Este tejido se caracteriza por generar ordenaciones en isla cerrada, seguir el modelo geométrico de ocupación del suelo en malla o cuadrícula y por su edificación en alineación de vial.

La superficie total que corresponde a este tipo de ordenación es de 252.601 m², siendo un 30% de la superficie total residencial y concentra la mayor densidad en el nucleo urbano, alrededor del casco tradicional.

3_Edificación unifamiliar adosada (U)

Corresponde a las zonas urbanas de nueva creación basadas en agrupaciones de viviendas unifamiliares en hilera, de promoción unitaria, de dos plantas con patio trasero y en ocasiones pequeños patios a fachada.

La superficie total que corresponde a este tipo de ordenación es de 65.669 m², y se distribuyen en el límite noreste, alrededor de la Calle las Calderas y de la Avenida Pueblo Saharaui y el límite sur del nucleo urbano, contenidas entre las calles Rafael Alberti, Fray Bernardino de Laredo, Alcalde Balamero Gonzalez y la Avenida de la constitución.

4_Actuación unitaria (AU)

Corresponde a áreas urbanas homogéneas en su edificación, por haber sido resultado de intervenciones históricas unitarias, en base a una composición arquitectónica determinada, en base a la tipología de edificación abierta.

La superficie total que corresponde a este tipo de ordenación es de 7.083 m², y corresponde a una intervención unitaria producida durante los años 60, esta se encuentra en el límite norte del nucleo urbano del municipio, alrededor de la Calle Nardo y la Calle El Madroño.



8.1.1 Clasificación tejidos urbanos según densidad



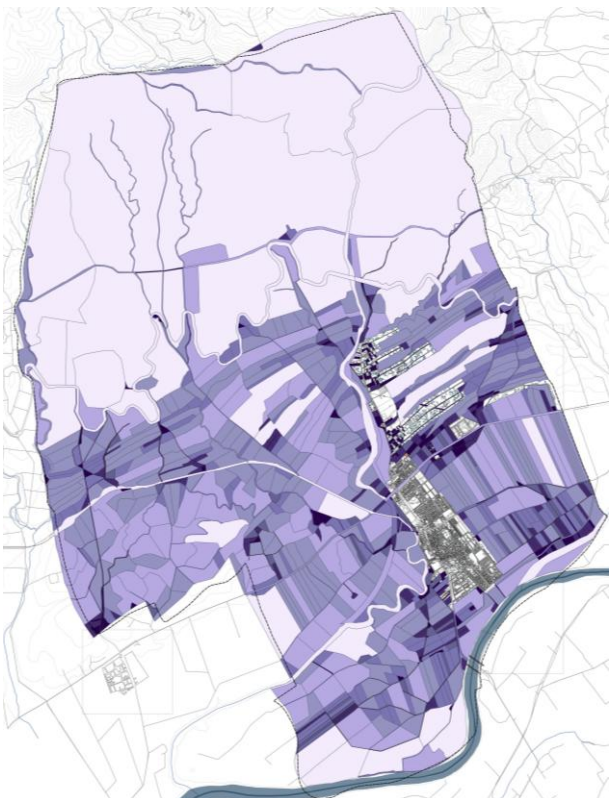
8.1.2 Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares según planeamiento



8.1.3 Edificaciones unifamiliares y plurifamiliares según catastro



8.1.4 Mixtura de usos y actividad en planta baja



Parcelas de uso agrario según superficie

5_Edificación suburbana (en medio rural)

Corresponde a las zonas de edificación en el medio rural caracterizadas por un crecimiento urbano disperso, sobre parcelas rurales donde se dispone la edificación aisladamente separada de sus linderos o bien adosada en pequeñas agrupaciones siendo el uso mixto residencial-ganadero en muchos casos.

• Según la realidad construida

De acuerdo con la cartografía vectorial (formato shapefield) de la Sede electrónica del Catastro, la proporción de edificaciones destinadas a la vivienda unifamiliar es del 93%. Encontramos únicamente 180 edificaciones de viviendas uso plurifamiliar respecto las 2.628 edificaciones residenciales de uso unifamiliar.

También cabe destacar que una gran superficie del suelo calificado como edificación unifamiliar adosada se encuentra en estos momentos sin edificar. Según la cartografía vectorial (formato shapefield) de la Sede electrónica del Catastro se contabilizan aproximadamente unos 81.400 m² de suelo calificado como edificación unifamiliar adosada, de los cuales 39.990 m² - casi el 49% - se encuentran actualmente sin edificar.

9.1.3. VIVIENDA LIBRE, VIVIENDA PROTEGIDA

Según el Ayuntamiento de Villaverde del Río, se han llevado a cabo dos actuaciones significativas en materia de vivienda protegida y suelo.

La primera corresponde a una promoción pública de 20 viviendas, construidas entre los años 2001 y 2005, ubicadas en el norte del núcleo urbano, concretamente en las calles El Madroño y El Albero.

La segunda actuación consiste en una promoción en régimen de autopromoción cooperativa, compuesta por 10 viviendas protegidas, iniciada en el año 2019.

En conjunto, ambas promociones suman un total de 30 viviendas protegidas en el municipio.

9.2. TEJIDO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Villaverde del Río se inserta en un contexto regional donde predominan la agricultura y la agroindustria, con desafíos relacionados con la sostenibilidad y uso racional del agua, la diversificación económica y la mejora de la empleabilidad.

Su posición geográfica cerca de grandes núcleos urbanos, como Sevilla, le otorga ventajas en cuanto al acceso a mercados y servicios.

Todo y que el municipio es mayoritariamente residencial, el segundo uso con más peso es el industrial, junto con el de estacionamiento y almacenamiento.

El comercio, en cambio, supone únicamente un 3% y se sitúa repartido por el centro urbano. Según los datos disponibles en el Ayuntamiento, se registran un total de 550 locales. El 33 % del total de locales en Villaverde del Río están dedicados al comercio, un 18 % al sector de la construcción, un 10 % a la hostelería, un 8 % a la industria y el 31 % restante corresponde a otros servicios, incluyendo transporte y almacenamiento.

Según datos de 2023 del IESCA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), en Villaverde no se registra la existencia de hoteles, hostales ni pensiones.

9.2.1. EL SECTOR AGRARIO

El sector agrario es fundamental en el municipio, ocupando una extensión de 3.927,1 hectáreas, lo que representa el 95,36 % de la superficie total del territorio. Esta amplia presencia refleja la importancia crucial que la agricultura tiene en la economía local, no solo como fuente principal de empleo y producción, sino también como pilar histórico para el desarrollo y la sostenibilidad del municipio.

Históricamente, la actividad agraria ha sido el motor económico que ha sustentado a la población, moldeando tanto el paisaje como la identidad cultural de la zona. Además, este sector continúa siendo un elemento clave en el entorno rural, contribuyendo a la conservación del medio ambiente, al mantenimiento de tradiciones y a la generación de productos locales que fortalecen el mercado interno y potencian la conexión con la comunidad.

La actividad agraria en Villaverde del Río se sustenta principalmente en cultivos herbáceos y leñosos, ambos con predominancia de sistemas de regadío. Dentro de los cultivos herbáceos, destaca la producción de algodón, que ocupa una superficie de 226 hectáreas, equivalentes al 5,5 % del total del término municipal. Por otro lado, en los cultivos leñosos, el naranjo es el cultivo predominante, extendiéndose sobre 1.238 hectáreas, lo que representa aproximadamente el 30 % de la superficie municipal. Estos cultivos reflejan la importancia del regadío en la agricultura local y subrayan el papel fundamental que tiene el sector agrario en la economía y el desarrollo sostenible del municipio.



Ortofotomapa del Parque Industrial y de Servicios Regajo Hondo

9.2.2. POLÍGONOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Villaverde del Río cuenta con dos polígonos de actividad económica contemplados en la Normativa de Planeamiento Territorial y Urbanístico (NNSS) de 1993. De estos, uno está completamente ejecutado mientras que el otro permanece sin desarrollar. En la adaptación parcial de la NNSS de 2012 se realizó una diferenciación clara entre ambos: el Polígono conocido como Parque Industrial y de Servicios Regajo Hondo pasó a ser considerado suelo urbano consolidado, mientras que el segundo polígono siguió catalogado como suelo urbanizable sectorizado.

El Parque Industrial y de Servicios Regajo Hondo es un polígono de titularidad pública que destaca por sus buenas comunicaciones, facilitando el acceso a vías rápidas y servicios esenciales. Su superficie total es de 52.887 m², con 34.690 m² de superficie parcelaria, lo que lo convierte en el principal espacio industrial consolidado del municipio. La accesibilidad se ve reforzada por la proximidad a importantes infraestructuras, como la autovía A-49, la carretera nacional N-630, el ferrocarril en Brenes, y el aeropuerto de Sevilla, entre otros, lo que garantiza una conexión eficiente tanto para el transporte de mercancías como para el desplazamiento de trabajadores y usuarios. A continuación se detallan las distancias y tiempos estimados a estos puntos clave:

Comunicación	Punto de Referencia	Distancia	Tiempo Estimado
Autopista / Autovía	A-49	30 Km	28 min
Carretera Nacional	N-630	25 Km	20 min
Carretera Comarcal	A-431	0 Km	0 min
Ferrocarril	Brenes	5 Km	5 min
Aeropuerto	Sevilla	30 Km	20 min
Puerto	Sevilla	35 Km	45 min
Parque de Bomberos	Cantillana	6 Km	5 min
Hospital	Sevilla	27 Km	35 min

Por otro lado, el segundo polígono, situado al suroeste del municipio, se mantiene como suelo urbanizable sectorizado y actualmente solo alberga algunas naves industriales dispersas a lo largo de la calle Tejar del Siete, que se extiende ligeramente hasta la carretera A-462. Este espacio carece de una estructura definida de polígono industrial, lo que limita su capacidad para atraer nuevas inversiones y desarrollar una actividad económica consolidada. Sin embargo, representa una oportunidad importante para el futuro desarrollo industrial del municipio, y su ordenación y urbanización podrían potenciar significativamente su papel como espacio productivo, contribuyendo así a diversificar y fortalecer el tejido económico local.

9.2.3. COMERCIO DE PROXIMIDAD

Esta distribución comercial se refleja en un índice de dotación comercial de 2,35, lo que significa que, en promedio, hay aproximadamente 2 locales con finalidad comercial por cada 100 habitantes.

La desigualdad en la oferta comercial entre el núcleo urbano y las urbanizaciones del norte del municipio es una realidad evidente. En estas urbanizaciones, la oferta comercial es limitada o incluso nula, lo que representa un desafío para los residentes, quienes deben desplazarse hasta el centro del municipio para acceder a este tipo de servicios.

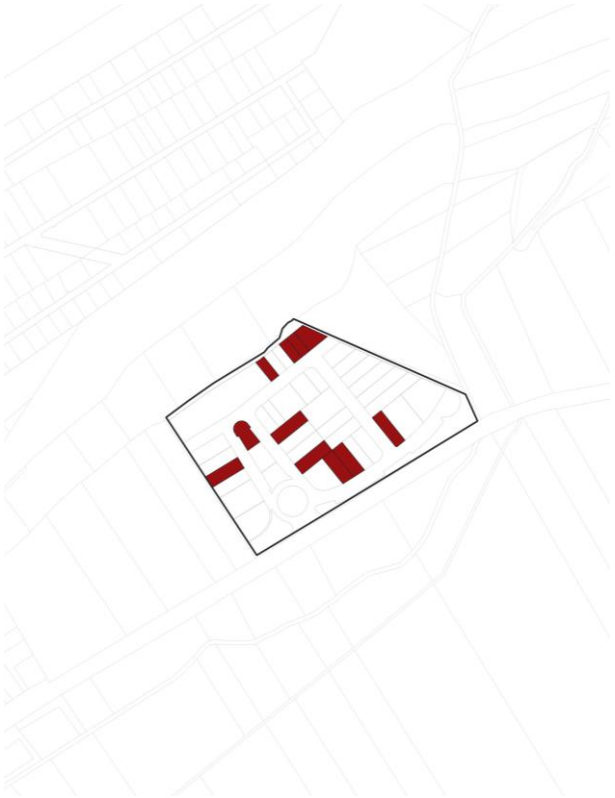
Por otro lado, las zonas con mayor dinamismo comercial coinciden con la ubicación de los equipamientos municipales, concentrando así las actividades comerciales en áreas específicas del municipio.

9.3. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respete als teixits residencials

- El tejido residencial de Villaverde del Río está dominado por la vivienda unifamiliar. Esta tipología define un modelo de baja densidad, tanto en el núcleo urbano como en los asentamientos irregulares del norte, y condiciona el aprovechamiento del suelo urbano.
- El núcleo urbano consolidado, ubicado al sureste del municipio, concentra la mayor parte del suelo residencial con estructura urbana clara, mientras que las zonas del norte presentan viviendas irregulares, con escasa integración en el entramado municipal y baja dotación de servicios urbanos.



Parcelas no edificadas del Parque Industrial y de Servicios Regajo Hondo

- Un porcentaje importante del suelo clasificado como residencial, especialmente en la categoría de edificación unifamiliar adosada, permanece sin edificar (casi un 49 %). Esta situación requiere medidas de activación del mercado de suelo y vivienda, así como criterios de compactación y eficiencia urbana.
- Con solo 30 viviendas protegidas ejecutadas desde 2001, el parque de vivienda asequible es muy limitado. Es prioritario fomentar nuevas promociones de vivienda protegida, preferiblemente en suelos ya urbanizados o bien conectados, para atender a la demanda local y favorecer el acceso de jóvenes y familias al municipio.

> Respecto a los tejidos de actividad económica

- Villaverde del Río presenta una economía fuertemente basada en el sector agrario, lo que representa una fortaleza tradicional pero también una dependencia. Es necesario fomentar la diversificación productiva mediante el impulso a actividades industriales, agroindustriales y de servicios ligados al territorio.
- El Parque Industrial Regajo Hondo, ya consolidado y bien comunicado, debe potenciarse como espacio tractor de actividad económica. Asimismo, el desarrollo del polígono sectorizado del suroeste supone una oportunidad clave para ampliar la oferta de suelo productivo y atraer nueva inversión.
- La actividad comercial se concentra exclusivamente en el núcleo urbano, dejando desatendidas las urbanizaciones del norte. Se deben explorar fórmulas de comercio de proximidad, servicios itinerantes o dotaciones estratégicas que reduzcan esta desigualdad.
- La buena accesibilidad del municipio —carreteras, ferrocarril (con estación en Brenes), cercanía a Sevilla— debe aprovecharse como una palanca para posicionar a Villaverde como nodo logístico secundario o espacio complementario al área metropolitana, fomentando un desarrollo económico más dinámico y sostenible.

10. REDES DE SERVICIOS URBANOS

El reconocimiento de las diferentes redes de servicios urbanos del municipio debe servir a la redacción del nuevo Plan para la racionalización y organización de las mismas, de manera que las actividades en la vía pública puedan ser coordinadas y planificadas sin interrumpir la vida de sus ciudadanos.

Las NNSS 93 reconocían dentro del sistema de infraestructura de servicios las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

Actualmente la información disponible referente a las redes de servicios urbanos es la siguiente:

- Las disponibles en las propias NNSS 93, que se comprueban desactualizadas.
- La correspondiente al Avance Plan General de Ordenación Urbanística de Villaverde del Río de 2014.
- Plan Sanitario del Agua del Excmo. Ayuntamiento de Villaverde del Río (rev 01) de 29.02.2024 que se entrega junto con un fichero CAD con los esquemas de instalaciones de abastecimiento y saneamiento a principios del presente mes de julio.

Por otro lado

En base a ello procedemos a sintetizar:

- Infraestructuras del ciclo del agua:
 - o Sistema básico de abastecimiento de agua
 - o Sistema básico de saneamiento de agua
- Infraestructuras energéticas
- Telecomunicaciones
- Residuos urbanos

10.1. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA

A partir del documento de Avance Plan General de Ordenación Urbanística de Villaverde del Río de 2014 se procede a extraer la descripción de las infraestructuras hidráulicas.

A nivel territorial se encuentran apoyadas en el gran canal del Viar que discurre de este a oeste en el límite entre la franja norte del territorio municipal, más elevada y montañosa, y otra segunda franja menos accidentada.

El canal del Viar, que data de 1953, tiene una longitud de 84 kilómetros. Actualmente transporta el agua procedente del embalse del Pintado con destino al riego de aproximadamente 12.000 has, situadas en la vega de la margen derecha del Guadalquivir, entre las poblaciones de Cantillana y La Algaba, a lo largo de cinco términos municipales y en la que se cultivan fundamentalmente frutales (un 50%), pero también maíz, algodón y patata.

Al finalizar la construcción de la presa de Melonares sobre el río Viar, cuyo objetivo es garantizar el abastecimiento de agua a Sevilla y su área metropolitana, y dado que la presa intersecta al Canal del Viar, ha quedado inutilizado este primer tramo del canal con la entrada en explotación del embalse.

Como solución para poder llevar el agua desde el embalse de Melonares hasta el sistema de abastecimiento de Sevilla, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha abordado varios proyectos con las actuaciones necesarias sobre el canal para lograr su completa modernización y adecuación a las exigencias de uso como canal de transporte de agua para abastecimiento de Sevilla, compatibilizándolo con el uso actual para riego de la Comunidad de regantes del Viar. Entre estas actuaciones sobre el canal para dar uso conjunto de abastecimiento y riego destaca la implantación de la balsa de Alamillo, en el término municipal de Villaverde del Río.

La red hidrológica del municipio se adscribe a la cuenca del Guadalquivir, constituida por un conjunto de ríos y arroyos que forman una red de drenaje, cuyo colector principal es el río Guadalquivir.

La estructura hidrológica del territorio de Villaverde se apoya en tres importantes colectores. El río Guadalquivir discurre por el sur del término municipal siguiendo una trayectoria este-oeste. El río Viar discurre por el término en paralelo al Guadalquivir, también con una dirección este-oeste, recoge agua de Sierra Morena y desemboca en el Guadalquivir, separando la zona de la Mesa Redonda, en la zona alta del municipio, de la depresión y la zona más baja del mismo. Y por último, el Arroyo Siete Arroyos discurre de norte a sur atravesando todo el término municipal y en paralelo al núcleo urbano hasta desembocar en el Guadalquivir, ya en término municipal de Alcalá del Río. Este arroyo presenta en la zona del piedemonte hoyas y caídas de agua en un paraje conocido como las “Calderas”, así como meandros a escasos metros del

casco urbano, donde aparece una enorme diversidad de flora y fauna pese a su alto grado de contaminación por vertidos.

El canal del Viar se encuentra apoyado para su limpieza y mantenimiento, por una banqueta que va acompañando al canal en todo su trazado por el territorio, con una anchura de 2,5 m, superficie irregular y problemas de seguridad, puesto que entre el canal y la bancada no existe ningún límite que impida el paso de uno a otro, existiendo un desnivel de 2 m.

El sistema de regadío, que da servicio al sector agrario y cuya demanda ha crecido en los últimos años, se encuentra en obras en la actualidad para dar servicio a distintos nuevos ramales para regadío. Todo el sistema de regadíos se apoya en el canal del Viar. Su trazado discurre por la curva de nivel situada entre la cota 70 m (al este del término municipal) y la cota 60 m (al oeste). Las incidencias topográficas sobre este trazado, como la existente al paso del arroyo Siete Arroyos o el arroyo de la Meona, se realizan a través de sifones o puentes que salvan la depresión pronunciada del terreno. También existen pasos en los arroyos Mingo de las Cañas y Oromana. Como apoyo al canal, hay unas balsas en el límite del término municipal por el este, al sur del canal y de la zona de Las Melchoras y otra al oeste en el paraje del Alamillo.

A nivel urbano, una serie de proyectos inciden en la definición del modelo urbano. El Proyecto de Concentración de Vertidos y evacuación de pluviales, además de resolver hidráulicamente el tránsito de los arroyos (Hondo o de Panalas y otros menores) de forma transversal al núcleo urbano (evita la saturación de la red urbana), ofrece la infraestructura necesaria para que los asentamientos en Camino del Convento resuelvan correctamente su red de saneamiento, en particular, y la depuración de aguas residuales a nivel municipal.

En sentido contrario, la falta de un proyecto integral capaz de resolver el abastecimiento de agua para ordenar urbanísticamente los citados asentamientos supone un importante problema porque el acuífero está sobreexplotado (Gerena- Posadas). Los asentamientos en el Camino del Convento deben resolver autónomamente su abastecimiento de agua, garantizando una parte de su viabilidad técnica dentro de los suelos a incorporar en el planeamiento general.

El actual encauzamiento del arroyo Siete Arroyos, del tramo al sur de la carretera Alcalá del Río-El Viar, ha resuelto la inundabilidad del núcleo principal, si bien ha dejado pendiente la menor inundabilidad o saturación de la red de saneamiento urbano que ha de resolverse según se manifestó al tratar el proyecto de Concentración de Vertidos.

A falta de las conclusiones que se deriven del estudio de inundabilidad, este planeamiento general, y una vez resuelta satisfactoriamente la no inundabilidad del núcleo urbano originario, mediante el dique de protección Viar-Guadalquivir y la defensa Sietearroyos-Guadalquivir, deberá eliminar las zonas inundables provocadas por el Siete Arroyos y afluentes de La Meona, La Doncella y otros menores, sobre los asentamientos en el camino del Convento a incorporar al planeamiento urbanístico.

10.1.1. SISTEMA BÁSICO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

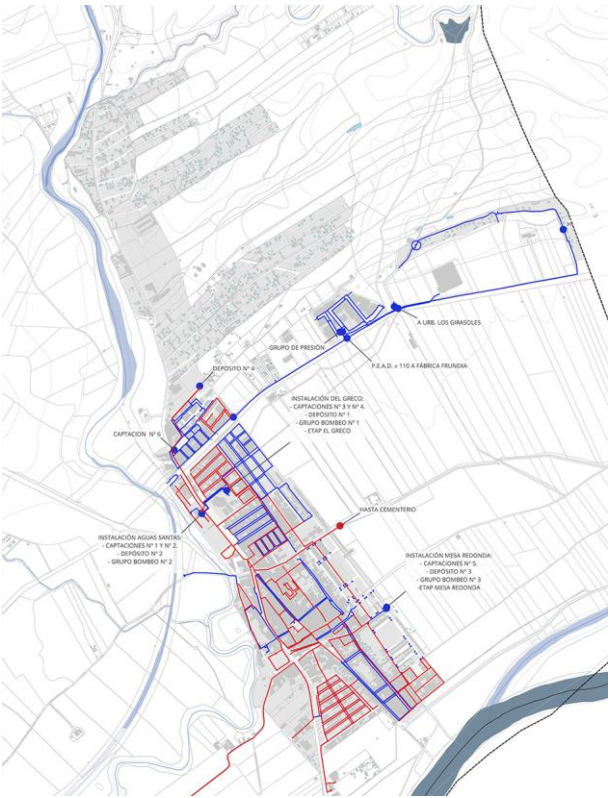
El abastecimiento y saneamiento de agua se realiza por parte de una empresa municipal puesto que Villaverde del Río no se encuentra adherido a convenio alguno con empresa supramunicipal de suministro de agua. El Ayuntamiento se encarga tanto del abastecimiento de agua como del cobro de los recibos, la lectura de contadores, así como el mantenimiento de los pozos.

En Villaverde del Río existen un total de 2.994 viviendas conectadas a la red de abastecimiento de agua (2014), con un consumo medio de 1.200 m³/día en invierno y de 2.228 m³/día en verano, y unas pérdidas de carga aproximadas del 35%.

La red de abastecimiento de agua está constituida por conducciones lineales o colectores, y por otros elementos complementarios como depósitos de regulación, estación de bombeo, válvulas, etc. El suministro de agua potable se realiza desde varios pozos artesianos conectados en red.

El primer proceso en el sistema de abastecimiento de agua es el de captación, encargado de la obtención y extracción del agua de las distintas fuentes de suministro. En Villaverde del Río, las principales fuentes de agua son las captaciones de agua subterránea de los distintos pozos con sistemas de captación de instalación forzada ubicados en el término municipal. En concreto son cinco los puntos de captación con los que cuenta el municipio, todos pertenecientes a la cuenca y subcuenca del Guadalquivir, de titularidad y gestión municipal. La red es ramificada, en cada punto de captación se somete el agua a un proceso de tratamiento químico, sin que exista un punto de centralización. Se adjuntan los pozos, su ubicación y su estado de conservación:

- Pozo Polideportivo 1, ubicado junto al polideportivo municipal y el cuartel de la Guardia Civil, en una parcela que linda con la avda. Ntra. Sra. de Aguas Santas, en buen estado de conservación.
- Pozo Polideportivo 2, ubicado junto a las pistas deportivas entre la avda. de Brenes y la c/Castillo, en un estado de conservación aceptable.
- Pozo Cerro Molino, junto al campo de fútbol en el barrio de Cerro Molino, en buen estado de conservación.
- Pozo El Greco, ubicado en la c/Greco, junto al IES Pepe Ruiz Vela, en un estado de conservación aceptable.



9.1 Red de abastecimiento de agua

El segundo elemento de la red son las conducciones que dan suministro a la población. En Villaverde, debido a la cantidad de puntos de captación, y a la cercanía de éstos al núcleo urbano, el sistema de abastecimiento de agua sólo cuenta con dos conducciones de este tipo, compuestas por tuberías de fibrocemento de 800 m y 423 m de longitud.

Existen tres depósitos dentro de la red de abastecimiento, dos de ellos elevados, de 12 m³ y 20 m³ de capacidad respectivamente y un tercero semienterrado, de 3.000 m³ de capacidad. Dichos depósitos están ubicados en las siguientes direcciones:

- En el Polideportivo municipal, avda. Ntra. Sra. de Aguas Santas.
- Junto al campo de deportes en la barriada de Cerro Molinos.
- En la calle Greco, detrás del IES Pepe Ruiz Vela.

Los depósitos de agua tienen una capacidad de 3.032 m³, y el consumo de agua depende de la época del año. En invierno el municipio consume unos 1.200 m³/día y en verano casi llega a duplicarse consumiendo 2.228 m³/día. Este consumo viene valorado por los datos de facturación y el número de habitantes del municipio.

Villaverde del Río dispone de un centro de potabilización, ubicado junto al depósito de la calle Greco, donde se realiza el proceso de la esterilización mediante el uso de hipoclorito. Dicho centro se conserva en buen estado.

La distribución en el interior del municipio se realiza a través de un sistema de redes ramificado, compuesto por conducciones de fibrocemento en algunos tramos y de polietileno en otros, siendo la longitud total de esta red 22.450 m y su estado de conservación bueno. Por último, existen alrededor de 70 viviendas con abastecimiento autónomo y de 80 viviendas con déficit de potabilización, fuera del núcleo urbano.

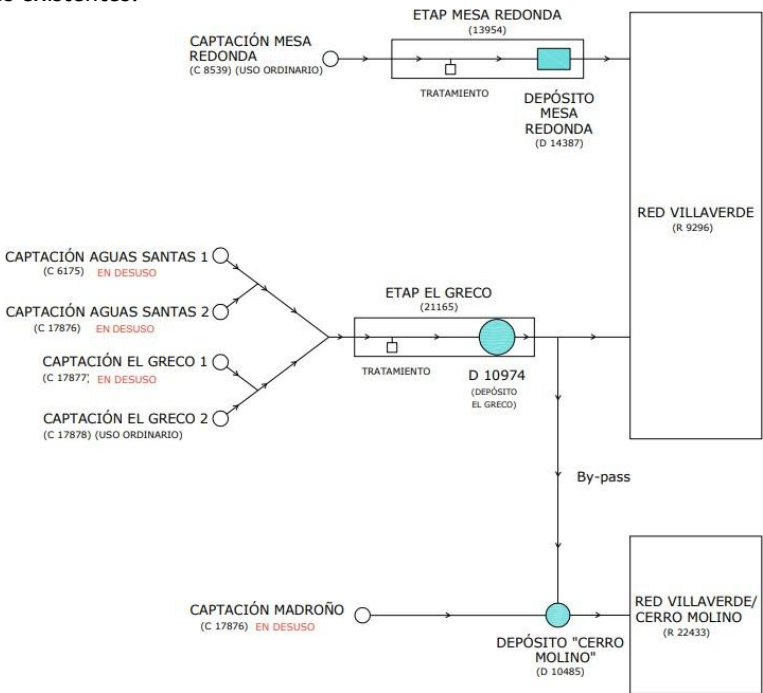
Con posterioridad a la extracción y distribución del agua potable a los distintos hogares e industrias del municipio, se procede a la evacuación de las aguas ya utilizadas por medio de la red de saneamiento y su posterior tratamiento.

A partir del Plan Sanitario del Agua del Excmo. Ayuntamiento de Villaverde del Río (rev 01) de 29.02.2024 se ha extractado la información referente a dicha instalación de abastecimiento, según los siguientes elementos de la red, que es 100% gestión municipal:

- Esquema de principio
- Captaciones
- Estaciones de tratamiento de agua potable ETAP
- Esquema de tratamiento de agua potable
- Depósitos
- Redes de distribución

ESQUEMA DE PRINCIPIO

La estructura de abastecimiento de agua potable de Villaverde del Río está formada por 5 captaciones que suministran agua a dos estaciones de tratamiento de agua potable ETAPs donde se trata el agua antes de pasar a las dos redes existentes.



CAPTACIONES

CAPTACIÓN N° 1	Nombre: C 6175 (AGUAS SANTAS 1)
Localización:	Avenida Aguas Santas n° 97.
Coordenadas UTM:	X: 245959; Y: 4164723 (UTM 30 ED 50)
Fecha de construcción:	1970.
Características extracción:	Ordinario
Funcionamiento:	EN DESUSO.
Agua captada:	185,00 m3/día.
Abastece a:	ETAP EL GRECO.
Llave de paso individual:	Si.
Contador de agua extraída:	No.
Cuadro eléctrico de protección:	Si.
Habitáculo de protección:	Si, mediante arqueta, sellada con tapa registrable de acero.
Cloración del agua:	No, se realiza tras depósito de cabecera.
Tipo de tubo de la captación:	Acero diámetro 90 mm.

CAPTACIÓN N° 2	Nombre: C 17876 (AGUAS SANTAS 2)
Localización:	Avenida Aguas Santas n° 97.
Coordenadas UTM:	X: 245967; Y: 4164715 (UTM 30 ED 50)
Fecha de construcción:	1982.
Características extracción:	Extracción con bomba eléctrica sumergida de caudal 14 l/s.
Funcionamiento:	EN DESUSO.
Agua captada:	203,00 m3/día
Abastece a:	ETAP EL GRECO
Llave de paso individual:	Si.
Contador de agua extraída:	No.
Cuadro eléctrico de protección:	Si.
Habitáculo de protección:	Si, mediante arqueta sellada con tapa registrable de acero.
Cloración del agua:	No, se realiza tras depósito de cabecera.
Tipo de tubo de la captación:	Acero diámetro 125 mm.

CAPTACIÓN N° 3	Nombre: C 17877 (EL GRECO 1)
Localización:	Calle El Greco n° 3.
Coordenadas UTM:	X: 246084; Y: 4164808 (UTM 30 ED 50)
Fecha de construcción:	1994.
Características extracción:	Extracción con bomba eléctrica sumergida de caudal 8 l/s.
Funcionamiento:	EN DESUSO.
Agua captada:	0 m3/día.
Abastece a:	ETAP EL GRECO
Llave de paso individual:	Si.
Contador de agua extraída:	No.
Cuadro eléctrico de protección:	Si.
Habitáculo de protección:	Si, protección mediante arqueta y sellado de chapa.
Cloración del agua:	No, se realiza tras depósito de cabecera.
Tipo de tubo de la captación:	Acero diámetro 110 mm.

CAPTACIÓN N° 4	Nombre: C17878 (EL GRECO 2)
Localización:	Calle El Greco n° 3.
Coordenadas UTM:	X: 246082; Y: 4164826 (UTM 30 ED 50)
Fecha de construcción:	1995.
Características extracción:	Extracción con bomba eléctrica sumergida de caudal 26 l/s.
Funcionamiento:	Ordinario
Agua captada:	793,75 m3/día.
Abastece a:	ETAP EL GRECO
Llave de paso individual:	Si.
Contador de agua extraída:	Si.
Cuadro eléctrico de protección:	Si.
Habitáculo de protección:	Si, mediante arqueta sellada con tapa registrable de hormigón.
Cloración del agua:	Si, cloración automatizada.
Tipo de tubo de la captación:	Acero galvanizado diámetro 125 mm.

ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE ETAP

ETAP “MESA REDONDA”	(CÓDIGO SINAC 13954)
ETAP “MESA REDONDA”	
Ubicación:	Calle Mesa Redonda n° 104
Antigüedad:	Año de construcción 2016
Volumen de agua tratada:	1.077,75 m3/día

El agua se extrae de la captación C8539 y pasa directamente a la ETAP Mesa Redonda. En dicha ETAP se distinguen las siguientes etapas:

- Se realiza un proceso de precloración (Preoxidación) mediante la adición de de Hipoclorito Sódico para mejorar el rendimiento de los filtros. Este proceso se realiza mediante un contador emisor de impulsos que en función del agua que pasa inyecta mayor o menor cantidad de hipoclorito sódico.
- El agua en primer lugar pasa por un filtro de carbón activo donde se produce un proceso de aireación del agua y retirada de la materia orgánica presente en la misma. Existen dos unidades que funcionan en paralelo.
- A continuación pasa por un filtro desferrizador donde se produce la retirada del hierro. Existen dos unidades que funcionan en paralelo.
- Posteriormente el agua pasa al depósito, donde mediante un panel automatizado se mide de modo continuado el nivel de Ph y se regula mediante la adición de pequeñas cantidades de ácido sulfúrico apto para aguas de consumo humano.
- Por último, el mismo panel automatizado del paso anterior, mide de modo continuado el nivel de Hipoclorito Sódico (15%), apto para aguas de consumo humano, añadiendo la cantidad necesaria del mismo para mantener su concentración en los niveles establecidos. Una vez finalizado el proceso, desde este depósito y mediante una red de conducciones principales, el agua se distribuye a los distintos sectores para el abastecimiento domiciliario. Para garantizar la homogeneización del desinfectante dentro del depósito Mesa Redonda, el agua que se está clorando cae en tres puntos en la parte alta y trasera del depósito, mientras que el agua que se toma y pasa a la red se extrae de la parte baja y delantera del depósito. De este modo el agua clorada debe cruzar todo el depósito antes de pasar a la red, garantizando la correcta homogeneización del agua en el interior del depósito. Se estima que el tiempo mínimo de contacto entre el desinfectante y el agua es de un día.

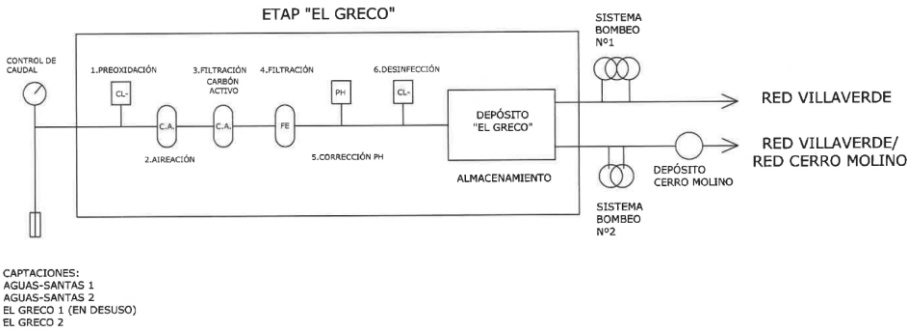
ETAP “EL GRECO”	
ETAP “EL GRECO”	(CÓDIGO SINAC 21165)
Ubicación:	Calle El Greco nº 3
Antigüedad:	Año de construcción 2017
Volumen de agua tratada	1.181,75 m3/día

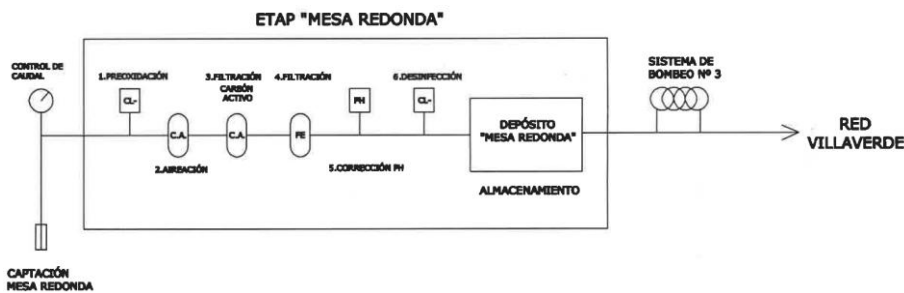
El agua se extrae de las captaciones C 6175, C 17876, C 17877 y C 17878, y pasa directamente a la ETAP EL GRECO.

En dicha ETAP se distinguen las siguientes etapas:

- Se realiza un proceso de precloración (Preoxidación) mediante la adición de de Hipoclorito Sódico para mejorar el rendimiento de los filtros. Este proceso se realiza mediante un contador emisor de impulsos que en función del agua que pasa inyecta mayor o menor cantidad de hipoclorito sódico.
- El agua en primer lugar pasa por un filtro de carbón activo donde se produce un proceso de aireación del agua y retirada de la materia orgánica presente en la misma. Existen tres unidades que funcionan en paralelo.
- A continuación pasa por un filtro desferrizador donde se produce la retirada del hierro. Existen tres unidades que funcionan en paralelo.
- Posteriormente el agua pasa al depósito, donde mediante un panel automatizado se mide de modo continuado el nivel de Ph y se regula mediante la adición de pequeñas cantidades de ácido sulfúrico apto para aguas de consumo humano.
- Por último, el mismo panel automatizado del paso anterior, mide de modo continuado el nivel de Hipoclorito Sódico (15%), apto para aguas de consumo humano, añadiendo la cantidad necesaria del mismo para mantener su concentración en los niveles establecidos. Una vez finalizado el proceso, desde este depósito y mediante una red de conducciones principales, el agua se distribuye a los distintos sectores para el abastecimiento domiciliario.

ESQUEMA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE





Los procesos de tratamiento de potabilización no transmiten al agua sustancias o propiedades que contaminen o degraden su calidad y supongan un riesgo para la salud de la población abastecida, ni producen directa o indirectamente contaminación ni el deterioro al agua superficial o subterránea destinada a la producción del agua de consumo humano.

El hipoclorito de sodio se almacena en un almacén junto a las zonas de cloración, bajo llave y a cargo de la persona responsable de la cloración, identificada en el capítulo “equipo responsable” (Sistema de Documentación y Registros).

DEPÓSITOS

DEPÓSITO D 10974	DEPÓSITO “EL GRECO”
Grupo de bombas asociado:	Grupo de bombeo n° 1
Coordenadas UTM:	X=246102 Y=4164805. (UTM 30 ED 50)
Localización:	Calle el Greco n° 3.
Población que abastece:	4.758 habitantes.(aprox.)
Capacidad:	2506 m3.
Caudal medio anual de agua distribuida:	1.181,75 m3/día.
Procedencia del agua:	ETAP El Greco.
Régimen de uso:	Ordinario
Año de construcción:	1994.
Productos de limpieza y desinfección:	Agua a presión y desinfectante hipoclorito sódico (15%)
Tipo de depósito:	De distribución y semienterrado.
Materiales de construcción:	Hormigón armado.
Materiales de revestimiento:	Ninguno.
Desagüe:	Si, por gravedad, salvo el último metro que debe ser bombeado
Vallado:	Si.
Señalización:	Si. (“Depósito El Greco”)
Perímetro de Protección:	Si. (Superficie: 1.475,70 m2)
Sistema de ventilación:	Si.
Desinfección:	Si. Mediante Hipoclorito Sódico. Sistema automatizado.
Dosificador:	Si.

DEPÓSITO D 14387	C/MESA REDONDA
Grupo de bombas asociado:	Grupo de bombeo n° 3
Coordenadas UTM:	X=246817 Y=4164248. (UTM 30 ED 50)
Localización:	C/ Mesa Redonda n° 104.
Población que abastece:	2.953 habitantes.(aprox.)
Capacidad:	744,00 m3.
Caudal medio anual de agua distribuida:	1077,75 m3/día.
Procedencia del agua:	ETAP Mesa Redonda.
Régimen de uso:	Ordinario.
Año de construcción:	Año 2005.
Productos de limpieza y desinfección:	Agua a presión y desinfectante hipoclorito sódico (15%)
Tipo de depósito:	De distribución y semienterrado.
Materiales de construcción:	Hormigón armado.
Materiales de revestimiento:	Ninguno.
Desagüe:	Si, forzado con bomba de 17cv colocada en arqueta fosa
Vallado:	Si.
Señalización:	Si. (“Depósito n°3 Mesa Redonda”)
Perímetro de Protección:	Si. (Superficie: 392 m2)
Sistema de ventilación:	Si.
Desinfección:	Si. Hipoclorito Sódico. Automatizado.
Dosificador:	Si.

DEPÓSITO D 10485	DEPÓSITO CERRO MOLINO
Grupo de bombas asociado:	Ninguno, funciona por gravedad.
Coordenadas UTM:	X=245925 Y=4165311. (UTM 30 ED 50)
Localización:	Prolongación de calle Nardo s/n.
Población que abastece:	2.020 habitantes.
Capacidad:	28,61 m3.
Caudal medio anual de agua distribuida:	210,00 m3/día.

Procedencia del agua:	Depósito de El Greco.
Régimen de uso:	Ordinario.
Año de construcción:	Años 60.
Productos de limpieza y desinfección:	Agua a presión y desinfectante hipoclorito sódico (15%)
Tipo de depósito:	De distribución y elevado.
Materiales de construcción:	Ladrillo, mortero y hormigón armado.
Materiales de revestimiento:	Mortero de cemento.
Desagüe:	Si.
Vallado:	Si, malla metálica reforzada.
Señalización:	Si. (“Depósito Cerro Molino”)
Perímetro de Protección:	Si.
Sistema de ventilación:	Si.
Desinfección:	Agua ya desinfectada en depósito de procedencia El Greco.
Dosificador:	Si.

Los materiales que están en contacto con el agua almacenada no transmiten al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren su calidad o supongan un riesgo para la salud de la población abastecida.

Las medidas de protección instaladas en los depósitos están sometidas a mantenimiento y revisiones periódicas, según se especifica en el plan de “mantenimiento de instalaciones y equipos”.

REDES DE DISTRIBUCIÓN

En conjunto, existen dos redes de distribución que tienen una longitud de 36,57 Km.

Las dos redes de abastecimiento son:

- Red Villaverde del Río (R9296): Es abastecida por los depósitos de Mesa Redonda y El Greco, y distribuye un total de 1.978,97 m3/día.
- Red Villaverde del Río/ Cerro Molino (R22433): Es abastecida solo por el depósito de El Greco, que suministra agua al depósito de Cerro Molino desde el que por gravedad se distribuye a la red Cerro Molino. Distribuye un total de 280,53 m3/día.

Se distinguen dos sistemas fundamentales: la red principal y la de abastecimiento domiciliario.

- Red principal: sistema de arterias principales de diámetro 200 mm que forman un anillo que discurre por las vías principales del municipio y que suministran caudal y presión a la red de abastecimiento domiciliario.
- Red de abastecimiento domiciliario: Esta red recibe el agua potable de la Red principal. Está formado por una red anillada de diámetros variables (entre 60mm y 125 mm). Discurre por las aceras, y de ella parten las acometidas domiciliarias hasta el contador de cada vivienda. Además esta red da servicio a las bocas de riego y bocas de incendios distribuidas en el municipio.

10.1.2. SISTEMA BÁSICO DE SANEAMIENTO DE AGUA

A partir del documento de Avance Plan General de Ordenación Urbanística de Villaverde del Río de 2014 se procede a describir la red de saneamiento.

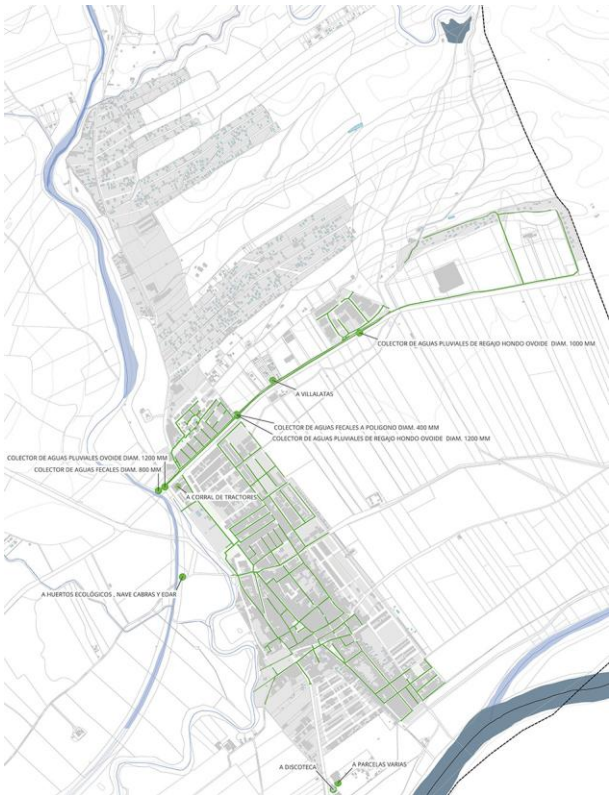
La red de saneamiento y alcantarillado está destinada a la evacuación tanto de las aguas residuales de las diversas actividades urbanas como a las aguas pluviales. Es de gestión y titularidad municipal. La red sigue siendo un grave problema infraestructural así como la existencia de vertidos al Siete Arroyos y al Guadalquivir, con la consiguiente degradación de las aguas, las orillas y sus riberas, y por filtración, la contaminación del acuífero. Se ha ejecutado un proyecto de implantación de una estación depuradora de aguas residuales y colector unificador de puntos de vertido.

La red de saneamiento o alcantarillado está destinada a evacuar las aguas residuales de las diversas actividades urbanas y las aguas pluviales de los espacios públicos y calles. Está constituida por colectores, pozos de registro, emisarios, estaciones depuradoras, etc.

En Villaverde del Río, la red de alcantarillado es de gestión y titularidad municipal. Todas las viviendas están conectadas a dicha red, que alcanza un caudal de desagüe de 487.494 m³ al año. No se reutiliza ninguna parte de dicho caudal para usos compatibles.

Los ramales de la red de alcantarillado son de hormigón prefabricado, siendo su longitud total de 17.710 m, y manteniéndose en un estado de conservación aceptable. Los tramos de colectores dentro del núcleo urbano también son de hormigón prefabricado y se extienden en una longitud de 2.850 m, con buen estado de conservación.

Existen tres emisarios en la red de saneamiento de Villaverde del Río. Dos de ellos, de 20 m de longitud, vierten las aguas al arroyo Siete Arroyos, y un tercero, de 300 m, vierte al Río Guadalquivir. Son todos de hormigón y están en buen estado de conservación. Dichos emisarios vierten aguas pluviales y residuales directamente a los cauces fluviales que atraviesan el municipio, contaminando sus aguas y dificultando la regeneración del bosque de ribera propio de este tipo de medios.



9.2 Red de saneamiento

10.2. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

A partir del documento de Avance Plan General de Ordenación Urbanística de Villaverde del Río de 2014 se procede a describir las infraestructuras energéticas.

El suministro de energía eléctrica en la actualidad lo realiza la compañía eléctrica Sevillana Endesa de Electricidad, S.A. La producción viene suministrada por dos redes aéreas de alta tensión, procedentes de la subestación de Alcalá del Río y de Cantillana. Son dos líneas con dirección este-oeste, que dejan entre ellas el núcleo urbano. La línea que está situada al norte tiene una potencia de 400 kW y la que está al sur es de 220 kW. A través de estas dos redes se distribuyen las distintas líneas de baja tensión por todo el municipio, a través de los diferentes centros de transformación media-baja, de 132 kW de potencia, de los que dependen las viviendas para el uso doméstico, así como las pequeñas industrias.

En el interior del casco urbano, la red eléctrica se distribuye bien por cableado grapeado por fachada, o bien mediante red enterrada. La red de distribución les llega de forma aérea a las urbanizaciones y fincas más alejadas del núcleo urbano. El cableado es muy diverso, con distintos tipos de diámetros, encontrándose en general en buen estado de conservación.

La entrada de energía al núcleo de población se produce a través de varios transformadores ubicados en distintas zonas del municipio:

- 2 transiciones de instalación eléctrica aérea a enterrada ubicados en la c/Mesa Redonda.
- Transición de instalación eléctrica aérea a enterrada en la esquina de la c/Castillo con la c/Cabalgata.
- Transformador en c/Las Portadas.
- Transformador en la avda. de Brenes, ubicado junto al depósito de agua en la entrada sur del núcleo urbano.
- Transformador junto a la Antigua Escuela Ocupacional Ribete.
- Transición de instalación eléctrica aérea a enterrada en el cruce de las calles Valdés Leal, Goya y avda. Nuestra Señora de Aguas Santas.

Otros centros de transformación pertenecientes a la empresa Sevillana-Endesa, se encuentran repartidos por el núcleo urbano de Villaverde, la mayor parte de ellos ubicados en edificaciones o espacios construidos expresamente para ellos y el resto, aéreos.

Existen varias casetas de transformación en el barrio de las Doncellas, al igual que en el parque industrial Regajo Hondo y por otro la existencia de dos tendidos de redes de alta tensión que atraviesan el término municipal, procedentes de la subestación eléctrica de Guillena, uno al norte del núcleo urbano y otro al sur.

En cuanto a canalizaciones de gas, no existen instalaciones que abastezcan al municipio de Villaverde del Río. El abastecimiento de botellas de gas butano depende de la distribuidora proveniente de Cantillana, ya que en Villaverde del Río no existen instalaciones de almacenamiento de gas.

10.3. TELECOMUNICACIONES

A partir del documento de Avance Plan General de Ordenación Urbanística de Villaverde del Río de 2014 se procede a describir la infraestructura de telecomunicaciones.

Villaverde del Río se encuentra dentro de los radios de cobertura de televisión, tanto digital como terrestre, siendo posible la recepción de las señales de cadenas públicas y privadas. Asimismo, la cobertura que hace posible la recepción de emisoras de radio es adecuada. Lo mismo sucede con las infraestructuras de telefonía, tanto fija como móvil, las cuales satisfacen las necesidades de cobertura de la zona. No obstante, últimamente se están produciendo muchas quejas por parte de los vecinos de Villaverde, asociando los casos de cáncer surgidos en el municipio con el gran número de antenas de telefonía ubicadas en el barrio del Cerro Molino.

También se encuentran antenas de infraestructuras de comunicaciones distribuidas a lo largo del borde oeste del municipio, entre el muro de defensa y el arroyo Siete Arroyos, concretamente:

Dos antenas, ubicadas en un solar en la avda. de Brenes, a la altura de la c/Tejar del Siete.

Antena, ubicada en un solar entre la c/Afiladores, la avda. de Nuestra Señora de Aguas Santas y la carretera de Cantillana al Viar.

Antena ubicada junto a la barriada El Albero, en su borde más nororiental.

En cuanto a infraestructuras de telefonía de banda ancha y líneas ADSL, el municipio ve cumplidas sus necesidades de cobertura, pero no existen infraestructuras de emisión de señales de Internet vía wifi en el término municipal.

10.4. RESIDUOS URBANOS

A partir del documento de Avance Plan General de Ordenación Urbanística de Villaverde del Río de 2014 se procede a describir el servicio de recogida de residuos urbanos.

Los servicios de limpieza viaria y recogida de residuos urbanos en el municipio de Villaverde del Río así como su gestión y tratamiento son responsabilidad del Ayuntamiento, que tiene contratados estos servicios con la Mancomunidad de la Vega que presta servicio a los municipios de Alcalá del Río, La Algaba, Brenes, Burguillos, Cantillana, Castiblanco de los Arroyos, Gerena, Guillena, La Rinconada, Tocina y Villaverde del Río.

La recogida no selectiva es diaria, generándose unas 2.761 toneladas al año de residuos sólidos urbanos. El resto de recogidas de residuos en Villaverde del Río tienen una periodicidad semanal. Los contenedores están distribuidos homogéneamente por el núcleo de población de Villaverde, siendo suficientes las dotaciones existentes en la actualidad.

Una vez recogidos los residuos, son trasladados a la planta de tratamiento de residuos de Alcalá del Río. En dicha planta, los residuos aptos para su reutilización se recuperan, la materia orgánica se utiliza para producir compost y destinarlo al mercado para su venta; los productos recuperables como papel, vidrio y plástico también son destinados al mercado mientras que el rechazo se destina a vertedero controlado. Villaverde del Río cuenta con un servicio de limpieza de las calles diario, del que se encargan empleados del ayuntamiento.

Para la recogida de residuos sólidos, sólo existe un vertedero de competencia municipal en el término de Villaverde que se encuentra en la margen de la carretera de Burguillos. Existen varios puntos de vertido en el territorio que se convierten en pequeñas escombreras carentes de cualquier tipo de control administrativo. Estos puntos de vertido incontrolado se encuentran en la margen derecha del río Guadalquivir en el puente antiguo de Brenes, en el camino del Cañaveral, en el muro de defensa del meandro del Siete Arroyos, en la carretera del Viar junto al muro de defensa, en el camino del convento y en la margen del Siete Arroyos junto al Cerro Molino y las Doncellas.

10.5. CONCLUSIONES

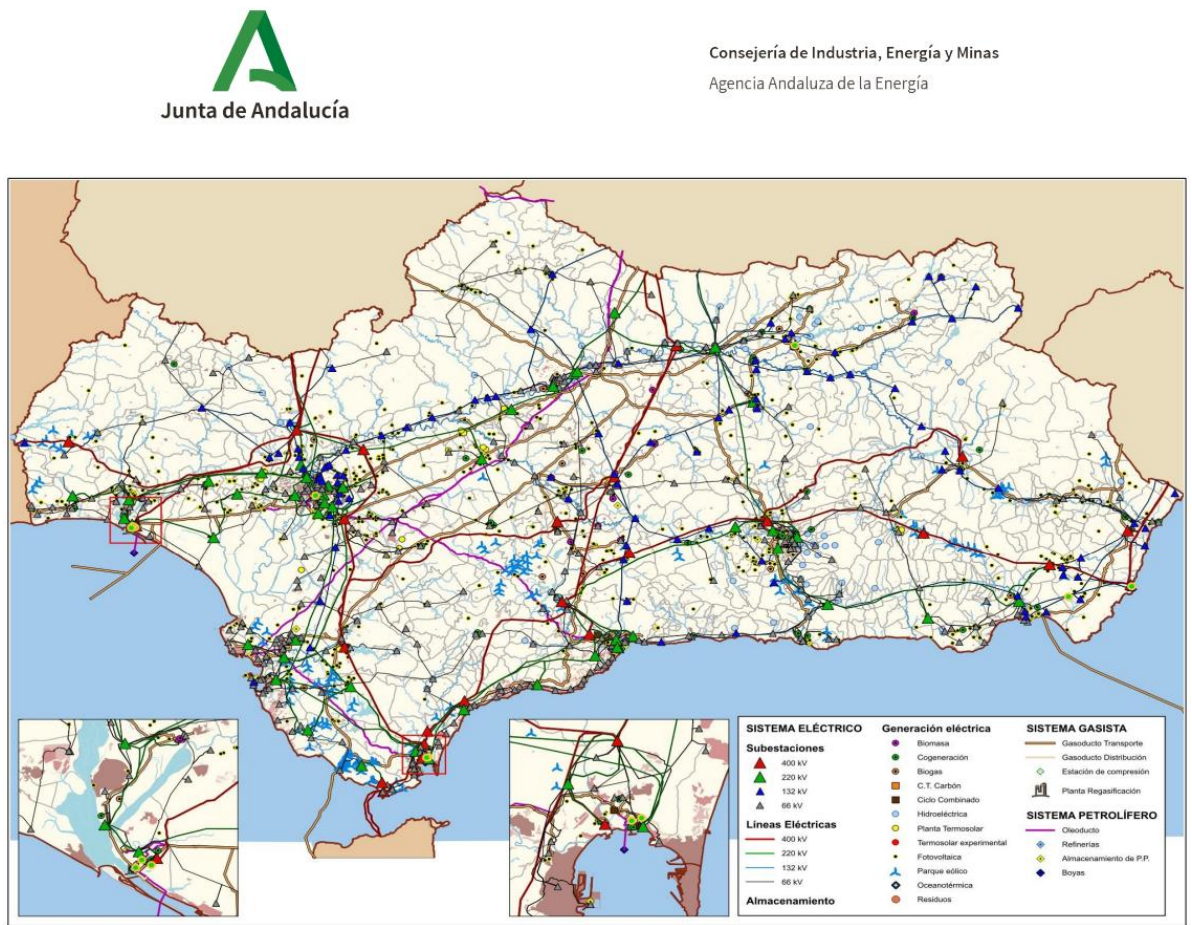
Destacan los problemas de contaminación y desecación que está sufriendo el acuífero en Villaverde del Río. Por un lado, el vertido incontrolado de aguas residuales provenientes de pozos negros ilegales está mermando considerablemente la calidad y la salubridad del agua. Además, el crecimiento urbano que se ha desarrollado sin control urbanístico alguno al norte del núcleo urbano, en la franja media del municipio está sometiendo al subsuelo a una desmedida extracción de aguas a través de pozos ilegales de abastecimiento, en detrimento de la calidad del agua subterránea.

En la actualidad la red de abastecimiento de agua no soporta la carga de demanda que se produce habitualmente. Adicionalmente se reconocen en la red, como se ha comentado, elementos de fibrocemento, tanto en pozos como en depósitos y en las ETAPs, por lo que habrá que prever la inversión necesaria para la sustitución de dichos elementos.

11. INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES

La Agencia Andaluza de la Energía, perteneciente a la Consejería de Industria, Energía y Minas, publica semestralmente un informe regional y ocho provinciales provinciales sobre la situación de las infraestructuras energéticas en Andalucía. En estos informes se incluye información sobre plantas de generación convencional y renovable, infraestructuras eléctricas y de hidrocarburos, calidad de suministro eléctrico y fabricación de biocombustibles.

Para una mejor difusión y divulgación de las infraestructuras energéticas existentes en Andalucía, la información se ofrece adicionalmente mediante un visor cartográfico que permite la visualización de las distintas capas de información geográfica.



Del INFORME DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS de la provincia SEVILLA con actualización de diciembre de 2025 se extrae la información que se adjunta sobre la **infraestructura de transporte y distribución de electricidad existente**.

Por otro lado, se tiene conocimiento de la concesión de licencia de obras para la **ejecución de línea aérea de 220KV "Azora-Carmona-Guillena** cuyo trazado afecta a varias parcelas de este término municipal, que discurre tanto por suelo rústico común como de especial protección paisajística. De los contenidos del proyecto informado para la concesión de dicha licencia se obtiene la información que documenta la descripción y trazado de dicha infraestructura a su paso por el municipio de Villaverde del Río.

11.1. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD EXISTENTE

11.1.1 INTRODUCCIÓN

Sevilla se caracteriza por tener un parque de generación de energía eléctrica basada en las energías renovables y la cogeneración, existiendo además una central de bombeo en Guillena. A fecha 31/12/2025, la potencia de generación eléctrica en instalaciones renovables es de 4.778,6 MW, siendo la provincia con mayor capacidad renovable instalada. Sevilla ha sido pionera en centrales termosolares comerciales y se mantiene a la cabeza como provincia andaluza con mayor potencia de esta tecnología en funcionamiento. También cabe resaltar la gran implantación que tiene la energía solar fotovoltaica, con 4.042,4 MW (34,6% de la potencia fotovoltaica total).

Asimismo, Sevilla destaca por el número de instalaciones de energía solar térmica, ocupando el primer puesto de las provincias andaluzas con el 30% de la superficie total instalada.

Para el suministro eléctrico de la provincia destaca el semi-anillo de 400 kV formado por las subestaciones Guillena, Carmona y Don Rodrigo, consideradas como nodos vertebrales de la red de transporte, desde la que se conecta mediante importantes ejes con Huelva, Cádiz, Córdoba, así como con Extremadura.

En cuanto a las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica, éstas representan un porcentaje elevado en el conjunto de Andalucía. Sevilla cuenta en extensión con el 28% de la red de 400 kV, el 25% de la de 220 kV y el 23% de la red de distribución de AT.

11.1.2 INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y DISRTIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD

La red de energía eléctrica se clasifica según su función en red de distribución (de menor tensión, en general inferior a 220 kV) y red de transporte. Esta última se divide a su vez en red de transporte primario (400 kV) y red de transporte secundario (220 kV).

Para el suministro de la provincia de Sevilla destaca el semi-anillo de 400 kV formado por las subestaciones de 400/220 kV Guillena, Carmona y Don Rodrigo, consideradas como nodos vertebrales de la red de transporte, desde la que se conecta mediante importantes ejes de 400 kV y 220 kV con Huelva, Cádiz, Córdoba, así como con Extremadura. La cuarta subestación de 400 kV se trata de La Roda formando parte del eje de 400 kV Cádiz-Sevilla-Córdoba.

Al semi-anillo se conectan varias subestaciones de 220 kV que se concentran en torno al área metropolitana de Sevilla para la alimentación de la misma debido al alto consumo de ésta. Las subestaciones de 220 kV para el suministro al área metropolitana de Sevilla son las siguientes: Alcores, Aljarafe, Casaquemada, Centenario, Dos Hermanas, Entrenúcleos, Guadaira, Quintos, Santiponce y Santa Elvira.

La distribución de la capital y su entorno se reparte en tres zonas principales apoyadas desde la red de transporte:

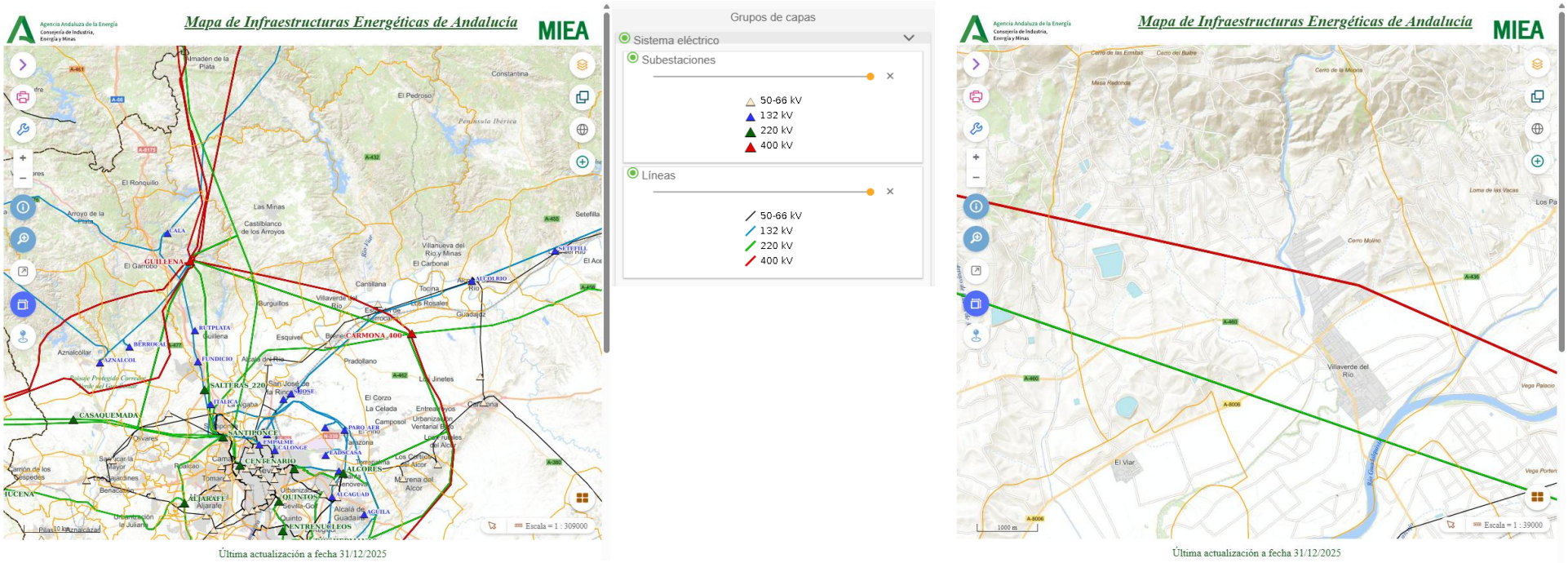
- Una apoyada desde las subestaciones de Santiponce, Centenario, Aljarafe y Quintos que incluye las zonas del Aljarafe, Tablada, Palomares, Guadaira y parte de la zona urbana (desde Alamillo a Los Remedios).
- Otra desde las subestaciones Santiponce, Alcores y Villanueva del Rey que incluye las zonas de Carmona, Brenes, Osuna, Marchena, Arahal, Estepa, Écija, Alcores junto con parte de Sevilla desde San Jerónimo a Nervión.
- La tercera apoyada desde las subestaciones Dos Hermanas y Don Rodrigo que abastece una zona que comprende Fuente del Rey, Los Palacios, Morón y Lebrija.

La Sierra Norte, Campiña Sevillana y Sierra Sur se estructuran en torno a redes de 66 kV y media tensión, apoyadas por la subestación de 220 kV de Villanueva del Rey en la Sierra Sur, por las subestaciones de 220 kV Alcores, Dos Hermanas y Don Rodrigo en la Campiña y por las subestaciones de 132 kV Pintado y Cala en la Sierra Norte.

En cuanto a la red de transporte, durante el ejercicio 2025 destacó la puesta en servicio de la subestación Guadaira 220 kV conectada en entrada-salida de la línea existente Aljarafe – Don Rodrigo 220 kV, para dar apoyo a la red de distribución de la zona sur de Sevilla.

Las subestaciones Santa Elvira y Carmona tuvieron ampliaciones para la conexión de renovables y la subestación Carmona también tuvo una segunda ampliación para la conexión de una nueva reactancia para mejorar la seguridad de suministro mediante el control de la tensión.

La central de bombeo de Guillena con una potencia de 210 MW aprovecha la energía mecánica del agua para mover un grupo turbina-alternador que la convierte en energía eléctrica. No se considera central de tipo renovable, ya que la energía generada se obtiene del turbinado del agua del embalse superior, cuya energía potencial es fruto del bombeo previo desde el embalse inferior al superior consumiendo para ello energía eléctrica del sistema. Son por tanto parte del sistema de almacenamiento de energía eléctrica que por su capacidad para regular permiten la mejor integración de otras centrales renovables y aportan estabilidad al sistema.



11.2. NUEVA INFRAESTRUCTURA PARA LA EVACUACIÓN DE ENERGÍA DE VARIAS PLANTAS FOTVOLTAICAS HACIA EL NUDO GUILLENA 400KV

Como se ha apuntado se tiene conocimiento de la concesión de licencia de obras para la ejecución de línea aérea de 220KV del Modificado de Proyecto de Estación Transformadora 30/220 KV "Azora-Carmona" y línea aérea 220 KV "Azora-Carmona-Guillena", suscrito por el ingeniero técnico industrial D. César Soltero Sánchez, colegiado nº 9119 del COGITISE, y visado por el citado colegio profesional bajo el nº 4720/2021-A03 de fecha 18/05/2023.

Dicho trazado afecta a varias parcelas de este término municipal, y según se hace constar en el informe técnico de dicha licencia urbanística, el suelo por el que discurre la infraestructura lineal se clasifica, de acuerdo con lo establecido en el plano número 1 de la Adaptación de las NNSS a la LOUA, como suelo no urbanizable (hoy rústico), transcurriendo parte de la misma por suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística "Mesa Redonda" (hoy rústico de especial protección paisajística) y otra parte por suelo no urbanizable de carácter natural o rural sin protección especial (hoy suelo rústico común). Dicho informe concluye favorablemente al otorgamiento de dicha licencia.

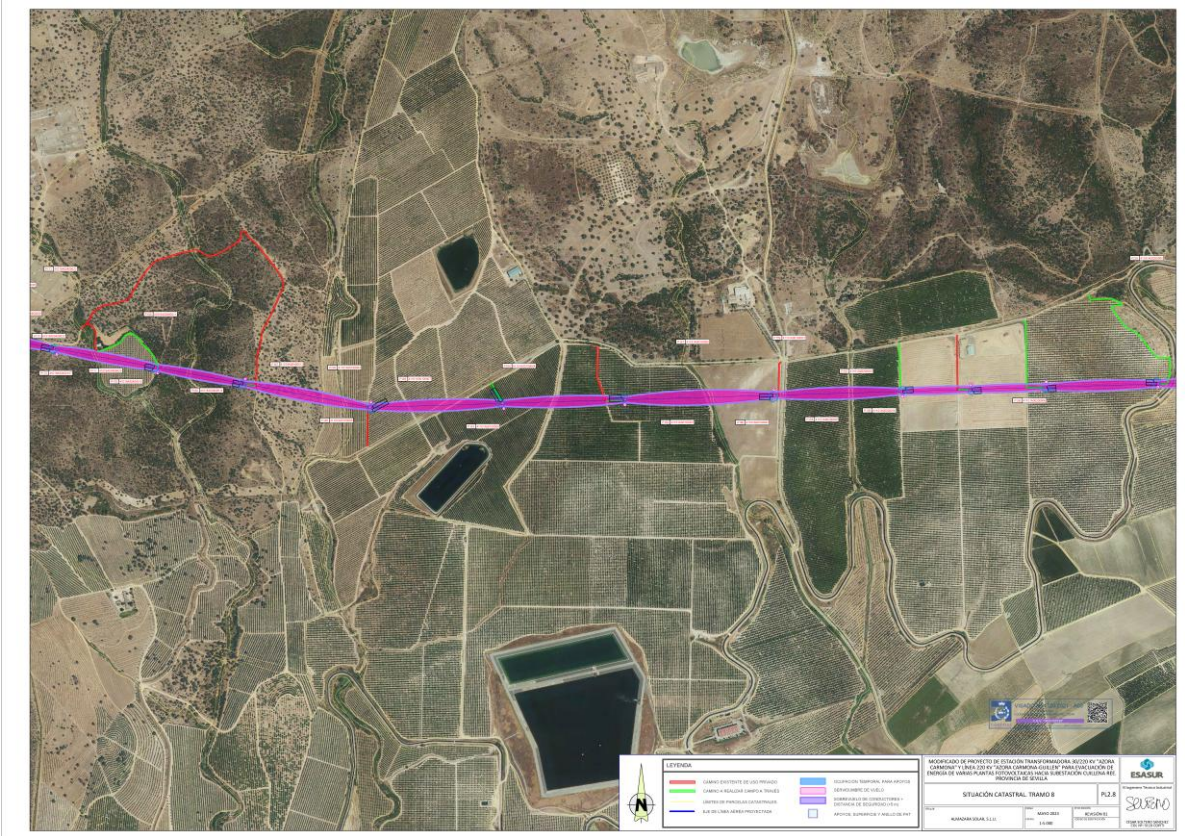
De los contenidos del referido modificado de proyecto se obtiene la información que se adjunta sobre la descripción y trazado de la infraestructura de evacuación de energía de varias plantas fotovoltaicas hacia el NUDO GUILLENA 400KV a su paso por el municipio de Villaverde del Río.

11.2.1 LÍNEA AÉREA 220 KV "AZORA CARMONA-GUILLENA"

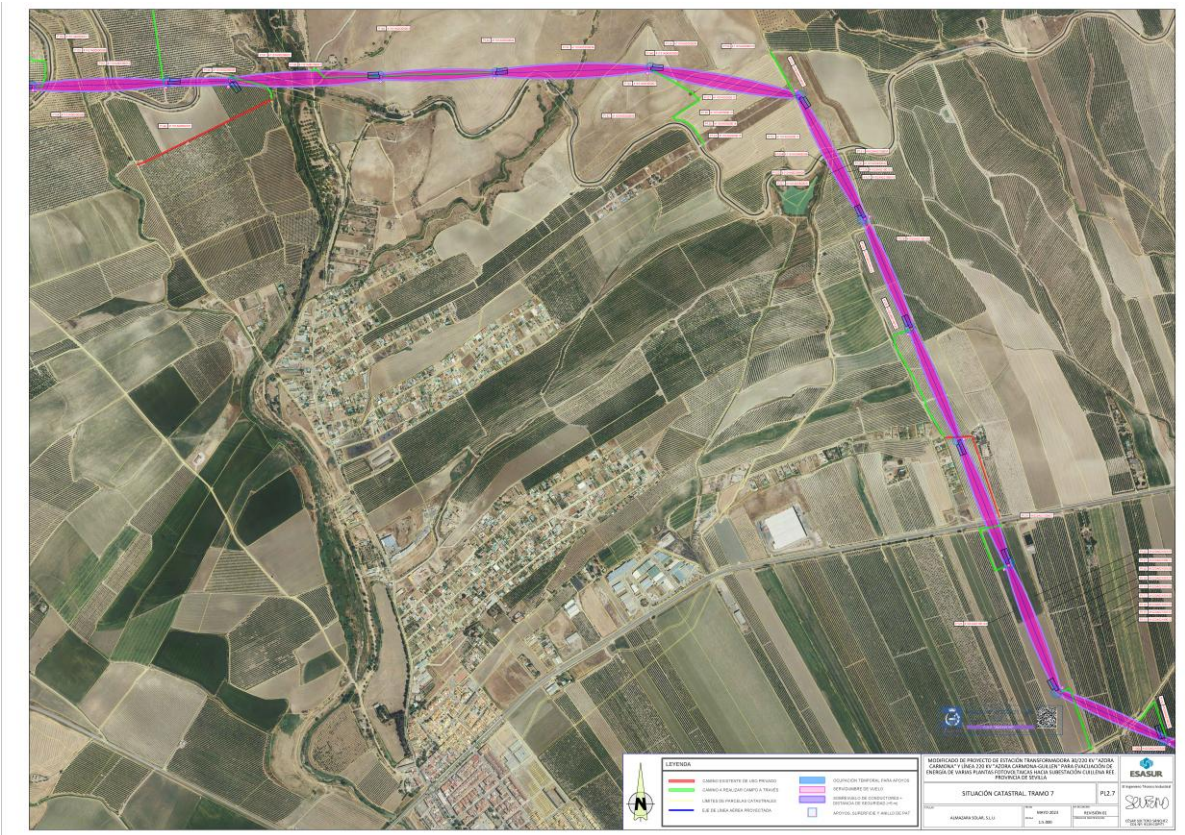
Analizada la documentación del referido proyecto, la actuación abarca un área que afecta a varias parcelas del término municipal de Villaverde del Río, según se indican en la tabla adjunta. Estas parcelas se ven afectadas por una servidumbre de acceso, de vuelo o de apoyo, para los que se indican sus coordenadas UTM.

Polígono	Parcela	Referencia catastral	Afección	Coordenadas UTM apoyo	
				X	Y
4	42	41101A00400042	Vuelo	-	-
3	9005	41101A00309005	Vuelo	-	-
3	17	41101A00300017	Vuelo	-	-
3	15	41101A00300015	Vuelo y acceso	-	-
3	14	41101A00300014	Vuelo y acceso	-	-
3	13	41101A00300013	Vuelo y acceso	-	-
3	12	41101A00300012	Vuelo y acceso	-	-
3	10	41101A00300010	Vuelo y acceso	-	-
3	5	41101A00300005	Vuelo	-	-
3	8	41101A00300008	Apoyo 71, vuelo y acceso	246523,35	4167254,70
3	7	41101A00300007	Apoyo 71 y vuelo	246523,35	4167254,70
3	9	41101A00300009	Vuelo y acceso		
3	9004	41101A00309004	Apoyo 72, vuelo y acceso		
3	4	41101A00300004	Apoyo 72, vuelo y acceso	245973,59	4167238,36
			Apoyo 73, vuelo y acceso	245573,77	4167226,47
3	9003	41101A00309003	Vuelo		
3	9001	41101A00309001	Vuelo		
2	9001	41101A00209001	Vuelo		
2	9006	41101A00209006	Vuelo y acceso		
5	101	41101A00500101	Apoyo 74, vuelo y acceso	245036,00	4167210,49
2	11	41101A00200011	Apoyo 75, vuelo y acceso	244811,10	4167203,80
5	9012	41101A00509012	Vuelo		
5	99	41101A00500099	Vuelo		
5	9011	41101A00509011	Vuelo		
5	98	41101A00200098	Vuelo		
2	6	41101A00200006	Apoyo 76, vuelo y acceso	244341,31	4167189,84
			Apoyo 77, vuelo y acceso	243941,49	4167177,95
			Apoyo 78 vuelo y acceso	243676,60	4167170,08
			Apoyo 79, vuelo y acceso	243676,60	4167170,08
2	16	41101A00200016	Vuelo	243431,71	4167162,80
2	9003	41101A00209003	Vuelo		
2	5	41101A00200005	Vuelo		
1	9001	41101A00109001	Vuelo		
1	2	41101A00100002	Apoyo 80, vuelo y acceso	242981,91	4167149,43
1	9005	41101A00109005	Vuelo		
1	3	41101A00100003	Apoyo 81, vuelo y acceso	242452,15	4167133,58
1	8	41101A00100008	Apoyo 82, vuelo y acceso	242018,56	4167120,79
1	9004	41101A00109004	Vuelo		
1	7	41101A00100007	Apoyo 84, vuelo y acceso	227275,65	4169584,63
1	6	41101A00100006	Vuelo		
4	41	41101A00400041	Vuelo		
2	9005	41101A00209005	Acceso		
1	9003	41101A00400042	Vuelo		
4	9008	41101a00400042	Vuelo		

Identificación y localización de la actuación con coordenadas georreferenciadas; Fuente: Modificado de Proyecto de Estación Transformadora 30/220 KV "Azora-Carmona" y línea aérea 220 KV "Azora-Carmona-Guillena"



SITUACIÓN CATASTRAL. TRAMO 8, PL2.8, del Modificado de Proyecto de Estación Transformadora 30/220 KV "Azora-Carmona" y línea aérea 220 KV "Azora-Carmona-Guillena"



SITUACIÓN CATASTRAL. TRAMO 7, PL2.7, del Modificado de Proyecto de Estación Transformadora 30/220 KV "Azora-Carmona" y línea aérea 220 KV "Azora-Carmona-Guillena"

11.3 CONCLUSIONES

La LISTA, y su Reglamento, abordan las infraestructuras de transporte y distribución de electricidad existentes con un enfoque orientado a la agilización, la integración territorial y la seguridad de suministro.

> Respecto a la Integración en el Suelo Rústico

Las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica se consideran actuaciones de interés público en suelo rústico. La LISTA facilita su implantación y mantenimiento en este suelo, siempre que cumplan con la planificación energética.

> Uso de la Infraestructura Existente

La norma fomenta la repotenciación o mejora de las líneas y subestaciones eléctricas ya existentes antes de optar por nuevas construcciones. Se prioriza el uso de corredores energéticos definidos para evitar la fragmentación del territorio.

> **Mejora y Conexión**

La ley contempla las actuaciones para mejorar, completar o adecuar la urbanización y la conexión con las redes de infraestructuras existentes (incluyendo electricidad) como parte de las actuaciones de interés público o de urbanización.

> **Agilización Administrativa**

La LISTA, junto con los decretos de simplificación administrativa asociados, busca agilizar los trámites para las modificaciones técnicas necesarias en las infraestructuras existentes, permitiendo su actualización sin procesos burocráticos excesivos.

> **Seguridad y Mantenimiento**

Se permite el mantenimiento y la adecuación de las infraestructuras existentes, considerando estas labores necesarias para la seguridad del suministro eléctrico en la comunidad autónoma.

En resumen, la LISTA busca racionalizar el territorio priorizando la optimización de las redes eléctricas existentes (transporte y distribución) y simplificando los procedimientos para su adaptación a las nuevas necesidades energéticas y de renovación.

12. PATRIMONIO

12.1. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN URBANA (S. XVIII - S. XX)

12.1.1 INTRODUCCIÓN GENERAL AL PROCESO HISTÓRICO-URBANO DEL MUNICIPIO

Villaverde del Río, enclavado en la margen derecha del Guadalquivir, entre las poblaciones de Cantillana y Alcalá del Río, presenta una trayectoria urbana y territorial modelada por las condiciones geográficas, la actividad agrícola y las transformaciones económicas, políticas y técnicas desde el siglo XVIII.

El desarrollo de este núcleo debe entenderse en el contexto de las vegas fluviales del bajo Guadalquivir, donde confluyen factores naturales (relieve plano, suelos fértiles, acceso a cursos de agua) y factores humanos (estructura agraria, gestión del agua, administración señorial y religiosa).

El análisis de su evolución urbano-territorial entre los siglos XVIII y XX permite interpretar las formas de poblamiento, las transformaciones del parcelario, la configuración del espacio público y el valor patrimonial acumulado a lo largo de este período.

La cartografía histórica utilizada —Catastro de Ensenada, planos topográficos del siglo XIX y primeros registros del Instituto Geográfico y Estadístico— ofrece una base documental para reconstruir los momentos clave de crecimiento urbano y entender la relación entre el paisaje, el territorio, la arquitectura y la sociedad.

12.1.2 EL SIGLO XVIII: EL CATASTRO DE ENSENADA Y LA ESTRUCTURA AGRARIA PRECAPITALISTA

El primer gran testimonio documental de la configuración territorial y económica de Villaverde del Río lo ofrece el Catastro del Marqués de la Ensenada (1749-1756). Este documento describe una villa con una fuerte impronta agrícola, estructurada a través de una economía basada en la propiedad concentrada, en la que predominaban grandes propietarios y una masa campesina de jornaleros y pequeños labradores.

El núcleo urbano aparece ya consolidado, en un trazado irregular que se adapta al relieve y a los caminos rurales preexistentes. El Catastro documenta la existencia de casas de labor, molinos, tierras de pan, huertas y dehesas. Se menciona una iglesia parroquial, un convento, una cárcel y la existencia del Santuario de Aguas Santas —ya en ruinas—, lo que confirma la presencia de edificios relevantes desde el punto de vista patrimonial.

En términos de organización urbana, el núcleo histórico se presenta compacto, concentrado y jerarquizado en torno a la iglesia y la plaza, configurando una trama densa donde se materializa una arquitectura tradicional basada en materiales locales (tapial, ladrillo, madera). En cuanto a la estructura parcelaria, ésta revela una distribución desigual del suelo urbano y rural, que se mantendrá durante buena parte del siglo XIX.

12.1.3 EL SIGLO XIX: DESAMORTIZACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y CARTOGRAFÍA URBANA

A lo largo del siglo XIX, Villaverde del Río sufre importantes transformaciones vinculadas a los procesos desamortizadores, las reformas liberales y la implantación de infraestructuras hidráulicas y de transporte. La Desamortización de Mendizábal de 1836 y la de Madoz de 1855 conllevan la venta de tierras eclesiásticas y comunales, lo que provoca una reconfiguración de la propiedad rural, aunque en muchos casos reproduce o refuerza la concentración existente.

Uno de los documentos clave para el estudio de esta etapa es el plano topográfico de **1894** del Instituto Geográfico y Estadístico. En él se aprecia una clara estructura urbana de planta ortogonal, resultado de la planificación y la evolución del casco antiguo. Se identifican calles como Real, del Medio, del Rosario, Dehesa, Huertos o Granada, que conforman una trama central organizadora de la vida urbana. También se señalan elementos de referencia como la iglesia parroquial, el castillo, el cementerio, la escuela o los caminos que conectan con Cantillana, Alcalá del Río y Brenes.

El urbanismo del XIX está condicionado por una doble dinámica: por un lado, la permanencia de los modelos tradicionales de ocupación del espacio a través de la parcelación definida; por otro, la influencia creciente del planeamiento y la ingeniería civil (planos, proyectos de caminos, puentes, canalizaciones) que conformarán las infraestructuras. Aparece también una red de caminos vecinales que facilita el intercambio económico regional. No obstante, los equipamientos eran aún muy precarios, y las condiciones sanitarias limitadas, como prueba la ubicación del cementerio extramuros o las menciones a la insalubridad del entorno del río.

12.1.4 PRIMERAS DÉCADAS DEL SIGLO XX: CANAL DEL VIAR, REFORMAS AGRARIAS Y CONSOLIDACIÓN URBANA

A partir del siglo XX, y especialmente desde los años 30 y 40, se implementan en Villaverde del Río importantes procesos modernizadores, ligados a la mejora del regadío, la intensificación agrícola y la intervención estatal en la ordenación del territorio. La construcción del canal del Viar —infraestructura hidráulica de gran calado— permite el desarrollo de cultivos intensivos (cítricos, algodón, maíz) y una diversificación productiva que revitaliza el paisaje agrario.

A nivel urbano, el crecimiento sigue produciéndose de forma adyacente al casco antiguo. Se crean nuevas calles y barrios, como prolongaciones de las ya existentes, con una morfología adaptada al parcelario rural preexistente. Aparecen tipologías edificatorias mixtas, entre la arquitectura tradicional y la vivienda de autoconstrucción, y se expanden los equipamientos públicos (escuelas, cooperativas, servicios municipales).

Se aprecia también la conformación de nuevos espacios públicos, como la Plaza de Andalucía y la Plaza de Blas Infante, que articulan la vida cívica, así como calles de interés ambiental como Calle de Enmedio, de la Dehesa o la Calle del Cardenal Spínola, donde sobreviven ejemplos de arquitectura vernácula de gran valor patrimonial.

En términos simbólicos y enmarcado en el espacio periurbano, persiste la importancia de la Ermita de Aguas Santas, vinculada a la devoción local y a las romerías, así como la continuidad de los relatos orales, fiestas religiosas y manifestaciones del patrimonio inmaterial.

12.1.5 PATRIMONIO URBANO E IDENTIDAD PAISAJÍSTICA: CONTINUIDAD Y TRANSFORMACIONES

Uno de los valores más destacados de Villaverde del Río es la persistencia de un paisaje urbano y agrario interrelacionado, donde se conservan elementos materiales e inmateriales de gran valor patrimonial. El estudio histórico desarrollado permite identificar bienes inmuebles (iglesias, casas, castillo, ermitas), espacios públicos (plazas, calles, parques) y elementos simbólicos (festejos, relatos, tradiciones) que configuran la identidad de la localidad.

Por otro lado, el análisis tipológico de las viviendas tradicionales —como las casas situadas en la Calle de Enmedio, 7 o en la Plaza de Andalucía, 7— revela sistemas constructivos coherentes en la configuración de las plantas, así como fachadas con simetría compositiva, vanos regulares y uso de elementos decorativos populares. Estas viviendas no sólo tienen valor arquitectónico, sino también ambiental, ya que configuran conjuntos urbanos armónicos que destacan, también, por un correcto mantenimiento de las mismas por parte de sus propietarios.

En cuanto al Castillo de las Cuatro Torres, en tanto que Bien de Interés Cultural declarado, se valora su potencial como recurso histórico y turístico, a pesar de su precario estado de conservación. Su inclusión en los catálogos patrimoniales y su relación visual con la topografía lo convierten en un hito en el paisaje urbano y un referente simbólico para toda la población.

El paisaje de ribera, aunque degradado por los cultivos intensivos, conserva áreas de vegetación natural —álamos, sauces, mimbrres— y espacios de alto valor ecológico, como la Mesa Redonda. Estos lugares pueden convertirse en nodos de un sistema patrimonial ampliado que combine patrimonio natural y cultural, arquitectura y memoria, paisaje productivo y espacio público.

Todas estas consideraciones nos aportan los argumentos necesarios que justifican la consideración patrimonial de un conjunto armónico, donde el urbanismo, las tipologías arquitectónicas y los elementos naturales conforman un paisaje singular que identifica a Villaverde del Río.

12.2. EL MARCO LEGAL SOBRE EL PATRIMONIO Y EL PAISAJE

12.2.1 LEGISLACIÓN DE SUELO, PATRIMONIO Y SOSTENIBILIDAD

Los criterios de desarrollo urbanístico sostenible se basan, entre otros aspectos, en el establecimiento de un modelo de ordenación equilibrada que **utilice racionalmente el territorio y el medio ambiente**. Alcanzar este concepto por parte de Villaverde del Río, conlleva aunar las necesidades de crecimiento con la preservación de sus valores históricos, arqueológicos, culturales, paisajísticos y recursos naturales, así como los valores identitarios del municipio.

Las legislaciones actuales sobre el suelo, el patrimonio y la sostenibilidad a las que deberá dar cumplimiento el Catálogo de Bienes son:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de **impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)** y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de la Ley 7/2021**.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del **Patrimonio Histórico de Andalucía** (en adelante **LPHA**) y Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el **Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía**.
- Decreto 206/2006, 28 de noviembre de 2006, **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**. *Plan de Infraestructuras Verdes para la Conectividad de Andalucía. Cuidando las Vías Pecuarias del Futuro*.
- **Catálogo de Paisajes de la Provincia de Sevilla, Vega del Guadalquivir, y Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla**. Orden de 7/7/86 del consejero de Obras Públicas y Transportes.

12.2.2 EL CATÁLOGO DE BIENES

Para conseguir la efectividad de las medidas de protección en el marco de un desarrollo sostenible de Villaverde del Río, su planeamiento general (**Plan Básico de Ordenación Municipal**, en adelante **PBOM**), debe incluir un catálogo que incluya todos los bienes protegidos, tanto aquellos que figuran en las **Normas Subsidiarias** vigentes, en el Título VII (**Normas de protección del carácter del paisaje urbano y rural y de protección del patrimonio edificado**), como los que han sido declarados por otra vía sectorial o los que el municipio quiere proteger por la vía urbanística, considerados como “bienes emergentes”.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de **impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**, en su artículo 72 (*Los Catálogos*) establece que los mismos “*tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección*”.

De esta manera el planeamiento general del municipio enumera e identifica los bienes patrimoniales que deben ser objeto de protección. Todos ellos integrarán el Catálogo del PBOM y serán el reflejo del patrimonio arquitectónico, arqueológico, ambiental, sociocultural, natural y paisajístico de Villaverde del Río.

12.2.2.1 LA REGULACIÓN DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES

La Junta de Andalucía, de acuerdo con el art. 68 de su Estatuto de Autonomía tiene competencia exclusiva en materia de cultura. En este sentido, el Departamento de Cultura y Deporte y los ayuntamientos, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía y la legislación local, asumen importantes atribuciones de protección del patrimonio cultural local, dentro de la esfera de sus competencias.

Asimismo, el art. 57 del Estatuto de Autonomía otorga a la Junta de Andalucía la competencia exclusiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.23.^a de la Constitución, en materia de *delimitación, regulación, ordenación y gestión integral de los espacios naturales protegidos, incluyendo los que afecten a las aguas marítimas de su jurisdicción, corredores biológicos, y hábitats en el territorio de Andalucía, así como la declaración de cualquier figura de protección y establecimiento de normas adicionales de protección ambiental*, incluyendo el establecimiento de normas adicionales de protección.

La necesaria protección de los valores del territorio, sobre la base del reparto competencial vigente, hace aconsejable establecer criterios comunes para su identificación y de contenido de los catálogos de bienes que obligatoriamente deben incorporar hoy los planes básicos de ordenación municipal como el que nos ocupa.

La aprobación del PBOM de Villaverde del Río, con el correspondiente informe favorable del Departamento de Cultura y Deporte (en adelante DCyD), implica la protección de todos los bienes incluidos en el Catálogo, a través de las especificidades que se expresen en cada caso.

12.2.2.2 ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El Catálogo de bienes debe contener según el marco legal establecido:

- Todos los **Bienes de Interés Cultural (BIC)** del municipio que son objeto de inscripción en el **Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz** (Monumentos, Conjuntos Históricos, Jardines Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales).
- Los **Bienes de Catalogación General**.
- Los **Bienes incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español**.

La **LPHA** crea como complemento al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, el **Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz**. Este instrumento recogerá aquellos bienes de Villaverde del Río que, fruto de un estudio o investigación científica, se identifican como integrantes del patrimonio histórico andaluz, contribuyendo, por tanto, a su mayor conocimiento y al incremento de la seguridad jurídica. Los bienes inmuebles incluidos en este Inventario tendrán su reflejo en el Catálogos urbanístico con motivo de su elaboración actual.

También se deben incluir otros dos tipos de bienes patrimoniales:

- **Bienes puntuales del patrimonio natural o ambiental- paisajístico** que requieren de una protección urbanística. Ello no implica la necesidad de recoger todos los bienes ya regulados y protegidos por su misma legislación sectorial.
- Todos aquellos bienes que se propongan por razón de su valor, justificando la inclusión con criterios técnicos y científicos. Son los que denominamos como “**bienes emergentes**”.

En cuanto a la titularidad, los bienes catalogados pueden ser tanto públicos como privados. En todo caso debemos tener en cuenta que el patrimonio arqueológico declarado es siempre de dominio público y, por tanto, se integra en el marco competencial del patrimonio de la Junta de Andalucía, con independencia de la titularidad del suelo.

12.2.2.3 TIPOLOGÍAS DE BIENES

El Catálogo de bienes protegidos incluye los **bienes inmuebles** existentes en el término municipal de Villaverde del Río, que forman parte del patrimonio andaluz cultural y/o natural y paisajístico, así como los **bienes muebles** inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bien de Interés Cultural (Art. 43 de la LPHA).

Los bienes del catálogo, según su naturaleza y el tipo de valores asociados, se pueden clasificar según las tipologías siguientes:

Tipología 1 - BIENES ARQUITECTÓNICOS

Los que configuran el patrimonio arquitectónico andaluz. Se trata de los elementos o conjuntos con valor cultural asociado, histórico o como reflejo de la identidad de los municipios. A nivel general estarían encuadrados según estas tres categorías:

- Monumentos arquitectónicos histórico-artísticos declarados y fortificaciones, principalmente. Nos referimos a edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen. En el caso de Villaverde del Río hay que indicar, por ejemplo, el Castillo de las Cuatro Torres.
- Conjuntos Históricos formados por las agrupaciones de construcciones urbanas o rurales junto con los accidentes geográficos que las conforman, relevantes por su interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara delimitación. Dentro de esta categoría, atribuible principalmente a los centros históricos, se podrían ubicar el Cortijo Majada Llana o el paraje de la Ermita de Aguas Santas, ambos situados en el término municipal.
- Jardines Históricos formados por los espacios delimitados producto de la ordenación humana de elementos naturales, a veces complementados con estructuras de fábrica, y estimados de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos. Este caso, en principio, no aparecería en Villaverde del Río.

Aparte de los mencionados específicamente en la LPHA, hay que señalar también los siguientes, regulados en legislaciones estatales o con valores singulares d'exclusividad:

- Elementos: cruces de término, escudos, piedras heráldicas, etc.
- Fragmentos: una portada, una valla de cerramiento, una tribuna, un relieve, una pintura mural en una fachada, una decoración cerámica, etc.
- Obra civil singular: caminos, puentes, vías de comunicación, obras de abastecimiento de agua, electricidad, etc.
- Estructuras urbanas con identidad propia: Trapas de alcantarillado, de electricidad, farolas, luminarias particulares significativas, etc...
- Arquitectura popular: entendida como la manifestación material en la que se mezclan factores económicos, sociales, culturales, etc. En consecuencia, para Villaverde del Río es uno de los elementos que más contribuye a potenciar las señas de identidad del municipio.

Tipología 2 - BIENES ARQUEOLÓGICOS - PALEONTOLÓGICOS

El patrimonio paleontológico está formado por aquellas zonas donde puede haber elementos fósiles no relacionados con el ser humano ni con sus orígenes o antecedentes, que permiten el estudio del desarrollo de la vida vegetal y animal.

El patrimonio arqueológico, lo configuran el conjunto de yacimientos o áreas (en subsuelo, suelo y vuelo) que pueden servir para el conocimiento de la historia o la cultura del lugar, siempre que para obtener este conocimiento haya que estudiarlos con metodología arqueológica.

Así constituyen patrimonio arqueológico y paleontológico del municipio, si los hubiera:

- Las Zonas Arqueológicas como espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante relacionados con la

historia de la humanidad. En el caso particular de Villaverde del Río podemos indicar las ruinas del Castillo y los restos de la Muralla que lo circunda.

- Los Yacimientos: elementos que se conservan in situ y presentan interés arqueológico: estructuras constructivas positivas o negativas evidentes, concentración de bienes, etc
- Los Espacios de Protección Arqueológica: áreas en las cuales o bien por evidencias materiales, o por antecedentes históricos o por otros indicios documentados, se piensa que pueden existir restos arqueológicos o paleontológicos. Tienen una protección transitoria.
- Las Áreas de Expectativa Arqueológica: zonas donde se han producido hallazgos aislados y superficiales, que no proporcionan la suficiente información para situar el yacimiento posible.
- Las Zonas Paleontológicas: lugares donde hay vestigios fosilizados (fósiles (esqueletos, cáscaras, impresiones de plantas, etc.), huellas, estiércol fosilizados, etc.), que constituyen una unidad coherente y con entidad propia, aunque cada uno individualmente no tenga valores relevantes.

Tipología 3 - BIENES SOCIOCULTURALES - ETNOLÓGICOS

Se considera patrimonio sociocultural - etnológico o inmaterial de Villaverde del Río los elementos o lugares de interés significativo a preservar en la memoria histórica, como:

- Son Sitios Históricos los lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor histórico, etnológico, arqueológico, paleontológico o industrial. El enclave de Aguas Santas reúne estas características.
- Son Lugares de Interés Etnológico aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su relevante valor etnológico. En el caso de Villaverde del Río hay que considerar en este apartado sus tradiciones más enraizadas, como: las “Pujas” en honor a Nuestra Señora de Aguas Santas o la Feria de la Virgen de Aguas Santas.
- Son Lugares de Interés Industrial aquellos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a modos de extracción, producción, comercialización, transporte o equipamiento que merezcan ser preservados por su relevante valor industrial, técnico o científico.
- Son Zonas Patrimoniales aquellos territorios o espacios que constituyen un conjunto patrimonial, diverso y complementario, integrado por bienes diacrónicos representativos de la evolución humana, que poseen un valor de uso y disfrute para la colectividad y, en su caso, valores paisajísticos y ambientales. Pueden considerarse como lugares de transformación urbana; caminos, fuentes, pozos, balsas y/o pantanos, por ejemplo.

Tipología 4 - BIENES NATURALES

El patrimonio natural de Villaverde del Río contiene lugares y/o elementos puntuales con valor a escala del municipio, los espacios geológicos y los referentes a la biodiversidad del territorio que se enmarca dentro del término municipal o forma parte de una estructura de protección reconocida más amplia.

Estos bienes se pueden clasificar de la manera siguiente:

- Espacios de interés geológico: cuevas, abrigos, singularidades naturales (geotopos), etc. En nuestro caso Villaverde del Río hay que señalar el patrimonio natural que representan los parajes de “Mesa Redonda” y “Las Calderas”, un conjunto de cascadas formadas por la erosión del río Siete Arroyos a su paso por las rocas graníticas que se encuentra a lo largo de su cauce y que finaliza con la denominada Olla (cascada de seis metros de altura).
- Entornos fluviales (riberales, etc)
- Bosques singulares
- Árboles monumentales
- Otros elementos naturales y/o ecológicos.

Tipología 5 - BIENES AMBIENTALES - PAISAJÍSTICOS

El patrimonio paisajístico está configurado por las áreas, cuyo valor es el resultado de la humanización del entorno, fruto de la interacción dinámica entre los factores naturales (relieve, hidrografía, flora, etc.) y los humanos (actividad económica, asentamientos, etc.).

Estos bienes se pueden clasificar de la manera siguiente:

- Áreas y entornos de interés paisajístico. En el caso de Villaverde del Río podemos señalar el margen derecho del Guadalquivir que coincide con el límite del municipio.
- Recorridos: camino real, itinerarios paisajísticos; etc.
- Fuentes
- Miradores
- Elementos caracterizadores: riscos, colinas, bancales, márgenes, cabañas, etc..

A menudo en un mismo lugar pueden estar presentes valores reconocidos desde diversas perspectivas: cultural, natural, etc. Un ejemplo concreto lo representan los enclaves de “Mesa Redonda” y “Las Calderas” donde se funden dos categorías de protección, como bien natural y bien ambiental - paisajístico.

12.2.2.4 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Para la adecuada protección de las diferentes tipologías de bienes existentes en Villaverde del Río, en el Catálogo, es necesario clasificar estos bienes en categorías.

Las categorías están determinadas por la LPHA y el planeamiento urbanístico. Así el PBOM determinará por cada bien la categoría a la que pertenece atendiendo a los principios derivados de la legislación sectorial y a las características particulares de cada uno de los elementos.

Una vez catalogado el bien mediante la aprobación del documento urbanístico, éste pasa a ser patrimonio protegido del municipio, con todas las implicaciones jurídico-administrativas que corresponda. Sólo mediante una descatalogación, convenientemente justificada y tramitada, dejaría de formar parte del conjunto de bienes catalogados del municipio de Villaverde del Río.

El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, concebido como instrumento fundamental para la tutela y conocimiento de los bienes en él inscritos, se regula dentro de las disposiciones contenidas en su Título I.

El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz comprende tres categorías de bienes:

- Los Bienes de Interés Cultural.
- Los de Catalogación General.
- Los incluidos en el **Inventario General de Bienes Muebles** del Patrimonio Histórico Español.

Se establecen cuatro categorías: tres que corresponden a las definidas por la LPHA y una cuarta específica para los bienes que se protegen por la vía urbanística (BPU). Esta última categoría tendrá tantos subtipos como sean necesarios en función de las diferentes especificidades.

Se describen a continuación cada una de estas categorías:

Categoría 1: BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Los Bienes de Interés Cultural (BIC) son aquellos bienes inmuebles y muebles que, por su relevancia para la Comunidad Autónoma de Andalucía, se inscriben en el **Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz**. Estos bienes gozan de una protección y tutela especial.

Clasificación de los BIC:

Monumentos: Edificios y estructuras de interés histórico, artístico, arqueológico, etc.

Conjuntos Históricos: Agrupaciones de construcciones urbanas o rurales de interés.

Jardines Históricos: Espacios ordenados por el ser humano con valor estético o botánico.

Sitios Históricos: Lugares vinculados a eventos históricos o tradiciones.

Zonas Arqueológicas: Espacios con restos arqueológicos relevantes.

Lugares de Interés Etnológico: Parajes o construcciones vinculados a formas de vida y cultura andaluza.

Lugares de Interés Industrial: Espacios relacionados con la producción industrial.

Zonas Patrimoniales: Territorios con un conjunto patrimonial diverso y complementario.

Categoría 2: BIENES DE CATALOGACIÓN GENERAL (BCG)

La catalogación general se refiere a la inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz que no alcanzan la relevancia de los Bienes de Interés Cultural pero que igualmente poseen un valor significativo. Estos bienes están sujetos a las normas de protección establecidas en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

La inscripción puede realizarse de manera individual o colectiva y puede incluir anotaciones preventivas. La inscripción de bienes de catalogación general implica la aplicación de las normas previstas en la Ley para su protección y conservación.

Se trata de los bienes emergentes que se incluirán en la redacción del presente Catálogo y que con la aprobación del PBOM pasarán a inscribirse en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Categoría 3: BIENES CON PROTECCIÓN URBANÍSTICA (BPU)

Son aquellos bienes inmuebles (elementos, conjuntos, lugares, etc.), no declarados ni incoados, cuyos valores identifican a la arquitectura tradicional del lugar y/o el paisaje del municipio, que el plan quiere proteger por sus valores de interés cultural.

Categoría 4: BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO GENERAL DE BIENES MUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL

La inscripción de bienes del Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español supone la aplicación del régimen jurídico establecido para dicho Inventario en la Ley de Patrimonio Histórico Español, así como de las normas previstas en la Ley. En el procedimiento para la inscripción de bienes será preceptivo el trámite de audiencia a los particulares directamente afectados.

De las inscripciones y anotaciones preventivas de los bienes del Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español se dará traslado a la Administración General del Estado para su constancia en el Registro y en el Inventario correspondientes.

La realización de cualquier tratamiento sobre bienes muebles de catalogación general o incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español deberá ser comunicada previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN

La Disposición adicional cuarta de la LPHA relativa al **Entorno de determinados inmuebles**, determina: “*Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:*

a) Cincuenta metros en suelo urbano.

b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural”.

Así mismo en el artículo 19 de la LPHA, en su artículo 19, se refiere a la *Contaminación visual o perceptiva* y la define como: “*aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación*”.

12.2.2.5 NIVELES DE PROTECCIÓN

Cada bien incorporado al Catálogo de bienes de Villaverde del Río, disfrutará de un nivel de protección adecuado a sus características y peculiaridades, así como en función de sus valores.

En un mismo bien podemos encontrar valores de diferentes tipologías, tal y como se ha mencionado anteriormente. Éste podrá tener un diferente nivel de protección para cada una de ellas.

- Nivel de protección 1: INTEGRAL

Nivel de protección total, aplicable a aquellos bienes que deben mantenerse íntegramente, con especial respeto de sus características específicas, y de los elementos o partes que los componen. Este nivel se asignará principalmente a los Bienes de Interés Cultural (BIC) ya declarados en el municipio de Villaverde del Río. En todos ellos, más los que puedan considerarse en el futuro, sólo se permitirán actuaciones de restauración y consolidación que no estropeen, perjudiquen o desvirtúen el bien. A veces, por el estado en que se encuentran se tendrá que intervenir para garantizar el mantenimiento del bien.

También se puede establecer un nivel de protección integral en determinados bienes que, atendiendo a sus valores arquitectónicos, escultóricos o históricos, forman un todo indivisible.

La atribución de la protección integral a un bien, independientemente de su categoría, tiene efectos fiscales y supone la exención del IBI de acuerdo con lo que determina la ley.

- Nivel de protección 2: CONSERVACIÓN

Nivel de protección para los elementos o conjuntos libres de modificaciones sustanciales que los desfiguren, los cuales hay que preservar y revalorizar globalmente.

En términos generales están permitidas las actuaciones encaminadas a su conservación y puesta en valor y a la recuperación de aquellos aspectos que se hayan visto alterados.

La atribución de una protección con nivel de conservación puede suponer restricciones de uso.

En el caso del patrimonio arquitectónico, este nivel de protección afecta a aquellos edificios o elementos de singular valor, bien porque conservan su fisonomía original, bien porque, conservándola en los aspectos básicos, han perdido la coherencia unitaria genuina debido a intervenciones sobre la construcción original, de un proceso de degradación o de un cambio de uso.

En estos edificios y elementos, las actuaciones permitidas serán las de restauración de sus valores primitivos mediante proyectos unitarios de reforma y/o restauración.

El grado de protección, en el caso de los edificios, afectará a la composición y elementos constitutivos de fachadas principales y secundarias visibles desde la calle, volúmenes generales -es decir, límites exteriores de los edificios, cubiertas, y aquellos espacios interiores que, en cada caso particular, tengan un valor espacial y artístico, como vestíbulos, escaleras, salas nobles, torres, etc...

Este nivel de protección implica también la conservación *in situ* de los elementos de interés que, se encuentran en los edificios, como pueden ser arcos, dinteles, elementos escultóricos, pavimentos, vidrieras, elementos cerámicos, piezas de oficio, pinturas murales exteriores o interiores, etc.

- Nivel de protección 3: PARCIAL

Nivel de protección para los bienes donde interesa preservar y revalorizar alguno de sus elementos. Están permitidas obras siempre y cuando no se pierdan los valores de los elementos que originaron la protección. Esta protección es aplicable a edificios o construcciones, cuyos valores residen principalmente en su estructura tipológica, exteriormente reflejada en la fachada, y en la disposición de los elementos comunes (vestíbulos y cajas de escalera), que serían las partes protegidas; el resto del edificio podrá ser afectado por actuaciones de rehabilitación, siempre que mantengan o revaloran dichos elementos comunes.

En el caso del patrimonio arqueológico y paleontológico el nivel de protección parcial se puede aplicar a los yacimientos, y a los espacios urbanos, rurales o naturales que son susceptibles de contener en el subsuelo elementos o yacimientos de interés arqueológico. Para las actuaciones arqueológicas previas a la intervención sobre un inmueble, tal y como las define la LPHA en su artículo 59, “la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del patrimonio arqueológico. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido”.

Por lo tanto, el nivel de protección parcial se trata de una protección transitoria, ya que una vez descubiertas la Consejería de Cultura y Deporte (CCyD) valorará si requiere protección, así como el nivel de esta. Cualquier intervención, incluyendo el subsuelo de elementos inmuebles, debe ir precedida de exploraciones y de los pertinentes informes arqueológicos que justifiquen la oportunidad de la obra proyectada. En los yacimientos arqueológicos las intervenciones tienen por finalidad descubrir, documentar o investigar restos.

- Nivel de protección 4: AMBIENTAL

Nivel de protección para bienes y/o conjuntos, cuyo valor reside principalmente en la configuración paisaje urbano, rural, natural o paisajístico de notable valor ambiental.

En cuanto a los bienes arquitectónicos, este nivel protege los bienes, conjuntos, frentes de edificación o ambientes, cuyos valores se encuentran fundamentalmente en las fachadas, para formar parte de un contexto de edificaciones de una misma tipología que define un determinado ambiente o paisaje urbano o rural. En este caso, independientemente de la obra a realizar, incluso la sustitución total o parcial de la edificación, será necesaria una adecuación ambiental, mantener los rasgos tipológicos de las fachadas, líneas de coronamiento, así como parcelación en el nuevo proyecto.

En cuanto a los bienes naturales y ambientales-paisajísticos, este nivel protege áreas, entornos y elementos puntuales, que tengan valor ecológico y medioambiental (ej.: bosques, miradores, riscales, abrigos, jardines históricos, fuentes naturales, árboles monumentales).

- Nivel de protección 5: DOCUMENTAL

Nivel de protección que permite las intervenciones de conservación, restauración, reforma o rehabilitación, ampliación e, incluso, derribo, condicionadas a dejar constancia documental (planimetría y fotográfica) con el fin de garantizar la permanencia de su memoria histórica e inmaterial. Este nivel de protección sólo es aplicable también a aquellos bienes, donde por motivos de interés público, no sea posible su conservación.

12.2.2.6 TIPOS DE INTERVENCIÓN

Más allá de la identificación de los bienes según categorías y del establecimiento del nivel de protección, se señalarán los mecanismos de intervención.

Las intervenciones sobre los bienes arquitectónicos pueden ser:

- **Mantenimiento o conservación:** intervenciones que tienen como objetivo el mantenimiento en correctas condiciones de salubridad y ornado, sin alterar su estructura y distribución, ni ocultar o modificar valores constructivos o morfológicos.

- **Restauración:** conjunto de intervenciones que tienen como objetivo prolongar la existencia de un bien, mejorando sus condiciones físicas, restituyendo un bien catalogado o alguna de sus partes a sus condiciones o estado original, comprendiendo las obras de consolidación o demolición parcial, justificadas por la restauración y hacer a la vez una lectura histórica de las diversas etapas del elemento.

- **Rehabilitación o mejora:** conjunto de intervenciones físicas que tienen como objetivo la adecuación, mejora o actualización de las condiciones de habitabilidad o uso, con el mantenimiento de las características morfológicas. Incluye conceptos de modernización, adaptación, acondicionamiento, reutilización y reestructuración morfológica.

- **Consolidación:** obras destinadas a reparar los espacios o edificaciones que se encuentren en estado deficiente, con el fin de garantizar su resistencia física y restablecer su estabilidad estructural, conservando esencialmente su configuración original.

- **Remodelación:** conjunto de modificaciones o reparaciones a introducir en un edificio, relacionadas o derivadas de la actividad que se desarrolla y compatibles con la protección del citado edificio.

- **Reconstrucción:** son aquellas intervenciones físicas, que tienen como objetivo la reposición total o parcial de un elemento concreto o de un edificio preexistente en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas mediante la reproducción del bien original.

- **Desplazamiento:** permite relocalizar elementos que, por su interés, hay que conservar, preferentemente cerca de su localización actual. Se permite el desplazamiento del bien cuando esté afectado por motivos de interés general.

Sólo se permite el desplazamiento del bien, cuando esté debidamente justificada la imposibilidad de su mantenimiento en la localización actual. Cualquier desplazamiento debe estar motivado por razones de interés general.

- **Demolición:** supone la desaparición, total o parcial del bien. Sólo es aplicable a BPU, por motivos de interés público. No se admite la declaración de ruina de un bien como motivo para el derribo.

Para la correcta protección, mejora de las condiciones o adaptación a un nuevo uso, puede ser necesario llevar a cabo intervenciones concretas en algunos de los elementos o componentes de este bien. Estas intervenciones pueden ser las que se detallan a continuación:

- **Ampliación:** tienen como objeto incrementar el volumen construido.

- **Inclusión:** intervenciones físicas que tienen como objeto la disposición de nuevos elementos que mejoren criterios de habitabilidad y accesibilidad, así como la adecuación a las respectivas normativas actuales, incluyendo las de seguridad.

- **Sustitución:** tienen como objeto el derribo de una edificación existente o de una parte y, en el suelo que ocupaba, construir una nueva (preferentemente una reconstrucción integral del bien). Previamente se reunirá la documentación exhaustiva del elemento en que se actúa.

- **Eliminación:** intervenciones físicas que tienen como objeto la supresión de elementos añadidos impropios y/o añadidos, como cuerpos, volúmenes, antenas, depósitos de fibrocemento, etc.

- **Intervenciones sobre los bienes arqueológicos y paleontológicos**

Las intervenciones sobre los bienes arqueológicos y paleontológicos en los bienes declarados o emergentes de Villaverde del Río pueden ser:

- **Excavaciones:** son las remociones en la superficie, en el subsuelo o en medios subacuáticos que se hacen con la finalidad de descubrir e investigar sistemáticamente toda clase de restos arqueológicos o paleontológicos. También son excavaciones los sondeos que tienen como finalidad la comprobación de la existencia o la delimitación de vestigios arqueológicos o paleontológicos en un punto determinado.

- **Prospecciones:** son las exploraciones superficiales, del subsuelo o en medios subacuáticos, sin remoción de terrenos y con recogida de materiales arqueológicos o paleontológicos o sin ellos, dirigidas a la localización y el estudio o el examen de datos para detectar vestigios arqueológicos o paleontológicos, se apliquen o no medios técnicos especializados.

- **Controles:** son las tareas de vigilancia y, en determinados casos, de coordinación de obras o trabajos que puedan afectar restos arqueológicos o paleontológicos, incluidas las limpiezas de yacimientos.

- **Muestreos:** son las extracciones de muestras que pueden incluir remoción de terreno o recogida de materiales.

- **Documentación gráfica y plástica:** Son intervenciones dirigidas a la obtención de información gráfica de yacimientos arqueológicos o paleontológicos. Estos trabajos pueden realizarse a través de calcos para los estudios directos de arte rupestre y mural, a través de levantamientos perimétricos o mediante la realización de réplicas u otras técnicas.

- **Consolidación, restauración y adecuación:** son las intervenciones que tienen como objeto la conservación y el mantenimiento o la adecuación para la visita pública de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

- **Intervenciones sobre los bienes socioculturales, etnológicos, naturales, paisajísticos y ambientales**

Las intervenciones sobre los bienes socioculturales - etnológicos (inmateriales), naturales y ambientales - paisajísticos de Villaverde del Río, pueden ser de:

- **Conservación:** intervención que tiene como objetivo la protección, a través de la gestión del uso de los recursos naturales, como son el suelo, el paisaje, etc., así como el mantenimiento, la rehabilitación, el restablecimiento y el incremento, en su caso, de las poblaciones.

- **Mejora:** conjunto de intervenciones físicas que tienen como objetivo la adecuación o mejora del ejemplar o de las condiciones del hábitat con el mantenimiento de las características morfológicas.

12.3. DIAGNOSIS PATRIMONIAL

12.3.1 ANÁLISIS SOBRE EL INVENTARIO DE BIENES PATRIMONIALES VIGENTE

12.3.1.1 INTRODUCCIÓN

El actual Inventario de Bienes Protegidos contenido en las Normas Subsidiarias (NS) de Villaverde del Río, aprobadas en 1993, fue un paso significativo en la incorporación del patrimonio cultural a la planificación urbanística municipal. Sin embargo, en el contexto actual de la Ley LISTA (Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía), del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y de los avances en metodologías de evaluación patrimonial, resulta imprescindible revisar y actualizar dicho inventario.

La diagnosis establecida a través del trabajo de campo realizado sirve como base argumental y técnica para redactar un nuevo Catálogo de Patrimonio del PBOM que responda a las exigencias actuales: legalidad, operatividad, participación ciudadana y sostenibilidad. Se propone, por lo tanto, una ampliación del ámbito patrimonial, una mejora de la documentación y una lectura contextualizada del territorio, con el objetivo de proteger, valorar y activar el patrimonio como motor de futuro para Villaverde del Río.

Esta misma diagnosis ofrece una valoración del inventario vigente como base para la redacción de un Catálogo actualizado alineado con la normativa vigente y con una visión más amplia en los criterios de protección del patrimonio arquitectónico y cultural.

12.3.1.2 ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL INVENTARIO VIGENTE

- Denominación oficial: **Inventario de Edificios y Conjuntos Protegidos.**
- Fecha de aprobación: **1993.**
- Base normativa: **Normas Subsidiarias del PGOU de Villaverde del Río y Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaverde del Río a la Ley 7/2002**, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Órgano competente: **Consejería de Obras Públicas y Transportes.**

Contenidos registrados:

- Edificios singulares:
 - Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción.
 - Restos del Castillo.
- Conjuntos urbanos:
 - Plaza de Andalucía.
 - Plaza de Blas Infante.
 - Calle de Enmedio.
 - Calle de la Dehesa.
- Viviendas individuales con grado de protección ambiental (fundamentalmente viviendas en plazas o calles históricas).

12.3.1.3 FORTALEZAS DEL INVENTARIO VIGENTE

- El documento fue pionero en introducir categorías de protección diferenciadas, estableciendo tres escalas de valoración: monumental, ambiental y de conjunto.
- Incluye bienes relevantes del patrimonio eclesiástico, defensivo y urbano.
- Reconoce el valor de las fachadas como elementos compositivos de interés.
- Permite establecer un primer marco para la gestión patrimonial a escala urbana.

12.3.1.4 DEBILIDADES DETECTADAS

- **Desactualización o caducidad normativa:** El documento actual no responde a las exigencias ni de la LISTA ni del Reglamento de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 72/2019).
- **Limitación tipológica:** El Inventario está centrado casi exclusivamente en inmuebles (viviendas, edificios religiosos y defensivos), es decir “arquitecturas representativas o asumidas” en detrimento de otros bienes significativos. No se contemplan, por ejemplo, los espacios públicos, testimonios del patrimonio agrícola, preindustrial o industrial, otros elementos arqueológicos, así como espacios y/o bienes inmateriales o paisajísticos.

- **Ausencia de documentación gráfica y técnica completa:** La mayoría de fichas del Inventario carecen de información precisa sobre elementos protegidos, su estado de conservación, así como la formulación de criterios de intervención o usos compatibles.
- **Carencia de valoración integral en su contexto:** No se incorpora una visión paisajística, ni se analiza la relación entre los bienes próximos y la interacción con el territorio, en el caso de los bienes periurbanos.
- **Protección poco operativa:** Las categorías "ambiental" o "de fachada" no tienen traducción clara en medidas de protección activa o estrategias de conservación.

12.3.1.5 CRITERIOS NORMATIVOS PARA LA ELABORACIÓN DEL NUEVO CATÁLOGO, CONTEMPLANDO LA REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO VIGENTE

- Conforme a la LISTA (Ley 7/2021):
 - Integración del Catálogo de Bienes con el Modelo de Ciudad y Ordenación General del PBOM.
 - Clasificación por grados de protección según niveles de intervención permitida.
 - Inclusión de nuevos tipos de bienes: arqueológicos, etnológicos, inmateriales, industriales, del agua, paisajísticos.
 - Evaluación de usos compatibles y medidas de intervención.
- Conforme al POTA:
 - Reconocimiento del valor territorial y ambiental de los bienes.
 - Enfoque integral: los bienes culturales como parte del sistema territorial.
 - Articulación con el paisaje y las infraestructuras del territorio.
- Conforme a la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (14/2007) y el Reglamento de 2019:
 - Inclusión de Bienes de Interés Cultural (BIC) y de catalogación general.
 - Actualización con las bases de datos del IAPH (BIPA, BIC, INM).
 - Definición clara de valores patrimoniales (históricos, arquitectónicos, tipológicos, etnográficos, sociales).

12.3.1.6 PROPUESTAS PARA LA NUEVA CATALOGACIÓN

CATEGORÍA DE BIEN	INCORPORACIÓN NECESARIA EN EL NUEVO CATÁLOGO
Bienes inmuebles Elementos arquitectónicos (EA)	Actualizar los edificios ya catalogados, con descripción arquitectónica, estado, uso y atribuir el nivel de protección. Incorporar nuevos bienes arquitectónicos: “Emergentes”
Bienes inmuebles asociados Conjuntos arquitectónicos (CA)	Identidades arquitectónicas en la definición de plazas y calles relevantes, incorporando otros valores asociados: ambientales, sociales e históricos. Incorporar nuevos conjuntos: “Emergentes”
Otras construcciones Elementos arquitectónicos significativos (EA)	Incluir elementos o construcciones, preindustriales o industriales, como el molino harinero; tipologías agrícolas; obras de ingeniería civil, como el depósito de agua y sistemas hidráulicos e infraestructuras materializadas frente a las inundaciones.
Bienes arqueológicos o paleontológicos	Registrar y proteger yacimientos como Mudapelos III, El Serrallo y el entorno del Castillo.
Bienes socioculturales y etnológicos Patrimonio inmaterial	Recoger manifestaciones religiosas, ferias, saberes tradicionales, usos del territorio y vínculos identitarios. Memorialización de los testimonios de la represión franquista en el cementerio de San Sebastián.
Bienes Naturales Bienes ambientales y paisajísticos	Reconocer el valor del entorno ribereño, del eje urbano-rural, y de la trama histórica como soporte del paisaje construido. Reconocer el paisaje cultural de la Ermita de Aguas Santas, como ejemplo significativo.

12.3.2 DIAGNÓSTICO SOBRE EL MUNICIPIO: ESPACIO URBANO Y PERIURBANO

12.3.2.1 INTRODUCCIÓN: CONTEXTO TERRITORIAL E HISTÓRICO

Villaverde del Río se localiza en el margen derecho del río Guadalquivir, en una posición estratégica dentro de la Vega de Sevilla, donde convergen **condicionantes físicos** (relieve plano, suelos fértiles, cercanía al río), **históricos** (continuidad poblacional desde la Prehistoria) y **productivos** (vocación agrícola de regadío) que han configurado su desarrollo urbano.

El análisis evolutivo de la forma urbana de Villaverde del Río desde el siglo XVIII permite entender las dinámicas de expansión, transformación y permanencia en la configuración del espacio urbano y periurbano. Este diagnóstico se construye sobre el estudio cartográfico, los inventarios patrimoniales anteriores, los nuevos trabajos de campo efectuados para la formalización del Catálogo y de los talleres participativos sobre patrimonio cultural, desarrollados hasta la fecha.

12.3.2.2 ESTRUCTURA Y EVOLUCIÓN DEL NÚCLEO URBANO

Desde sus orígenes como villa agrícola y ganadera con una estructura defensiva vinculada al Castillo de las Cuatro Torres, Villaverde del Río ha desarrollado un trazado urbano en retícula con calles estrechas que confluyen en la plaza principal (actual Plaza de Andalucía), donde se sitúan los principales edificios institucionales y religiosos como son: la Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción y el Ayuntamiento.

Esta estructura urbana está perfectamente identificada y la evolución de las tipologías arquitectónicas se han armonizado conformando un tejido considerablemente uniforme, en especial sobre los espacios de mayor centralidad.

De hecho, el plano del Instituto Geográfico de 1894 ya mostraba una estructura urbana consolidada, con una clara jerarquía de calles: la calle Real, la calle del Medio y la calle del Rosario. Éstas articulan los recorridos principales, mientras que otras como la calle de la Dehesa, la calle del Tejar del Siete o calle de los Huertos, conectan el centro histórico (núcleo urbano) con los suelos agrícolas y ganaderos circundantes.

El principal valor que ofrecen estos viales representativos reside en la preservación, prácticamente integral, de su trazado original, conservando además edificaciones de alto valor ambiental y patrimonial en la lectura y la vertebración de las mismas.

Durante el siglo XX se produce una expansión hacia el oeste y el suroeste, con crecimientos más desordenados, ligados primero a viviendas unifamiliares autoconstruidas, y posteriormente a promociones públicas y privadas. Este crecimiento ha generado tensiones entre el paisaje rural circundante y el nuevo borde urbano, en muchos casos mal definido.

12.3.2.3 CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO PERIURBANO

El territorio periurbano de Villaverde del Río cumple una función de transición entre el núcleo propiamente urbano -definido a través de su compacidad- y los espacios agrícolas que configuran la vega del Guadalquivir. La colonización de este ámbito se ha producido a través de diferentes procesos:

- Parcelaciones agrícolas transformadas en suelo residencial sin ordenación previa.
- Equipamientos deportivos y educativos de escala supramunicipal (piscinas, polideportivos) ubicados en la periferia inmediata.
- Áreas industriales dispersas, algunas en desuso o sin conexión efectiva con las vías principales.

Esta zona periurbana, de gran valor ambiental en la configuración del paisaje, simplemente por el hecho de haber mantenido la actividad productiva, se encuentra actualmente fragmentada, sin una estrategia clara de articulación que permita una lectura diferenciada en el conjunto del municipio. La consolidación de una franja verde o sistema de parques agro urbanos se presenta como una oportunidad clave.

12.3.2.4 ESPACIOS PÚBLICOS Y RED DE CENTRALIDADES

Villaverde del Río conserva una red de espacios públicos que responde a lógicas históricas y contemporáneas. La plaza de Andalucía sigue siendo el principal espacio de encuentro, aunque ha perdido parte de su protagonismo cívico por el desplazamiento de equipamientos y servicios hacia la periferia.

Otras plazas como la de Blas Infante o los ensanchamientos naturales de las calles del Rosario, de Enmedio y de la Dehesa conforman un sistema de nodos de actividad urbana con valor patrimonial y simbólico. Estos espacios mantienen edificaciones con tipologías tradicionales que dotan de identidad tanto al entorno construido como en la definición de unos paisajes característicos a lo largo de la continuidad de los frentes de edificación que conforman. Esta apreciación pone de manifiesto la necesidad de considerar este entramado urbano en un ámbito prioritario para actuaciones de rehabilitación integrada.

La red de calles que conforma el tejido histórico central de Villaverde del Río, muchas de ellas recogidas en las fichas del catálogo patrimonial, mantiene tramas con valores formales y ambientales sobresalientes. Destacan en este sentido la calle de Enmedio, la calle del Cardenal Spínola y la calle de la Dehesa, donde se concentran viviendas populares, casas con portadas monumentales y elementos constructivos o decorativos

originales -como elementos cerámicos, rejas, cerrajerías, aleros,...- que conforman la singularidad compositiva de las fachadas, tanto a nivel individual como en la definición de los ambientes que integran los frentes de edificación en continuidad.

12.3.2.5 PATRIMONIO EDIFICADO Y CONTINUIDAD DEL TEJIDO URBANO

Villaverde del Río conserva un importante número de inmuebles con valores arquitectónicos, tipológicos e históricos que reflejan la evolución social del municipio. El catálogo de las NN.SS. anteriores contenía una selección limitada y en algunos casos descontextualizada de bienes, sin atender a su vinculación territorial ni su representatividad como parte de una estructura urbana más amplia.

La revisión actualizada del Catálogo de bienes, integrado en la estructura del PBOM, propone un modelo asociativo del patrimonio que permita interpretar el mismo, no desde la singularidad de un determinado bien, sino en el marco de una lectura integrada en el conjunto.

Los elementos y conjuntos que vertebran y ponen de relieve la identidad de Villaverde son los siguientes:

- Los edificios que conforman la arquitectura religiosa (la Parroquia de la Purísima Concepción; la Ermita de Aguas Santas, los restos del Convento de San Francisco).
- El patrimonio defensivo con su exponente: el Castillo de las Cuatro Torres, parcialmente conservado.
- Las viviendas con valor patrimonial individual y que conforman la identidad de la plaza Andalucía, la calle de Enmedio, la calle del Cardenal Spínola, la calle de la Dehesa o la calle del Polvillo.
- El patrimonio inmaterial, los lugares, arquitecturas y manifestaciones vinculadas a la Ermita de Aguas Santas y la memoria de la represión en el Cementerio de San Sebastián.
- Las calles y espacios con valor ambiental colectivo, como conjuntos patrimoniales coherentes en su definición y lectura urbana, como: la plaza Andalucía, la plaza de Blas Infante, la calle de Enmedio, la calle del Cardenal Spínola, la calle de la Dehesa o la calle del Polvillo).

Este enfoque nos permite pasar de una visión de “monumentos aislados” a una valoración del conjunto urbano como “unidad de interés patrimonial”.

12.3.2.6 PAISAJE URBANO Y SU INTERACCIÓN CON EL MEDIO

El paisaje de Villaverde del Río no puede entenderse sin la presencia del Guadalquivir y del sistema de riegos asociados (Canal del Viar), así como del arroyo Siete Arroyos. Estos elementos hídricos han estructurado la forma de vida agrícola del municipio y han sido determinantes para su morfología urbana.

La lectura del paisaje, tanto urbano como periurbano, es fruto de la interacción entre las tramas construidas, los suelos agrícolas, los elementos naturales y los usos sociales del espacio. En este sentido, la identidad del municipio está profundamente ligada a:

- El sistema parcelario agrícola de regadío (cítricos, algodón, hortalizas).
- La huella del pasado defensivo y religioso (castillo, iglesia, ermita).
- Las prácticas culturales (romerías, festividades vinculadas al río y la Virgen de Aguas Santas).

12.4. EL TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO EN EL PBOM Y SU CATÁLOGO: OBJETIVOS

12.4.1 OBJETIVOS GENERALES

12.4.1.1 SOBRE EL PLANEAMIENTO Y LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

- Establecer una relectura histórica como herramienta de apoyo a la planificación

El conocimiento detallado de la evolución histórica urbana de Villaverde del Río, a través de la diagnosis, nos permite articular criterios de protección basados en la continuidad morfológica, la estructura parcelaria, la memoria social de los espacios y la función simbólica de los bienes patrimoniales en la situación actual.

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) debe integrar este análisis para garantizar una planificación coherente con la identidad local, siguiendo un proceso de lógica evolución a futuro como una etapa más de la historia, pero formulando propuestas respetuosas y compatibles con los valores patrimoniales inherentes del municipio.

- Identificación de valores patrimoniales asociados

La singularidad y, por ende, la identidad del municipio reside en la interacción entre patrimonio edificado (religioso, defensivo, doméstico), estructura urbana (trazado, tipologías, espacios públicos), paisaje agrario (parcelación, cultivos) y patrimonio inmaterial (religiosidad, prácticas festivas, toponimia).

Por otro lado, detectar los “viales de frontera” que permite establecer dos frentes diferenciados y confrontados (uno edificado en continuidad) y el opuesto abierto a las huertas de la vega del Guadalquivir, como el que se establece por ejemplo en la calle del Castillo, debe incidir en la toma de medidas



Sobre el fotoplano actual se señala la calle del Castillo (línea roja) que conforma una frontera entre el tejido urbano y el territorio agrícola, de gran valor natural y paisajístico. ©Google 2025

estrictamente patrimoniales -para preservar y, en este caso mejorar el frente construido- así como las derivadas del marco general del PBOM.

Esta lectura compleja y sistémica de patrimonios asociados (arquitectónico, paisajístico, natural y ambiental) a la vez, debe trasladarse a los instrumentos de ordenación y protección.

• Vulnerabilidades y retos

Detectar y dar respuesta a las diversas problemáticas existentes sobre el patrimonio construido, tanto a nivel individual como en la definición de los frentes edificatorios y los ambientes más significativos es uno de los principales objetivos. Aspectos que deben ser tratados tanto desde la formulación de las protecciones debidas en el Catálogo, como en la definición de nuevas medidas a implementar en el marco general del Plan Básico.

El Catálogo de bienes, junto a otras medidas articuladas y coordinadas en el marco del PBOM, es el instrumento adecuado para corregir las disfunciones producidas sobre las viviendas tradicionales, por reformas inadecuadas o por la implementación sin rigor de sistemas alternativos de ecoeficiencia. Singularmente en la implementación de placas fotovoltaicas; elementos de aire acondicionado; antenas convencionales o parabólicas, así como los trazados del tendido eléctrico o las líneas de telefonía y/o fibra óptica, aéreas o grapadas en las fachadas.

Referenciar todas estas disfunciones sobre los bienes o conjuntos arquitectónicos contemplados en el catálogo, servirán para proponer medidas correctoras y mejorar cualitativamente los valores ambientales y de paisaje en los frentes de edificación y ambientes significativos.



La formación de estructuras sobreelevadas en las cubiertas planas de algunos edificios de arquitectura tradicional para disponer los paneles fotovoltaicos representa uno de los aspectos de mayor disonancia sobre el propio edificio, pero también sobre el entorno. ©V+M



Otro de los aspectos que afecta significativamente el paisaje urbano y que se deberá revertir es la presencia de antenas y aparatos de aire acondicionado en las fachadas de viales históricos, especialmente, y que se deberá revertir. ©V+M



En un espacio tan significativo como es la esquina entre las calles de En medio y de Sevilla, nos encontramos con la presencia de cableado que atraviesa ambas calles, junto a la presencia, también de cajas de conexión y nuevo grapado desordenado de cables en las fachadas. © V+M

Para cerrar este capítulo de vulnerabilidades y retos debemos reseñar como una nueva afectación sobre el patrimonio construido y el paisaje urbano a la presión urbanística que precisamente se concentra, de forma prioritaria, en zonas de alto valor ambiental y paisajístico, algunos motivados por el abandono de edificios integrados en viales y plazas con estos valores.

La ficha del Catálogo podrá regular los aspectos derivados de la protección del bien y de los conjuntos, pero los instrumentos del PBOM podrán acomodar y concretar los parámetros asociados a la edificabilidad, así como establecer las limitaciones y los ajustes pertinentes, de manera coordinada.

12.4.1.2. RESOLVER LAS DISFUNCIONES A GRAN ESCALA QUE AFECTAN AL PATRIMONIO

• **Tensiones entre el crecimiento y la conservación del paisaje construido**

La expansión urbana de Villaverde del Río, sin planificación en determinadas zonas, ha supuesto pérdida de coherencia en la forma urbana -especialmente por la lectura fragmentada de los frentes de edificación a través de las remontas formalizadas- un aspecto que ha alterado significativamente la identidad del paisaje de una determinada calle o espacio construido.

Este aspecto lleva consigo una depreciación de determinados inmuebles construidos según la arquitectura tradicional afectados por actuaciones realizadas en sus entornos inmediatos.

• **Desarticulación del ámbito periurbano**

Falta de conexión funcional, paisajística y de interacción o diálogo entre el núcleo urbano y su entorno agrícola inmediato. Antes nos hemos referido a esta necesidad de mejorar cualitativamente los bordes urbanos, en determinados “viales de frontera” estratégicos.

• **Déficit de mantenimiento del patrimonio menor**

Afortunadamente uno de los factores más valorados en la diagnosis ha sido la capacidad muy mayoritaria que muestran los propietarios en el esmerar el mantenimiento de sus edificios; un aspecto que se muestra en las fachadas. En el resto de los casos el Catálogo debe ser el instrumento que incida en la necesidad de ejercer un correcto mantenimiento, tanto del patrimonio privado como público.

Por tanto, habrá que incidir sobre determinados bienes catalogados que presentan deterioro, básicamente por ausencia de uso o falta de mantenimiento.

• **Pérdida de identidad en espacios públicos**

Enlazando con el apartado anterior, creemos que debe reforzarse la protección y el desarrollo armónico y adecuado en el tratamiento de determinados espacios urbanos significativos: especialmente en plazas y calles con valores históricos. Unas acciones deben corresponder a los propietarios de las edificaciones que confrontan con estos espacios o viales, pero otras, son atribuibles exclusivamente a la administración. Se trata de la necesidad de emprender actuaciones de mantenimiento y mejora de los espacios públicos y las infraestructuras, como uno de los principales retos para asumir una mejora cualitativa del patrimonio ambiental y paisajístico.

En este sentido, consideramos de gran importancia la preservación de pavimentos históricos, singulares o representativos, así como otros elementos vinculados a las infraestructuras -como las tapas de alcantarillado, algunas de la histórica fundición *Metalúrgica La Sevillana*- que refuerzan estos valores de personalidad asociada al municipio.

Es fácil entender el error que se cometería sustituyendo estos pavimentos, que ya forman parte de la memoria de la población, por otros que puedan considerarse más eficientes o de mayor rendimiento frente a su mantenimiento futuro.

12.4.2 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN SOBRE ELEMENTOS, CONJUNTOS Y ENTORNOS

Cuando nos referimos a los bienes arquitectónicos, tan importante es señalar las partes y elementos que serán objeto de protección, como fijar las directrices para la intervención atendiendo a su nivel de protección, su estado de conservación y su valor en la configuración del paisaje urbano y rural. Los métodos que se relacionan se apoyan en los principios del ICOMOS, la normativa andaluza y los criterios de la Ley LISTA. Se identifican tres tipos de criterios:

12.4.2.1 CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN

Este criterio es prioritario para los elementos de alto valor patrimonial con grado de protección integral o parcial. Implica la obligación de conservar la volumetría, la materialidad original, los elementos tipológicos característicos (cubiertas, rejās, huecos, cornisas), y el sistema constructivo. En los conjuntos de valor ambiental como las calles de Enmedio, de la Dehesa o las plazas de Andalucía y de Blas Infante, por citar estos ejemplos más representativos, se preservarán las estructuras edificatorias originales, representada por las composiciones de fachada, las alineaciones, las alturas, los elementos decorativos, las texturas y acabados, buscando evitar rupturas visuales.

12.4.2.2 REHABILITACIÓN Y RECUPERACIÓN TIPOLOGICA

Este tipo de intervención es aplicable a inmuebles que han sufrido transformaciones, pero conservan parte de sus valores arquitectónicos o espaciales. En determinados casos se plantea el estudio histórico y patrimonial, previo a la intervención sobre el bien.

Los factores determinantes en las actuaciones a desarrollar sobre bienes catalogados individualmente serán los siguientes: la **reversibilidad**, la **eliminación de elementos impropios**, y la **reconstrucción** basada en documentación fiable.

En el caso de viviendas tradicionales, se promoverá la recuperación de patios, así como de otros elementos de identidad como las carpinterías y los elementos ornamentales.



Pavimentos con personalidad y tapas de alcantarillado de la fundición “Metalúrgica La Sevillana” ©V+M

12.4.2.3 REVALORIZACIÓN E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Acciones que irán dirigidas, especialmente, a la mejora de espacios públicos, así como la mejora de los entornos de bienes patrimoniales y de los paisajes rurales periurbanos. Se prioriza la eliminación de elementos discordantes, la mejora de la accesibilidad y la lectura histórica del lugar. Las intervenciones en plazas, calles y accesos deben fortalecer los vínculos entre la comunidad y su entorno mediante estrategias de diseño coherentes con el carácter histórico.

También se plantean criterios específicos por categorías de bienes:

- En espacios públicos: pavimentos tradicionales, arbolado autóctono, iluminación discreta y mobiliario en coherencia con la identidad local.
- En calles con valor ambiental: protección de las alineaciones, volumetrías y ritmo de huecos, así como materiales de fachada.
- En entornos de edificios protegidos: protección visual, control de alturas y tratamiento del espacio libre colindante.
- En paisajes agrarios y de ribera: mantenimiento del sistema parcelario tradicional, recuperación de caminos históricos, respeto a los sistemas hidráulicos históricos y sus infraestructuras auxiliares.

2.4.3 ESTRATEGIAS GENERALES DE GESTIÓN SOBRE EL PATRIMONIO Y EL PAISAJE

Definición de cinco estrategias clave para la integración del patrimonio en el modelo urbano y territorial de Villaverde del Río:

12.4.3.1 ACTIVACIÓN COMUNITARIA DEL PATRIMONIO

Se promueve la participación ciudadana en la identificación, uso y mantenimiento del patrimonio, mediante talleres, rutas temáticas, programas educativos y proyectos colaborativos. La memoria de la represión, las festividades religiosas, los oficios tradicionales y la historia oral deben ocupar un lugar central en la narrativa patrimonial del municipio.

12.4.3.2 REHABILITACIÓN ADAPTATIVA Y SOSTENIBILIDAD

Frente al abandono o uso inadecuado de inmuebles patrimoniales, se propone su recuperación con criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y compatibilidad funcional. Ejemplos potenciales incluyen la reutilización de viviendas tradicionales para alojamientos rurales, espacios culturales o iniciativas de economía social.

12.4.3.3 ARTICULACIÓN PATRIMONIO-PAISAJE-PRODUCCIÓN

La estrategia busca poner en valor los vínculos entre el patrimonio construido, la tradición agrícola de regadío, y el paisaje de la Vega del Guadalquivir. Esto implica reconocer los sistemas hidráulicos históricos, los caminos rurales y los elementos intermedios como activos territoriales con capacidad de generar empleo y actividad.

12.4.3.4 DIGITALIZACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

Se plantea el desarrollo de inventarios digitalizados, fichas interactivas y herramientas georreferenciadas para la gestión del patrimonio, compatibles con el planeamiento urbanístico. La colaboración con el IAPH, la Universidad y plataformas abiertas puede facilitar esta tarea.

12.4.3.5 PLANIFICACIÓN INTEGRADA Y NORMATIVA ADAPTADA

Se propone que el PBOM recoja de forma clara las determinaciones de protección patrimonial y paisajística, evitando su dispersión normativa. Se recomienda establecer zonas de sensibilidad patrimonial, niveles diferenciados de protección y un régimen de intervenciones acorde con las directrices del Catálogo. Deben incorporarse además criterios de paisaje urbano en las ordenanzas y un plan de actuación en los conjuntos de valor ambiental.

12.4.4 LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE ACTUACIÓN A ESCALA URBANA Y PERIURBANA**12.4.4.1 AMPLIAR LA PROTECCIÓN DE AMBIENTES Y FRENTES DE EDIFICACIÓN SIGNIFICATIVOS**

Incorporar calles que no son contempladas en el Inventario vigente, como la del Cardenal Spínola, no sólo por sus inmuebles singulares, sino por su valor ambiental y de memoria colectiva.

12.4.4.2 DEFINIR CONJUNTOS URBANOS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

Establecer las áreas patrimoniales más significativas para acometer proyectos de rehabilitación integrada. Se trata de identificar las zonas prioritarias donde se concentran las estructuras patrimoniales más significativas, tanto individualmente como en asociación de continuidad ambiental con el fin que los

propietarios afectados puedan acogerse a programas de subvenciones y ayudas a proyectos para la mejora cualitativa de las fachadas.

12.4.4.3 DEFINIR ACTUACIONES DE MEJORA SOBRE BIENES CATALOGADOS INDIVIDUALMENTE Y/O SOBRE ELEMENTOS DEL PAISAJE URBANO DONDE SE PUEDA JUSTIFICAR Y VALIDAR EL INTERÉS PAISAJÍSTICO, PATRIMONIAL Y/O HISTÓRICO O DE MEMORIA

Se trata de señalar en las respectivas fichas del Catálogo de bienes, las diferentes intervenciones de restauración o rehabilitación aplicables sobre elementos comunes, especialmente en las fachadas de los edificios catalogados (individualmente o en entornos o conjuntos catalogados), así como en los elementos o estancias interiores de edificios con interés patrimonial, así como de elementos definitorios del paisaje incluidos en el Catálogo de bienes.

Se considerarán:

- Restauración de acabados y cromatismos originales utilizando técnicas propias de la época de construcción. Son objeto de estas subvenciones, la recuperación de estucos, esgrafiados, acabados de piedra natural o artificial, elementos decorativos dañados o desaparecidos, elementos pictóricos, elementos cerámicos, recuperación de carpinterías originales, recuperación de los elementos de forja y cierres rejados o elementos decorativos de entradas, entrevigados, etc...
- Recuperación de composiciones originales, vacíos arquitectónicos de acuerdo con la composición original, utilizando materiales y técnicas propias y adecuadas para el edificio.
- Recuperación de elementos singulares desaparecidos o dañados. En especial, tribunas, vidrieras, balaustradas y otros elementos decorativos de interés.
- Eliminación de elementos distorsionadores de la composición original del edificio, como son aplacados fuera de contexto sobre paramentos originales.
- Integración compositiva de remotes sobre los edificios descritos.

Obras en entornos de edificios catalogados que permitan la apreciación y dignificación de edificios catalogados, se considerarán obras rehabilitación o restauración de elementos perceptibles desde el espacio público de edificios contiguos a elementos catalogados, como son:

- La permeabilización de cierres que permitan la visión desde el espacio público de los elementos patrimoniales.
- Dignificación de entornos inmediatos y visibles a la hora de edificios patrimoniales, con el fin de hacer posible la apreciación del elemento.

12.4.4.4 DEFINIR ACTUACIONES DE MEJORA EN LA RENOVACIÓN DE LA IMAGEN EXTERIOR DE LOCALES COMERCIALES EN EDIFICIOS CATALOGADOS INDIVIDUALMENTE, FRENTES DE EDIFICACIÓN SIGNIFICATIVOS Y/O AMBIENTES DECLARADOS

Se trata de promover intervenciones que contemplen la renovación de carpinterías exteriores disonantes, la identificación, retirada de instalaciones visibles desde la vía pública, así como las obras tendentes a la recuperación de la línea arquitectónica exterior, materiales y colores, en el ámbito del local.

12.4.4.5 ARTICULAR MEJORAS SOBRE LOS BORDES URBANOS ENFRENTADOS CON EL PAISAJE PRODUCTIVO

Diseñar estrategias que comporten una mejora cualitativa en la imagen exterior de los inmuebles que conforman los frentes de edificación (“viales de frontera”), de manera que ejerzan un encaje paisajístico con criterios de sostenibilidad, movilidad activa, protección visual y regeneración ecológica.

12.4.4.6 INTEGRAR EL PATRIMONIO INMATERIAL EN EL CATÁLOGO DE BIENES

A través de la redacción de fichas específicas de “Bienes socioculturales y etnológicos”, poniendo en relieve aspectos de la memoria de la Represión, por ejemplo, asociando en el futuro unos programas de educación patrimonial participativa.

12.4.4.7 RECUPERAR LA CENTRALIDAD CÍVICA

El Catálogo de bienes no debe ofrecer únicamente medidas de protección, sino también establecer mecanismos complementarios para revalorizar espacios urbanos significativos, como la plaza de Andalucía, por ejemplo, promoviendo en el marco del PBOM nuevos equipamientos que puedan ejercer espacios de convivencia y actividad cultural.

12.4.4.8 MEJORAR EL CONOCIMIENTO Y LA PROMOCIÓN DEL PATRIMONIO LOCAL

Establecer mecanismos que favorezcan la implementación de medidas tendentes a la señalética de los elementos patrimoniales más destacados, las posibles rutas interpretativas, para estimular la participación de escolares y mayores.

12.4.5 CONTENIDO DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO DE BIENES SEGÚN ESTRUCTURA METODOLÓGICA

El modelo de ficha adoptado responde adecuadamente a los requerimientos normativos establecidos por la legislación autonómica vigente (Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía - LISTA- y Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía). Se estructura con claridad y permite registrar de forma sistemática los distintos bienes patrimoniales del municipio, tanto materiales como inmateriales, incorporando datos esenciales para su protección e integración urbanística.

Entre sus fortalezas destacan los siguientes aspectos:

- Identificación precisa del bien, incluyendo ubicación, denominación y código.
- Descripción arquitectónica y tipológica que facilita su caracterización patrimonial.
- Valoración de su estado de conservación y grado de protección propuesto.
- Diagnóstico de riesgos, lo que permite articular medidas preventivas.
- Inclusión de imágenes y localización georreferenciada, fundamentales para su correcta documentación y control administrativo.

La categoría de los Bienes Socioculturales y Etnológicos nos permite abordar una valoración simbólica o inmaterial en aquellos bienes donde se justifique esta dimensión (fiestas, memorias, lugares de recuerdo).

De la misma forma, la categoría de los Bienes Ambientales y Paisajísticos permite incluir, razonando en su contexto histórico y paisajístico, una serie de bienes significativos ubicados en entornos singulares o con presencia significativa en el espacio público.

Este modelo de ficha contribuye a dar un enfoque integral y operativo del patrimonio, ofreciendo también, una notable vertiente pedagógica acorde a las estrategias de sostenibilidad, cohesión territorial y participación ciudadana que el nuevo PBOM debe articular.

La asociación de categorías representa una manera de reconocer el patrimonio en su dimensión más plural. A partir de este criterio, observaremos como un único bien puede estar asociado a categorías distintas, en función de las características propias y del lugar donde se sitúa.

Así, por ejemplo, la Ermita de Aguas Santas que se reseñará principalmente como elemento arquitectónico (EA) dispondrá, también, de una Ficha como Bien Sociocultural Etnológico, por la tradición asociada a la romería de "El Convento", considerada una de las más antiguas de Andalucía -ocho siglos de su celebración (desde 1247); incluso el paraje de Aguas Santas se verá reflejado, como Bien ambiental paisajístico. Todos ellos objeto de protección.

12. 4.5 EJEMPLOS DE FICHAS DE CATÁLOGO POR TIPOLOGÍAS CONSIDERADAS

Se incluyen en este documento, a modo de ejemplo representativo de algunas tipologías, fichas normalizadas de bienes representativos del patrimonio de Villaverde del Río.

La selección de estas fichas se justifica por los siguientes motivos:

a) Representatividad tipológica

Cada ficha seleccionada responde a una tipología clave del patrimonio local: religiosa, defensiva, doméstica, urbana y conmemorativa. Permite una lectura transversal del paisaje patrimonial del municipio.

b) Distribución territorial equilibrada

Los bienes están distribuidos por todo el núcleo urbano y su entorno inmediato, lo que ofrece una visión completa del desarrollo urbano, desde el centro histórico hasta los espacios periféricos.

c) Valor cultural, simbólico y colectivo

Las fichas elegidas incluyen bienes con alto valor identitario, tanto en el ámbito tangible (templos, castillo, viviendas, plazas) como inmaterial (devoción, memoria histórica).

d) Grado de conservación y necesidad de intervención

Se incluyen bienes bien conservados y otros en riesgo, para representar la diversidad de situaciones y facilitar estrategias diferenciadas de intervención.

e) Potencial para proyectos de activación y uso social

Muchos de estos elementos pueden activar proyectos comunitarios, rutas patrimoniales o programas educativos, siendo claves en el desarrollo sostenible del municipio.

Ejemplos de bienes relevantes seleccionados:

A. ARQUITECTURA RELIGIOSA

A.1. Iglesia Parroquial de la Purísima Concepción

Descripción

Principal edificio religioso del municipio, construido a partir del siglo XVI, con importantes reformas en los siglos XVII y XVIII. Presenta planta basilical de tres naves, presbiterio con cúpula, portada renacentista en piedra, torre-campanario cuadrada y un conjunto de retablos interiores de valor artístico y devocional.

Justificación patrimonial

Bien de referencia en la estructura urbana y la memoria colectiva local. Representa la consolidación religiosa, social y simbólica de Villaverde desde la Edad Moderna. Constituye además un hito visual y de ordenación del paisaje urbano. Propuesta de inclusión con nivel de protección integral.

A.2. Ermita de Aguas Santas

Descripción

La Ermita de Aguas Santas es un edificio religioso situado en el entorno natural del manantial del mismo nombre. De origen posiblemente barroco y con reformas posteriores, su estructura es sencilla, de planta rectangular, con cubierta a dos aguas y un pórtico de acceso. Se encuentra rodeada de arboleda y espacios de descanso, y constituye un enclave de referencia espiritual, paisajística y simbólica para el municipio.

Dimensión inmaterial

Su valor patrimonial trasciende el edificio. La Ermita está asociada a una de las principales expresiones de religiosidad popular del municipio: la devoción a la Virgen de Aguas Santas, con romerías anuales, peregrinaciones y rituales ligados al ciclo agrícola. La fuente que brota junto a la ermita es considerada milagrosa, y ha sido históricamente lugar de promesas, ofrendas y prácticas votivas. Esta dimensión inmaterial ha sido transmitida oralmente y permanece viva entre generaciones.

Justificación patrimonial

La Ermita de Aguas Santas representa una síntesis de valores tangibles e intangibles, donde la arquitectura religiosa se vincula al paisaje y al imaginario colectivo. Es un paisaje cultural de primer orden en Villaverde del Río, por lo que debe incluirse en el Catálogo del PBOM tanto como bien inmueble de interés patrimonial como en la categoría de bien de interés etnográfico o inmaterial, conforme a lo establecido en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y la Ley 20/2022 de Memoria Democrática en lo relativo a la protección de espacios simbólicos.

B. ARQUITECTURA DEFENSIVA

B.1. Castillo de las Cuatro Torres

Descripción

Restos de una fortificación bajomedieval, posiblemente de origen islámico. Conserva parte de sus muros perimetrales, fábrica de tapial y mampostería, y la traza cuadrangular con esquinas reforzadas. Está ubicado en un punto dominante del núcleo urbano.

Justificación patrimonial

Bien arqueológico y defensivo de primer orden. Testimonio material de las fases históricas de frontera entre Al-Ándalus y la Castilla medieval. Necesita protección cautelar urgente por su fragilidad estructural. Se propone su incorporación al catálogo como bien de protección integral con entorno protegido.

C. TEJIDO URBANO TRADICIONAL - CALLES Y CONJUNTOS

C.1. Calle de Enmedio

Descripción

Una de las vías más antiguas del casco histórico. Mantiene alineaciones originales, estrechez característica y viviendas de tipología vernácula.

Justificación patrimonial

Eje estructurante de la trama urbana histórica. Aglutina valores de forma urbana, continuidad visual y arquitectura tradicional. Se propone su protección como calle de valor ambiental y testimonio de la evolución morfológica del núcleo.

Eje viario que articula un conjunto homogéneo de viviendas populares de una o dos plantas. Destacan tipologías de vivienda vernácula con patios, rejas y fachadas encaladas, en buen estado de conservación.

C.2. Calle de la Dehesa

Descripción

Tramo urbano que actúa como transición entre el centro histórico y el borde agrícola. Alineación de viviendas rurales con fuerte identidad paisajística.

Justificación patrimonial

Ejemplo de interface urbano-rural. Representa la transición entre el hábitat consolidado y la explotación agraria tradicional. Se propone su protección ambiental con pautas específicas para conservar su escala y armonía paisajística.

C.3. Calle Cardenal Spínola

Descripción

Vía de trazado longitudinal con viviendas de tipología tradicional de uno y dos pisos, fachadas encaladas, rejería, zócalos cerámicos y patios interiores. Forma una unidad ambiental homogénea.

Justificación patrimonial

Representa un conjunto urbano de valor ambiental donde se conserva la estructura y morfología doméstica tradicional. Se propone su inclusión como unidad de paisaje urbano con valor ambiental, fomentando medidas de conservación y rehabilitación coherente

C.4. Calle de Enmedio, n.º 7

Descripción

Vivienda tradicional de una planta, con patio central, cubierta inclinada a dos aguas, fachada encalada y carpinterías originales.

Justificación patrimonial

Tipología doméstica representativa del siglo XIX, ejemplo del modelo habitacional adaptado al clima y a la estructura familiar rural. Su estado de conservación permite una intervención con criterios de conservación tipológica.

D. ARQUITECTURA DOMÉSTICA TRADICIONAL

D.1. Vivienda en Plaza de Andalucía, n.º 7

Descripción

Edificación singular con elementos decorativos en fachada, cornisa moldurada y balcones en forja. Ubicada en posición de esquina dentro de la plaza principal.

Justificación patrimonial

Bien inmueble con valor arquitectónico individual y valor ambiental añadido por su ubicación. Contribuye a definir el carácter histórico de la Plaza de Andalucía. Se propone protección estructural y ambiental.

E. ESPACIOS PÚBLICOS CON VALOR PATRIMONIAL

E.1. Plaza de Andalucía

Descripción

Espacio cívico central del municipio. Su diseño con configuración abierta, ajardinamiento, zonas estanciales y presencia de equipamientos públicos. Articula un entorno edificado de interés.

Justificación patrimonial

Núcleo vital de la vida comunitaria, lugar de encuentro, festividades y ferias. Su valor patrimonial reside en la continuidad del uso y en su centralidad funcional. Se propone su catalogación como espacio público de valor urbano con protección ambiental.

E.2. Plaza Blas Infante

Descripción

Espacio público de menor escala, en el borde del casco consolidado, con ajardinamiento, bancos y escultura conmemorativa a Blas Infante.

Justificación patrimonial

Representación de la memoria democrática y de los valores republicanos y andaluces contemporáneos. Se propone su inclusión como espacio cívico con valor cultural contemporáneo, con especial atención a su dimensión simbólica y educativa.

F. PATRIMONIO INMATERIAL Y MEMORIA DEMOCRÁTICA

F.1. Cementerio de San Sebastián - Memoria de la represión franquista

Descripción

Cementerio municipal donde se documenta la existencia de fosas comunes relacionadas con la represión franquista, especialmente en el año 1936.

Justificación patrimonial

Espacio de memoria democrática. Se propone su inscripción como Lugar de Memoria Democrática, siguiendo el marco normativo andaluz y estatal. Se acompaña de una ficha de patrimonio inmaterial vinculada a testimonios, memorias orales y prácticas conmemorativas.

13. RELACIÓN DE TRABAJOS O INFORMES A ELABORAR EN EL PROCESO

Los trabajos que deberán llevarse a cabo durante el proceso consistirán en la elaboración de aquellos documentos necesarios que conforman el propio Plan Básico de Ordenación Municipal, tanto en su fase de Avance, como del documento completo que será finalmente objeto de aprobación.

Además, cada uno de estos documentos deberán responder a los contenidos que la LISTA y su reglamento determinan, incluyendo tanto las determinaciones de ordenación general, la planificación estratégica de su evolución, las determinaciones complementarias, como las determinaciones de ordenación detallada.

Además, de conformidad con la normativa sectorial que afecta a la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística general, se deberán recabar los oportunos informes sectoriales de las administraciones competentes.

13.1.- DOCUMENTOS QUE DEBERÁN ELABORARSE DURANTE EL PROCESO DE EJECUCIÓN Y APROBACIÓN DEL PBOM

La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la LISTA, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.

La iniciación del procedimiento para la aprobación del Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) corresponde al Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística de aplicación.

Con carácter previo, el Ayuntamiento podrá solicitar al resto de Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria, acompañada de la documentación técnica y jurídica que se estime necesaria, en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada.

Dado que se trata de un instrumento de ordenación urbanística general, será preceptiva la elaboración de un Avance que deberá describir y justificar su objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Una vez elaborado el Avance, deberá ser publicado íntegramente en la web municipal dando cumplimiento al trámite de consulta pública preceptivo previsto en el artículo 100 del RGLISTA.

Las sugerencias o alegaciones que se realicen en el mencionado trámite de consulta pública deberán ser analizadas y objeto de informe que se incorporará a la Memoria de Participación Ciudadana, y en su caso, consideradas para la elaboración del documento para la aprobación inicial.

De igual manera, el Avance del PBOM se considerará Borrador del Plan a los efectos de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, para lo cual deberá acompañarse, además, del Documento Inicial Estratégico (DIE) y que se remitirá a la administración ambiental competente para el inicio del trámite de evaluación ambiental previsto.

El órgano ambiental, una vez realizada las consultas correspondientes a las administraciones afectadas emitirá el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

Con el resultado de la consulta pública y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se elaborará el documento completo del PBOM para su aprobación inicial, así como el Estudio Ambiental Estratégico.

Una vez aprobado inicialmente el PBOM se dispondrá el sometimiento del instrumento a información pública durante un plazo no inferior a 45 días, y en su caso audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos, y que se analizarán más adelante.

El documento de aprobación inicial del PBOM tendrá la consideración de versión preliminar del Plan desde el punto de vista de la aplicación de las normas medioambientales respecto a la aprobación del Estudio Ambiental Estratégico.

Durante el periodo de información pública, y en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

- a) A los municipios colindantes en el procedimiento de aprobación del Plan Básico de Ordenación Municipal.
- b) A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.

Durante dicho trámite de información pública se solicitarán los siguientes informes:

- a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística.
- b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107 del RGLISTA.
- c) El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Además de lo anterior, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la Administración urbanística.

Conforme al artículo 79.2 de la LISTA, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento, por el tiempo que medie entre la solicitud de los informes preceptivos y la recepción de estos y, en su caso, por el tiempo que medie entre la solicitud de la declaración ambiental estratégica y su formulación.

Conforme al artículo 78 de la LISTA y a la normativa específica, los informes se limitarán en su contenido a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales. La restante información que se incluya en los mismos deberá diferenciarse expresamente y podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

Además, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Básico de Ordenación Municipal, estará sometido al procedimiento de evaluación de Impacto en Salud.

El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información:

- a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.
- b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
- c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo, se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.
- d) Conclusiones de la valoración y documento de síntesis.

Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, y de conformidad con lo establecido en Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento de Villaverde del Río solicitará a la Consejería competente en materia de salud, el informe de evaluación de impacto en salud. Esta solicitud se acompañará de un ejemplar del instrumento de planeamiento aprobado, debidamente diligenciado y del Certificado del Acuerdo de aprobación.

El Ayuntamiento de Villaverde del Río, a la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, elaborarán una nueva versión del documento, que tendrá la consideración de propuesta final a efectos de sometimiento del PBOM al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Será preceptivo un nuevo trámite de información pública, conforme al artículo 78.6 de la LISTA, cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente.

Una vez adaptado el documento del Plan, y el estudio de evaluación de impacto ambiental, al contenido de los informes evacuados, y analizadas e informadas las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, el Ayuntamiento, previo los informes técnicos o jurídicos pertinente procederá en sesión plenaria a la aprobación definitiva del Plan.

13.2.- DETERMINACIONES DEL PBOM SEGÚN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

De conformidad con lo establecido en la Ley 1/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio (LISTA) y del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 1/2021 (RGLISTA), las determinaciones que deberán incluirse en el PBOM son las que se enumeran a continuación.

13.2.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL.

La ordenación urbanística general tiene por objeto establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación

El modelo general de ordenación se concreta a través de las siguientes determinaciones:

1. La clasificación del suelo, conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de la LISTA, que comprende las siguientes determinaciones con el carácter de normas: a) La delimitación del suelo urbano y del suelo rústico. b) La delimitación de los suelos adscritos a las distintas categorías del suelo rústico c) La normativa urbanística general de cada una de las categorías de suelo rústico, que deberá incluir la regulación de los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
2. Por otro lado el esquema de los elementos estructurantes comprende los siguientes elementos, que también deberán tener el carácter de normas: a) Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios. b) Las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos, formadas por sus elementos principales, tanto lineales (conducciones, galerías, líneas, etc. en superficie, aéreas o enterradas) como puntuales (estaciones, depósitos, centrales, o instalaciones similares). Se identificarán los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits así como para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas, en su caso, las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados tanto por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas en el Título II de la LISTA, como por las actuaciones en suelo rústico definidas en el Capítulo III del Título I de la misma. Igualmente se identificarán los sistemas generales establecidos en la planificación sectorial.
3. El establecimiento de las zonas de suelo rústico, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones con el carácter de normas: a) Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, conforme al Capítulo III del Título I de la LISTA. b) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 24 del RGLISTA.
4. La identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 del RGLISTA incluidos los que, en su caso, hayan podido delimitarse a través de un Plan Especial, de conformidad con los artículos 23.1 y 70.3.i) de la Ley, y que tendrán el carácter de normas.
5. La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos, por constar inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz y que tendrán también el carácter de normas.

1.2.2. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN GENERAL DEL MODELO DE ORDENACIÓN.

Por otro lado, la planificación estratégica de la evolución general del modelo de ordenación a medio y largo plazo se deberá concretar, como mínimo a través de las siguientes determinaciones:

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:
 - a) Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por el Plan Básico de Ordenación Municipal.

En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano: 1º Cada uno de los núcleos de población del término municipal. 2º Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico. 3º Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general conforme al artículo 13.2 de la LISTA.
 - b) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.

- c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.
 - d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.
2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en los artículos 79 a 83 del RGLISTA (criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística) y su coherencia con la ciudad existente:
 - a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.
 - b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones deberán basarse en datos objetivos y empíricamente comprobables.
 3. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico, que establecerán criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes.
 4. Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, de conformidad con el artículo 61 de la LISTA:
 - a) Determinaciones generales para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social.
 - b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística. c) Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras.
 5. Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible:
 - a) Estrategias generales: movilidad exterior, entre núcleos e interior.
 - b) Estrategias particulares: tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.
 6. Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

Determinaciones complementarias de la ordenación urbanística general.

Forman parte también de la ordenación urbanística general las siguientes determinaciones que complementan a la definición del modelo general de ordenación, conforme a lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la LISTA:

1. La normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, regulándose:
 - a) Las condiciones de implantación de los usos.
 - b) La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo.
 - c) Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.
2. La normativa urbanística de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 del RGLISTA. Estas determinaciones también podrán establecerse a través de un Plan Especial, de conformidad con el artículo 70.3.i) de la LISTA, que deberá incluir:
 - a) Los criterios para su mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo.
 - b) La regulación de los usos, requisitos para la implantación de nuevas edificaciones y, en su caso, las actuaciones incompatibles.
3. Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico y en los ámbitos del hábitat rural diseminado.
4. La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:
 - a) La delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y el análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado.
 - b) Las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo

5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes. La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano se establecerá a través del Plan Básico de Ordenación Municipal o de un Plan Especial, cuando no se incluyan en actuaciones de transformación urbanística. La ordenación detallada de los sistemas generales que se ubiquen en suelo rústico no incluidos en actuaciones de nueva urbanización y que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial, en los términos del artículo 70.3.b) de la Ley.
6. La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección, distinta de la recogida en el artículo 75.5 del RGLISTA, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:
 - a) La delimitación de los bienes y, en su caso, la de sus entornos.
 - b) Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.
7. En los términos del artículo 37 de la LISTA, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.
8. De conformidad con el artículo 63.2 b) de la Ley, las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico que el instrumento de ordenación urbanística general contenga por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo, a las que les será de aplicación el artículo 31 de la LISTA. Su contenido se adecuará a lo regulado en el artículo 44 y a las mismas les será de aplicación lo establecido en los artículos 50 y 51 del RGLISTA, debiendo remitir su ordenación urbanística detallada a la redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

13.2.3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.

La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones, y se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de: 1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables: - Sistema local de espacios libres y zonas verdes. - Sistema local de equipamientos comunitarios básicos. - Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2 del RGLISTA. En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante. 2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de: i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias: Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana. Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran. Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización. ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.
- b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma.
- c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: 1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. 2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y

76 y los estándares y características establecidos en el RGLISTA, localizando las parcelas donde se implantarán. 3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos. 4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado. 5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

- d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes.

Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

- e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5 del RGLISTA, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: 1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos. 2º Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.
- f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.
- g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: 1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores. 2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.
- h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.
- i) En los términos del artículo 37 de la LISTA, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.
- j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá: 1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. 2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. 3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

1.3.- INFORMES SECTORIALES

Durante la información pública del Plan Básico de Ordenación Municipal se deberán recabar los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Igualmente, en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, la Consejería competente en materia de vivienda requerirá informe a las administraciones públicas afectadas, que se pronunciarán en el plazo de 45 días. Concluido el plazo de consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano sustantivo y al promotor el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas en las consultas.

Por tanto, deberán recabarse los siguientes:

1. Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística.
2. El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107 del RGLISTA.

3. El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales, cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística general y de instrumentos de ordenación detallada que se extiendan hasta la línea divisoria de los términos municipales.
4. Evaluación ambiental estratégica del Plan Básico de Ordenación Municipal.
5. Evaluación de Impacto en Salud del Plan Básico de Ordenación Municipal.

Además de lo anterior, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por la Administración urbanística.

En relación con los informes sectoriales y conforme a lo establecido en el artículo 78 de la LISTA y a la normativa específica en la materia, dichos informes se limitarán en su contenido a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales. La restante información que se incluya en los mismos deberá diferenciarse expresamente y podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

En cuanto a su carácter estos serán vinculantes, exclusivamente, sobre los aspectos de control y tutela sectorial referidos en el párrafo anterior, cuando así se establezca en su normativa específica.

Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

No obstante, si el Ayuntamiento no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.

Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.

El régimen de los informes sectoriales que deban emitir los órganos de la Administración General del Estado en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística se regirá por lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas y, en lo que sea compatible con ésta, por lo dispuesto en los apartados anteriores.

De forma que la Administración General del Estado, en el ejercicio de sus competencias, emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación de los planes urbanísticos que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales. Estos informes tendrán carácter vinculante en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, y serán evacuados, tras en su caso, los intentos que procedan de encontrar una solución negociada, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento de aprobación, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos de titularidad estatal. A falta de solicitud del preceptivo informe, así como en el supuesto de disconformidad emitida por el órgano competente por razón de la materia, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse el correspondiente plan urbanístico en aquello que afecte a las competencias estatales.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

Respecto al informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y conforme al artículo 75.2.b de LISTA corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general cuya aprobación corresponde a los municipios, teniendo carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general. No obstante, en los planes básicos de ordenación municipal el informe sólo será vinculante en lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística general, nunca respecto a la ordenación detallada.

El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado. El informe será emitido en el plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente para su emisión.

En los supuestos en los que el informe tenga carácter vinculante deberá ser ratificado, por lo que, a dichos efectos, será remitido el documento que vaya a someterse a aprobación definitiva para que, a la vista de las modificaciones incorporadas en el mismo y del informe anterior, verifique o adapte su contenido en el plazo de un mes. Transcurridos los plazos señalados sin que el informe o su ratificación hubieran sido recibidos por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar la tramitación del procedimiento.

El informe será emitido con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la LISTA.

14. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

La legislación urbanística vigente establece la necesidad de redactar un documento de diagnóstico previo anterior al Avance del PBOM como primer paso en el inicio de la tramitación ambiental y urbanística del nuevo Plan. En este contexto, el documento de diagnóstico previo al Avance de PBOM se configura como un documento estratégico destinado a definir las líneas maestras del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal, estableciendo el modelo de desarrollo urbanístico del municipio y delineando las directrices que han de orientar la redacción del PBOM.

Complementariamente, y contextualizando la redacción de la documentación dentro del proceso participativo que se pretende desarrollar de manera paralela a la redacción del nuevo PBOM, desde el Ayuntamiento de Villaverde del Río se establece la necesidad de recoger, de manera previa a la presentación del documento completo del Avance, un primer documento preliminar de encuadre de situación denominado *Documento de diagnóstico previo de Villaverde del Río*, junto con el Programa de Participación del PBOM de Villaverde del Río y el Plan de Comunicación.

El presente *Documento de diagnóstico previo de Villaverde del Río* es redactado con el objetivo de analizar las diferentes capas de información urbanística, de manera que se pueda elaborar una pre diagnosis que permita definir los objetivos y criterios generales del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de Villaverde del Río. Este documento consta de una memoria, documentación gráfica y una relación de los trabajos o informes que deberán elaborarse durante el proceso, así como un documento síntesis de las vinculaciones territoriales, sectoriales, medioambientales y de los objetivos de la ordenación.

Esta primera diagnosis ha sido compartida con los miembros de la **Comisión de Seguimiento** y el **Consejo Consultivo** en diversas sesiones realizadas durante el proceso.

Concluida esta primera fase, y con la recogida de las aportaciones realizadas por la ciudadanía a través de los procesos participativos activados, se redacta los documentos propios del diagnóstico previo del PBOM. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el contenido documental debe ser lo suficientemente detallado como para explicar las propuestas y soluciones alternativas, al tiempo que debe incluir los documentos de información necesarios que justifiquen la adopción de las mencionadas propuestas.

El presente documento de **Diagnóstico Previo** se estructura en el siguiente conjunto de documentos escritos y gráficos:

DOCUMENTOS ESCRITOS

• Memoria de la información urbanística y Documento de Síntesis

La **Memoria de la información** analiza las diferentes capas de información recabadas en el **Atlas de Información Urbanística** de Villaverde del Río con el objetivo de elaborar una diagnosis que permita definir los objetivos y criterios generales del nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal. En particular, se analizan las siguientes informaciones: el encaje territorial de Villaverde del Río en la comarca; las características del término municipal; la descripción del medio natural y las características del territorio; los indicadores de salud de la población vinculados al urbanismo; el planeamiento vigente y su desarrollo; el estado de los diferentes sistemas generales (movilidad, espacios libres, equipamientos, dotaciones); las características de la población y la vivienda; la propiedad del suelo y sus edificaciones; los usos del suelo, los tejidos residenciales y las actividades económicas del municipio; las redes de servicios urbanos; otras infraestructuras supramunicipales con incidencia en Villaverde; y la coherencia de las protecciones establecidas en el Catálogo de Patrimonio respecto a la ordenación y la capacidad económica de los agentes públicos y privados.

Se cierra dicha memoria con un capítulo que relaciona los trabajos o **informes a elaborar durante el proceso de redacción y aprobación del PBOM**, así como un capítulo resumen a modo de **Documento de síntesis** de las diferentes vinculaciones territoriales, sectoriales y medioambientales obtenidas a partir de las conclusiones de cada uno de los apartados anteriores.

La información contenida en este documento tiene como objetivo contribuir al debate y la reflexión de la ciudadanía en esta nueva fase de redacción del Avance del PBOM de Villaverde del Río.

• Memoria de la Participación

Este documento tiene como objetivo presentar una descripción de las principales actuaciones comunicativas y participativas llevadas a cabo durante las fases del programa de participación del proceso de formulación del PBOM de Villaverde del Río.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

• Planos de Información Urbanística

Construido por el **Atlas de Información Urbanística**, contiene un amplio conjunto de documentación gráfica que incluye: el encaje territorial de Villaverde del Río en su comarca; las características del término municipal; la descripción del medio natural; los indicadores de salud vinculados al urbanismo; el planeamiento vigente y su desarrollo; el estado de los sistemas generales (movilidad, espacios libres, equipamientos); los usos del suelo; la propiedad del suelo y las edificaciones; la movilidad y las redes de servicios; y el Catálogo de patrimonio.

14.1. ENCAJE TERRITORIAL

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto al peso comarcal

- El municipio de Villaverde del Río está situado en la comarca de la Vega del Guadalquivir y representa una parte pequeña pero significativa dentro del territorio. Aunque su superficie (4.118 ha) supone solo el 0,58% del total de la comarca, su población (7.794 habitantes en 2024) equivale al 7,34% de la población comarcal. En concreto:

- La superficie del municipio es el 0,58% de la comarca.
- La población representa el 7,34% del total comarcal.
- La densidad de población es relativamente baja, acorde con su carácter rural y agrícola.

> Respecto a las redes de movilidad

- Villaverde del Río cuenta con una buena conectividad vial a través de las carreteras A-8006, A-436 y A-462, que facilitan la comunicación supramunicipal con Sevilla, Córdoba y otros municipios cercanos.

- Aunque no dispone de estación de tren propia, el municipio está bien conectado por líneas de autobús que enlazan con localidades próximas y la capital sevillana, garantizando la accesibilidad para sus habitantes. Será necesario evaluar de forma más precisa la red de transporte público para asegurar que la demanda continúe cubierta.

- La proximidad al Aeropuerto de Sevilla (30-35 km) aporta un valor añadido en la movilidad, aunque la ausencia de conexión directa en transporte público implica la necesidad de combinar diferentes medios para acceder al aeropuerto.

> Respecto a los espacios naturales protegidos

- Debe priorizar la conservación del piedemonte de Sierra Morena, especialmente el Espacio Forestal de Interés Recreativo de la Mesa Redonda, asegurando la protección de sus ecosistemas naturales y la fauna asociada. Es fundamental regular las actividades humanas para evitar impactos negativos, fomentando usos compatibles como la ganadería extensiva, la agricultura tradicional y el ocio sostenible.

- Se recomienda potenciar el uso recreativo responsable mediante senderos señalizados y programas de educación ambiental que sensibilicen a la población. La coordinación con espacios naturales colindantes permitirá mantener la conectividad ecológica y fortalecer la red de protección ambiental en la comarca.

> Respecto a las unidades de paisaje

- El paisaje de Villaverde del Río constituye un recurso territorial clave por su diversidad, valor ecológico y relevancia cultural, por lo que debe ser preservado y puesto en valor como elemento estructurante del territorio.

- Cualquier desarrollo futuro del municipio deberá tener en cuenta las distintas unidades paisajísticas y espacios de alto valor como Las Calderas o la Vega del Guadalquivir, integrando criterios de sostenibilidad, conservación y mejora paisajística.

> Respecto a la estructura de los espacios abiertos

- Villaverde del Río ocupa una posición estratégica como zona de transición entre la metrópoli sevillana y el entorno rural, integrando un mosaico agroforestal, fluvial y urbano que forma parte esencial de la red ecológica regional.

- Los espacios abiertos del municipio desempeñan funciones ecológicas fundamentales, al albergar biodiversidad, permitir flujos ecológicos y ofrecer servicios ecosistémicos como la regulación climática, la protección del suelo o la conectividad biológica.

- El territorio sufre una creciente fragmentación debida a la expansión urbana y a las infraestructuras viarias, que amenazan la continuidad ecológica y reducen el valor funcional de corredores clave como el del Guadalquivir o los enlaces hacia la Sierra Norte.

- La red de caminos rurales, vías pecuarias y corredores fluviales representa una oportunidad clave para reforzar la conectividad ecológica, especialmente si se integran con los espacios verdes urbanos mediante conectores funcionales y transiciones paisajísticas.

- El suelo rústico y los terrenos agrícolas en desuso deben protegerse y gestionarse preventivamente para evitar su urbanización, promoviendo en cambio usos compatibles con la conservación y la agricultura ecológica local.

- Se propone consolidar una infraestructura verde municipal y supramunicipal, que integre corredores fluviales, parques periurbanos, huertos comunitarios y pasos ecológicos, conectando los distintos elementos del sistema de espacios abiertos y mejorando su accesibilidad, resiliencia y valor socioambiental.

14.2. EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVERDE DEL RÍO

De acuerdo al ámbito que se está analizando , la conclusión es la siguiente:

> Respecto a los límites del término municipal:

El IECA/SIMA utiliza delimitaciones oficiales del DERA y datos topográficos, que son más precisos para análisis territoriales y las delimitaciones de catastro están basados en datos parcelarios y de uso del suelo para gestión tributaria y puede no coincidir con los límites administrativos oficiales.

> Respecto a la descripción geográfica

La evolución física de Villaverde del Río responde a condicionantes geográficos como los ríos, la topografía llana y los suelos fértiles.

> Respecto a la evolución urbana del municipio

El crecimiento urbano ha sido progresivo y estructurado, especialmente desde el siglo XX, manteniendo un equilibrio entre lo agrícola, lo urbano y lo ambiental. El estudio de ortofotos históricas permite comprender los patrones especiales y orientar futuras decisiones en planificación territorial.

14.3. ESTUDIO DEL MEDIO

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Características generales del medio:

- Villaverde del Río se sitúa en el sector oriental de la provincia de Sevilla, dentro de la depresión del Guadalquivir, presentando dos zonas diferenciadas: una mitad sur con relieve suave y sedimentos margosos, y una mitad norte con un relieve más abrupto y presencia de materiales volcánicos y metamórficos.
- El clima es mediterráneo continentalizado, con veranos muy calurosos y secos e inviernos suaves. La pluviometría es moderada, concentrada principalmente en otoño y primavera, con valores medios anuales entre 500 y 700 mm.

> Ciclo del agua:

- El término municipal pertenece a la cuenca del río Guadalquivir, que atraviesa el sector sur del municipio. También destacan cursos fluviales menores como el Siete Arroyos.
- El caudal de los ríos y arroyos es irregular, con periodos de estiaje pronunciados y crecidas puntuales. La zona sur del término tiene riesgo elevado de inundaciones, razón por la que el núcleo urbano cuenta con un muro perimetral de defensa que se encuentra en buen estado.

> Biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural:

- Villaverde del Río no está incluido en espacios protegidos de la Red Natura 2000 ni en Planes de Espacios de Interés Natural, pero posee una diversidad de hábitats y ecosistemas vinculados a sus cursos fluviales y zonas de vegetación de ribera.
- La conectividad ecológica está condicionada por la presencia del río Guadalquivir y sus afluentes, que actúan como corredores naturales. No obstante, la expansión urbana y las actividades agrícolas suponen una presión sobre estos espacios.
- Destaca la existencia de zonas de interés geológico y natural relacionadas con la transición entre la depresión del Guadalquivir y las sierras circundantes.

> Paisaje:

- El paisaje del término combina llanuras agrícolas predominantes con áreas de relieve más abrupto hacia el norte, con un carácter más natural y menos transformado.
- La zona sur es un paisaje rural intensamente cultivado, principalmente de regadío, mientras que la zona norte conserva elementos forestales y montañosos.
- La red de caminos rurales es limitada, aunque existen vías que conectan el núcleo urbano con zonas agrícolas y naturales, importantes para el ocio y la gestión del territorio.

> **Riesgos:**

- Riesgo de inundaciones significativo en la zona sur debido a las crecidas del río Guadalquivir y arroyos asociados, mitigado parcialmente por infraestructuras de defensa.
- Riesgo de incendios forestales concentrado en las zonas montañosas del norte, donde la vegetación es más densa y continúa.
- Riesgo sísmico bajo, dada la localización dentro de una zona de baja actividad tectónica.
- Riesgos asociados a la contaminación por nitratos y otros productos agrícolas debido a la actividad intensiva en la zona agrícola.
- Riesgos derivados del cambio climático, como la disminución de disponibilidad de agua, aumento del riesgo de incendios y empeoramiento del confort térmico, especialmente en verano.

14.4. URBANISMO Y SALUD

- La integración de la perspectiva de salud en el PBOM de Villaverde del Río permite alinear el planeamiento con los objetivos de salud pública y equidad territorial. El municipio cuenta con una oportunidad clave para consolidar un modelo urbano más saludable, inclusivo y resiliente, que atienda especialmente a los grupos más vulnerables.
- Se propondrá reforzar la red de espacios verdes, promover la movilidad activa, mejorar la calidad ambiental urbana y garantizar la accesibilidad universal a servicios y equipamientos. Asimismo, se sugiere incorporar un programa de seguimiento y evaluación de los impactos en salud, en coordinación con las autoridades sanitarias y de participación ciudadana.
- Todo esto quedará debidamente recogido en el documento de la memoria de Valoración de Impacto en Salud.

14.5. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La primera conclusión que se deduce claramente del análisis del planeamiento urbanístico realizado tiene que ver con el escaso peso del desarrollo urbanístico y residencial en la localidad de Villaverde del Río.

Este hecho se pone de manifiesto cuando comprobamos que desde la aprobación de la adaptación de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2022 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, únicamente se ha desarrollado una de las actuaciones previstas en dicha actuación, un Estudio de Detalle que fue aprobado en el año 2024, y cuyo contenido estaba relacionado con la implantación de equipamientos en parcelas de titularidad municipal.

Por tanto, en los últimos diez años la actividad urbanística en la localidad ha sido inexistentes, lo que debe hacernos reflexionar acerca del dimensionamiento que debemos darle al Plan Básico de Ordenación Municipal Y ello porque la posibilidad de que la iniciativa privada tome riendas en el desarrollo del planeamiento urbanístico, generando los equipamientos y viviendas necesarias, parece bastante difusa.

Es cierto, que en la actualidad existe un marco jurídico nuevo y estable en materia de urbanismo tras la aprobación de la LISTA y su Reglamento General, lo que justifica entre otras causas la conveniencia de la redacción del PBOM, pero dicho marco no es suficiente por si solo para el impulso al desarrollo de la ciudad, en los términos que este sea necesario.

En materia de equipamiento, se ha diagnosticado la suficiencia de los previstos en el planeamiento vigente para dar respuesta a las necesidades de la población residente en la localidad.

Respecto a las viviendas, parece desprenderse que el número de estas unidades pendientes de desarrollo o ejecución suponen un número de una entidad importante, sumando 1.169 nuevas unidades, entre los nuevos desarrollos y los solares vacantes, y que respecto al número de viviendas existentes en la localidad supondría una tercera parte de las viviendas existentes en la actualidad.

Por último, debe señalarse el importante impacto que tienen en el territorio la agrupación de edificaciones en suelo rústico debiendo analizarse en el PBOM la posibilidad de incorporar dichos ámbitos a la ordenación urbanística o establecer el régimen y las condiciones bajo las cuales pueda producirse dicha incorporación.

El planeamiento general podrá establecer los criterios y requisitos en virtud de los cuales las agrupaciones de edificaciones irregulares podrán incorporarse a la ordenación urbanística, tal y como establece el artículo 176 de la LISTA. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico

De igual manera, y con independencia de lo anterior, podrán tramitarse Planes de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares, en los término que recoge el artículo 175 de la LISTA.

Dichos planes podrán aprobarse con el objeto de identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en cualquier clase de suelo, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar

territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. Estos Planes Especiales no podrán formularse en aquellos ámbitos que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente.

En la localidad de Villaverde del Río existe un importante número de edificaciones en suelo rústico que se han materializado al margen de las previsiones del planeamiento urbanístico.

14.6. SISTEMAS GENERALES

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> Respecto a los sistemas de comunicación

- Las infraestructuras tienen un papel básico en la ordenación del territorio y de las ciudades. En Villaverde del Río el análisis de la red de las infraestructuras viarias ofrece la oportunidad, por un lado, de garantizar unas mejores conexiones externas y, por otro, el reto de integrarlas y mejorar la cohesión interna del núcleo principal en sí mismo y la interrelación con el resto de asentamientos.
- De la lectura de las previsiones y criterios del Planeamiento vigente y la regulación actual se detecta la obsolescencia de los mismos ante el reto de integrar las necesidades de movilidad de la población en la planificación urbanística, asegurando que las soluciones sean sostenibles, seguras y accesibles para la ciudadanía en general.
- En cuanto a la red general viaria - accesibilidad territorial, hay que mantener y asegurar un nivel de conectividad territorial adecuada a las previsiones de desarrollo de Villaverde del Río. Para ello se deberán revisar los accesos territoriales a través de la A-462 y A-436, que funcionan como puertas del municipio.
- Del análisis de la red urbana entendemos que se deberán ajustar los trazados actuales y el planeamiento en los entornos de los vacíos urbanos y suelos no consolidados con el fin de eliminar las discontinuidades y fondos de saco que se producen en ciertos puntos, así como y mejorar las intersecciones del tramado principal y secundario, en cuanto a accesibilidad y seguridad, con la red de accesibilidad territorial constituido por las travesías de las A-462 y A-436.
- Sobre las vías pecuarias y resto de red rural se propone analizar cada uno de los caminos principales de esta red, especialmente aquellos que llegan o atraviesan el núcleo urbano, tanto los que llegan como con los que conectan, con el fin de aprovechar su potencial para enlazar el mundo urbano con el mundo rural, el patrimonio del casco urbano con el patrimonio diseminado y la actividad comercial con la actividad cultural y de ocio. En el caso concreto de las vías pecuarias se apunta necesario promover su deslinde para evitar ocupaciones parciales de las mismas y promover la reactivación del expediente de desafectación de los tramos del Cordel De Aguas Santas y Tamujal a su paso por la parte norte del núcleo principal.
- En cuanto a los itinerarios peatonales se han advertido carencias en cuanto a la continuidad y calidad de los mismos, como en el entorno de la Parroquia de la Purísima Concepción y Calle Polvillo, donde se generan situaciones de inseguridad que deben abordarse. Habría que implementar una red de recorridos accesibles que garantizara en condiciones de seguridad e igualdad la conexión de la red de transportes, comercial y de servicios públicos. Dado que la red ciclista actual es inexistente, habría que profundizar en el modelo de movilidad peatonal y ciclista para prever y fortalecer la relación de los itinerarios ciclables a través del núcleo urbano mediante conexiones concretas en los entornos de los caminos rurales para potenciar la activación de ambos.
- En relación con el transporte público se manifiesta escasa la de taxis y la de transporte colectivo en autobús no consigue abarcar de forma completa siquiera el núcleo principal mediante accesibilidad de 200 m, por lo que se deberían ampliar las paradas de la línea actual. Para estudiar la mejora en la frecuencia de la línea existente deberíamos contar con información más profunda de la disponible, si bien es una demanda que se traslada en los encuentros de participación. Como también se interesa la reactivación de una línea municipal directa y exclusiva desde Villaverde hasta la estación de ferrocarril de Brenes que permita mejorar la conexión con el tren.
- Analizados de forma general el patrón de desplazamientos de movilidad cotidiana, así como en su relación con el sexo y los grupos de edad de los usuarios se estima necesario fomentar una mejora en el modelo de transporte público que priorice la accesibilidad y la seguridad del mismo, y que mejore la inclusión y cobertura de necesidades de los diferentes perfiles etarios que hacen uso de él, y que en definitiva contribuya a una mayor autonomía y libertad de movimiento de forma compatible con el alejamiento del enfoque tradicional del automóvil privado.

> Respecto al sistema de espacios libres

_El sistema de espacios libres en el conjunto territorio-municipio-villa

- El sistema de espacios libres de Villaverde del Río se caracteriza por una **estructura fragmentada**, con zonas verdes urbanas de pequeñas dimensiones, escasa continuidad y escaso valor estructural. Se hace necesaria una visión integrada del sistema, que permita consolidar una red conectada de espacios libres que articule el conjunto del municipio, desde el núcleo urbano hasta sus bordes naturales.
- A escala territorial, destacan espacios de alto valor ambiental y paisajístico como la ribera del Siete Arroyos, el entorno de Mesa Redonda o la zona de Las Calderas. Estos espacios deben reforzarse como

elementos vertebradores de la estructura ecológica del municipio y conectarse adecuadamente con el tejido urbano mediante corredores ecológicos y recorridos saludables.

- Resulta clave establecer **conexiones activas entre el ámbito urbano y el entorno rural y natural**, favoreciendo la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) y articulando itinerarios que integren valores patrimoniales, ambientales y recreativos.

_Estándares

- Villaverde del Río cuenta con una dotación global de espacios libres de **5,94m²/hab en suelos urbanos**, lo que supera ligeramente el mínimo legal (5m²/hab), pero queda lejos de los valores deseables para garantizar calidad de vida urbana y adaptación climática.
- A pesar de cumplir el estándar, se observa una importante desigualdad territorial: los espacios útiles están concentrados en el núcleo urbano y no cubren adecuadamente zonas periféricas ni ámbitos de baja densidad.
- Las futuras propuestas del PBOM deberán orientarse no tanto a incrementar la cantidad total de suelo destinado a espacios libres, sino a **mejorar su calidad, accesibilidad y funcionalidad**. Será prioritario impulsar parques urbanos de mayor escala, incorporar criterios de sostenibilidad y biodiversidad, y garantizar el acceso universal a espacios públicos de calidad.

_Titularidad

- Se observa la existencia de espacios libres previstos en planeamiento sobre suelos de titularidad privada, lo cual genera necesidad de gestión del suelo.
- Resulta necesario revisar caso por caso estas situaciones, y definir mecanismos de gestión específicos para cada uno de los casos.
- Desde el inicio del PBOM, deberán activarse instrumentos que aseguren la obtención efectiva de los espacios libres previstos, garantizando la viabilidad real del sistema.

> Respecto al sistema de equipamientos comunitarios

La red de equipamientos de Villaverde del Río, aunque resulta cuantitativamente aceptable, presenta **deficiencias cualitativas y de distribución**. Muchos equipamientos se ubican en el núcleo urbano, mientras que zonas más periféricas carecen de cobertura suficiente.

Es esencial entender los equipamientos no sólo como proveedores de servicios básicos, sino como **elementos estratégicos de activación urbana**. Su localización, diseño y relación con los espacios libres debe contribuir a la cohesión social, la accesibilidad y la calidad del espacio público.

_Estándar de equipamientos

- El municipio cuenta con un estándar de 14,67 m²/habitante de suelo destinado a equipamientos, dentro de los valores recomendados por la normativa (10-15 m²/hab).
- Sin embargo, al analizar con más detalle, se detectan dos cuestiones clave:
 - Un número significativo de **suelos reservados para equipamientos que no han sido desarrollados**.
 - Una parte relevante de estos suelos se sitúan en la periferia, lejos de las áreas con mayor demanda poblacional.
- Si se excluyen las reservas no ejecutadas, el estándar efectivo se reduce considerablemente. Se detectan **déficits** tanto de suelo como de servicios en zonas concretas del municipio.
- Es necesario equilibrar la red, garantizando equipamientos en proximidad, especialmente en barrios en crecimiento o zonas de baja densidad. Además, se recomienda avanzar en la ejecución de los suelos reservados o, en su defecto, replantear su calificación.

_Titularidad

- Se propone analizar, caso por caso, las posibles afectaciones de equipamiento en fincas de carácter privado en suelo urbano, con el fin de eliminarlas, incorporarlas mediante alguna figura de gestión que permita su obtención por cesión, o considerar su permanencia adecuando sus condiciones para que pueda convertirse en un potencial equipamiento de carácter privado.

_Equipamientos docentes

- En el núcleo urbano de Villaverde del Río existe una cobertura razonable de centros educativos de educación infantil y primaria, pero con **ausencia total de oferta pública de primer ciclo de infantil (0-3 años)**, lo que obliga a recurrir a centros privados.
- La educación secundaria se encuentra cubierta por un único instituto, cuya capacidad aún da respuesta a la demanda actual. Sin embargo, la evolución demográfica prevista y el posible crecimiento residencial implican la necesidad de prever **nuevos suelos reservados** para un centro educativo de secundaria de refuerzo o para una eventual ampliación del existente.
- Al margen de las consideraciones relativas a las previsiones y la planificación educativa respecto al

planeamiento vigente, la revisión del Plan deberá tener en cuenta el incremento de la demanda educativa que pueda generar el nuevo planeamiento urbanístico y reservar los suelos necesarios para los equipamientos docentes correspondientes.

_Equipamientos deportivos

- Villaverde del Río dispone actualmente de una estructura de equipamientos deportivos amplia, diversa y ordenada, que responde adecuadamente a las necesidades de la población sin presentar carencias significativas en el momento actual. No obstante, al margen de las consideraciones relativas al planeamiento vigente, la revisión del PBOM deberá tener en cuenta un posible incremento de la demanda de equipamientos deportivos derivado del crecimiento demográfico o de nuevos desarrollos urbanísticos. Por ello, el nuevo planeamiento deberá prever la posibilidad de incorporar nuevos espacios deportivos y establecer las reservas de suelo necesarias para su futura implementación.

14.7. POBLACIÓN Y HOGARES

> Respecto a la población

La población de Villaverde del Río ha ido incrementando durante las últimas dos décadas, en una primera etapa con un crecimiento más acentuado y una segunda etapa a partir de 2013 más de crecimiento más lento pero constante. Una parte significativa de la población reside en el núcleo principal (95,5%) y un 4,5% en el tejido disperso, ya sea en urbanizaciones o en tejido mixto, un poblamiento que caracteriza tanto la configuración territorial del municipio.

El crecimiento demográfico de Villaverde del Río en las últimas décadas ha estado condicionado principalmente por el saldo migratorio, y en particular, por las migraciones internacionales. El crecimiento natural fue un componente clave durante la etapa comprendida entre 1996 y 2008, cuando los nacimientos superaban ampliamente a las defunciones. Sin embargo, a partir de 2009, este componente ha perdido peso progresivamente debido a la caída de la natalidad, llegando incluso a registrar saldos negativos en varios años recientes.

Por otro lado, el saldo migratorio con el resto de España ha sido en general negativo, reflejando una baja capacidad de atracción desde otras comunidades autónomas. En cuanto a las migraciones dentro de Andalucía, presentan un comportamiento irregular, con años positivos y negativos, sin consolidarse como un motor de crecimiento estable. En cambio, la migración internacional ha sido el factor más determinante, especialmente en los repuntes registrados en los periodos 2004-2008 y 2022-2023, lo que pone de manifiesto su papel clave en la evolución poblacional reciente del municipio.

Villaverde del Río presenta una pirámide de edades regresiva, con una estructura que refleja una población madura, aunque con niveles de envejecimiento inferiores a los del conjunto de la provincia de Sevilla (índice de envejecimiento de 93,9 frente a 108,22). Destaca el peso significativo de la población adulta de entre 45 y 54 años (16,68%), lo que indica que en las próximas décadas podría producirse un incremento notable del envejecimiento poblacional. En cuanto a la población más joven, Villaverde del Río cuenta con un mayor peso de jóvenes de entre 15 y 24 años (12,56%) que la media comarcal (10,72%), lo que puede suponer una oportunidad para la regeneración demográfica si se mantienen en el territorio. En cambio, la población en edad de emancipación (25-34 años) representa un 11,68%, muy similar a la comarca de la Vega del Guadalquivir (11,81%), con ciertas diferencias internas entre secciones censales.

En conjunto, aunque el municipio presenta una base juvenil algo más sólida que su entorno, la tendencia general apunta a un posible aumento del envejecimiento a medio plazo.

En relación con la nacionalidad, la población extranjera de Villaverde del Río representa únicamente el 4% del total, un porcentaje notablemente inferior al de otras zonas del entorno. La principal nacionalidad extranjera es la rumana, que concentra el 39% de la población extranjera residente.

> Especto a los hogares

En Villaverde del Río, en el año 2021 había 2.664 hogares de los cuales más de una tercera parte están conformadas por parejas con hijos/as (38%). En este sentido, la dimensión media del hogar de Villaverde del Río es de 2,94 habitantes/hogares, una dimensión superior a la media provincial y andaluza, y que ha aumentado durante la última década. La SC-05, situada en la zona centro-oeste del núcleo urbano, presenta el tamaño medio de hogares más alto con 3,11 habitantes/hogar superando la media municipal.

Cabe destacar, que un 32% de los hogares están conformados por parejas con algún/a hijo/a menor de 25 años (32%) y que más de una sexta parte por hogares unipersonales (17%), de los cuales el 6% son de personas mayores de 65 años.

> Respecto al crecimiento

Las proyecciones demográficas de Villaverde del Río entre 2024 y 2040 reflejan una dinámica dual: mientras la población total experimenta un leve descenso, pasando de 7.794 a 7.735 habitantes (una pérdida de 59 personas), el número de hogares crece de forma constante, con un incremento de 355 unidades, desde 2.846 hasta 3.201. En conjunto, los datos apuntan a un escenario futuro en el que más hogares estarán ocupados

por menos personas, posiblemente debido al envejecimiento, la emancipación temprana o un mayor número de personas viviendo solas.

> **Respecto a las viviendas**

En relación con la vivienda, Villaverde del Río ha experimentado un crecimiento sostenido en el número total de viviendas familiares durante las últimas dos décadas, con un aumento significativo en las viviendas no principales, como segundas residencias y viviendas vacías. Aunque el porcentaje de viviendas principales ha disminuido ligeramente, sigue siendo mayor que en municipios cercanos, reflejando una estructura residencial relativamente estable. La mayoría de las viviendas principales son de propiedad, aunque el peso de la propiedad es algo menor que en la comarca y la provincia, y el alquiler mantiene una presencia moderada.

El parque residencial está compuesto principalmente por viviendas construidas entre 1960 y 2009, con tamaños adecuados para familias, predominando las superficies entre 80 y 160 metros cuadrados.

El mercado inmobiliario muestra una clara preferencia por la vivienda de segunda mano, con un crecimiento constante en las operaciones de compraventa desde 2017, entre otras razones debido a que la vivienda nueva representa una pequeña proporción del total.

En el ámbito del alquiler, los precios en Villaverde del Río son ligeramente superiores a los de la comarca, reflejando una demanda estable. El incremento de viviendas de uso turístico, la mayoría no registradas, genera retos para la regulación y el control municipal.

Por último, el municipio cuenta con un número significativo de inmuebles destinados a políticas sociales, lo que evidencia un compromiso con la vivienda accesible y la atención a colectivos vulnerables.

> **Respeto a la caracterización socioeconómica**

En relación con la caracterización socioeconómica de la población, la renta media por unidad de consumo es de 26.587€/años y el 20,30% de la población con ingresos no altos (por debajo del 50% de la mediana). La distribución de la población en función de sus capacidades económicas es desigual a nivel territorial. Las zonas más desfavorables, con una menor renta media disponible por unidad de consumo, se encuentran en las secciones censales SC-02 que paso de 18.570€ anuales en 2015 a 25.399€ anuales en 2022, seguido de la SC-03 que pertenece al norte del núcleo urbano y a otros asentamientos urbanísticos que ha pasado de 19.113€ anuales en 2015 a 25.274€ anuales en 2022.

Las diferentes capacidades económicas de la población condicionan la accesibilidad a la vivienda. En este sentido, cabe remarcar que el esfuerzo económico en alquiler en Villaverde del Río (18,05%) es similar a la media de la Comarca de la Vega del Guadalquivir (18,50%) e inferior a la media de la provincia de Sevilla (21,29%).

El perfil del demandante de viviendas protegidas VP en Villaverde del Río es mayoritariamente femenino (54%) y joven: un 34% tiene menos de 35 años, aunque más de la mitad tiene menos de 50 años.

14.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> **Respecto a la estructura de la propiedad del suelo**

_Suelo rústico

Además de hacer un estudio de la superficie de las fincas rústicas, se considera oportuno disponer de datos de las propiedades, ya que estas pueden aportar un conocimiento más preciso del funcionamiento del suelo rústico i las explotaciones agrarias asociadas. Se propone estudiar estos parámetros con más precisión en la segunda fase del documento.

_Suelo urbano

Será necesario estudiar el grano del parcelario de los tejidos residenciales para verificar la bondad de la normativa vigente. Se propone hacer una aproximación más precisa en la segunda fase es este trabajo.

> **Respecto a las condiciones de edificaciones en las zonas residenciales**

_Remanente de solares sin edificar

Tal como se ha recogido en el punto 5.5.2 del presente documento, hay un total de 321 parcelas sin edificar en suelo urbano consolidado, con una superficie total de 76.399 m². Pudiendo materializarse, aproximadamente, 505 nuevas viviendas sobre solares pendientes de edificar.

_Alturas de las edificaciones residenciales

A partir del análisis realizado se ha contrastado la realidad construida con las prescripciones del planeamiento vigente. Con esta comparativa, se determina que hay un potencial de techo residencial de

63.320 m² localizados en el núcleo urbano de Villaverde, en parcelas que no han agotado el techo residencial previsto por el planeamiento vigente. En menor medida, se han detectado edificaciones en volumen disconforme quedando pendiente para la siguiente fase, realizar un estudio de las casuísticas asociadas.

_Alturas según el ancho de las calles

Se propone hacer un análisis detallado de la situación del parque residencial en el centro urbano para determinar si se podría realizar una intensificación intencionada de la edificabilidad, ajustando los parámetros que regulan la edificación en relación al carácter del viario.

Se valorará esta vía de actuación en función de la demanda residencial y los escenarios futuros del plan.

> **Respecto a las condiciones de edificación de las zonas de actividad económica**

Las condiciones de edificación en las zonas de actividad económica de Villaverde del Río permiten un desarrollo funcional y adecuado del tejido productivo. Sin embargo, presentan cierta heterogeneidad normativa que podría mejorarse para lograr mayor coherencia urbanística. Se detecta la necesidad de reforzar infraestructuras y dotaciones. Es recomendable su revisión para fomentar un desarrollo más competitivo y sostenible, ajustando la oferta a las necesidades del mercado actual.

> **Respecto a las parcelas de propiedad vertical y propiedad horizontal**

Según la información catastral, el 76 % de las parcelas urbanas de Villaverde del Río —excluyendo el suelo destinado a sistemas— se encuentran en régimen de propiedad vertical. Este elevado porcentaje pone de manifiesto la importancia de la tipología unifamiliar como elemento predominante en la estructura urbana del municipio, aspecto que debe considerarse de forma prioritaria en el proceso de elaboración del plan.

14. 9. USOS DEL SUELO Y TEJIDOS URBANOS

De acuerdo con lo analizado, se concluye lo siguiente:

> **Respecte als teixits residencials**

- El tejido residencial de Villaverde del Río está dominado por la vivienda unifamiliar. Esta tipología define un modelo de baja densidad, tanto en el núcleo urbano como en los asentamientos irregulares del norte, y condiciona el aprovechamiento del suelo urbano.
- El núcleo urbano consolidado, ubicado al sureste del municipio, concentra la mayor parte del suelo residencial con estructura urbana clara, mientras que las zonas del norte presentan viviendas irregulares, con escasa integración en el entramado municipal y baja dotación de servicios urbanos.
- Un porcentaje importante del suelo clasificado como residencial, especialmente en la categoría de edificación unifamiliar adosada, permanece sin edificar (casi un 49 %). Esta situación requiere medidas de activación del mercado de suelo y vivienda, así como criterios de compactación y eficiencia urbana.
- Con solo 30 viviendas protegidas ejecutadas desde 2001, el parque de vivienda asequible es muy limitado. Es prioritario fomentar nuevas promociones de vivienda protegida, preferiblemente en suelos ya urbanizados o bien conectados, para atender a la demanda local y favorecer el acceso de jóvenes y familias al municipio.

> **Respecto a los tejidos de actividad económica**

- Villaverde del Río presenta una economía fuertemente basada en el sector agrario, lo que representa una fortaleza tradicional pero también una dependencia. Es necesario fomentar la diversificación productiva mediante el impulso a actividades industriales, agroindustriales y de servicios ligados al territorio.
- El Parque Industrial Regajo Hondo, ya consolidado y bien comunicado, debe potenciarse como espacio tractor de actividad económica. Asimismo, el desarrollo del polígono sectorizado del suroeste supone una oportunidad clave para ampliar la oferta de suelo productivo y atraer nueva inversión.
- La actividad comercial se concentra exclusivamente en el núcleo urbano, dejando desatendidas las urbanizaciones del norte. Se deben explorar fórmulas de comercio de proximidad, servicios itinerantes o dotaciones estratégicas que reduzcan esta desigualdad.
- La buena accesibilidad del municipio —carreteras, ferrocarril (con estación en Brenes), cercanía a Sevilla— debe aprovecharse como una palanca para posicionar a Villaverde como nodo logístico secundario o espacio complementario al área metropolitana, fomentando un desarrollo económico más dinámico y sostenible.

14.10. REDES DE SERVICIOS URBANOS

Destacan los problemas de contaminación y desecación que está sufriendo el acuífero en Villaverde del Río. Por un lado, el vertido incontrolado de aguas residuales provenientes de pozos negros ilegales está mermando considerablemente la calidad y la salubridad del agua. Además, el crecimiento urbano que se ha desarrollado sin control urbanístico alguno al norte del núcleo urbano, en la franja media del municipio está

sometiendo al subsuelo a una desmedida extracción de aguas a través de pozos ilegales de abastecimiento, en detrimento de la calidad del agua subterránea.

En la actualidad la red de abastecimiento de agua no soporta la carga de demanda que se produce habitualmente. Adicionalmente se reconocen en la red, como se ha comentado, elementos de fibrocemento, tanto en pozos como en depósitos y en las ETAPs, por lo que habrá que prever la inversión necesaria para la sustitución de dichos elementos.

14.11. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD EXISTENTE

La LISTA, y su Reglamento, abordan las infraestructuras de transporte y distribución de electricidad existentes con un enfoque orientado a la agilización, la integración territorial y la seguridad de suministro.

> Respecto a la Integración en el Suelo Rústico

Las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica se consideran actuaciones de interés público en suelo rústico. La LISTA facilita su implantación y mantenimiento en este suelo, siempre que cumplan con la planificación energética.

> Uso de la Infraestructura Existente

La norma fomenta la repotenciación o mejora de las líneas y subestaciones eléctricas ya existentes antes de optar por nuevas construcciones. Se prioriza el uso de corredores energéticos definidos para evitar la fragmentación del territorio.

> Mejora y Conexión

La ley contempla las actuaciones para mejorar, completar o adecuar la urbanización y la conexión con las redes de infraestructuras existentes (incluyendo electricidad) como parte de las actuaciones de interés público o de urbanización.

> Agilización Administrativa

La LISTA, junto con los decretos de simplificación administrativa asociados, busca agilizar los trámites para las modificaciones técnicas necesarias en las infraestructuras existentes, permitiendo su actualización sin procesos burocráticos excesivos.

> Seguridad y Mantenimiento

Se permite el mantenimiento y la adecuación de las infraestructuras existentes, considerando estas labores necesarias para la seguridad del suministro eléctrico en la comunidad autónoma.

En resumen, la LISTA busca racionalizar el territorio priorizando la optimización de las redes eléctricas existentes (transporte y distribución) y simplificando los procedimientos para su adaptación a las nuevas necesidades energéticas y de renovación.

14. 12. PATRIMONIO

> Sobre el planeamiento y la protección patrimonial

• Establecer una relectura histórica como herramienta de apoyo a la planificación

El conocimiento detallado de la evolución histórica urbana de Villaverde del Río, a través de la diagnosis, nos permite articular criterios de protección basados en la continuidad morfológica, la estructura parcelaria, la memoria social de los espacios y la función simbólica de los bienes patrimoniales en la situación actual.

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) debe integrar este análisis para garantizar una planificación coherente con la identidad local, siguiendo un proceso de lógica evolución a futuro como una etapa más de la historia, pero formulando propuestas respetuosas y compatibles con los valores patrimoniales inherentes del municipio.

• Identificación de valores patrimoniales asociados

La singularidad y, por ende, la identidad del municipio reside en la interacción entre patrimonio edificado (religioso, defensivo, doméstico), estructura urbana (trazado, tipologías, espacios públicos), paisaje agrario (parcelación, cultivos) y patrimonio inmaterial (religiosidad, prácticas festivas, toponimia).

Por otro lado, detectar los “viales de frontera” que permite establecer dos frentes diferenciados y confrontados (uno edificado en continuidad) y el opuesto abierto a las huertas de la vega del Guadalquivir, como el que se establece por ejemplo en la calle del Castillo, debe incidir en la toma de medidas estrictamente patrimoniales -para preservar y, en este caso mejorar el frente construido- así como las derivadas del marco general del PBOM.

Esta lectura compleja y sistémica de patrimonios asociados (arquitectónico, paisajístico, natural y ambiental) a la vez, debe trasladarse a los instrumentos de ordenación y protección.

• Vulnerabilidades y retos

Detectar y dar respuesta a las diversas problemáticas existentes sobre el patrimonio construido, tanto a nivel individual como en la definición de los frentes edificatorios y los ambientes más significativos es uno de los principales objetivos. Aspectos que deben ser tratados tanto desde la formulación de las protecciones debidas en el Catálogo, como en la definición de nuevas medidas a implementar en el marco general del Plan Básico.

El Catálogo de bienes, junto a otras medidas articuladas y coordinadas en el marco del PBOM, es el instrumento adecuado para corregir las disfunciones producidas sobre las viviendas tradicionales, por reformas inadecuadas o por la implementación sin rigor de sistemas alternativos de ecoeficiencia. Singularmente en la implementación de placas fotovoltaicas; elementos de aire acondicionado; antenas convencionales o parabólicas, así como los trazados del tendido eléctrico o las líneas de telefonía y/o fibra óptica, aéreas o grapadas en las fachadas.

Referenciar todas estas disfunciones sobre los bienes o conjuntos arquitectónicos contemplados en el catálogo, servirán para proponer medidas correctoras y mejorar cualitativamente los valores ambientales y de paisaje en los frentes de edificación y ambientes significativos.

Para cerrar este capítulo de vulnerabilidades y retos debemos reseñar como una nueva afectación sobre el patrimonio construido y el paisaje urbano a la presión urbanística que precisamente se concentra, de forma prioritaria, en zonas de alto valor ambiental y paisajístico, algunos motivados por el abandono de edificios integrados en viales y plazas con estos valores.

La ficha del Catálogo podrá regular los aspectos derivados de la protección del bien y de los conjuntos, pero los instrumentos del PBOM podrán acomodar y concretar los parámetros asociados a la edificabilidad, así como establecer las limitaciones y los ajustes pertinentes, de manera coordinada.

> Resolver las disfunciones a gran escala que afectan al patrimonio

• Tensiones entre el crecimiento y la conservación del paisaje construido

La expansión urbana de Villaverde del Río, sin planificación en determinadas zonas, ha supuesto pérdida de coherencia en la forma urbana -especialmente por la lectura fragmentada de los frentes de edificación a través de las remontas formalizadas- un aspecto que ha alterado significativamente la identidad del paisaje de una determinada calle o espacio construido.

Este aspecto lleva consigo una depreciación de determinados inmuebles construidos según la arquitectura tradicional afectados por actuaciones realizadas en sus entornos inmediatos.

• Desarticulación del ámbito periurbano

Falta de conexión funcional, paisajística y de interacción o diálogo entre el núcleo urbano y su entorno agrícola inmediato. Antes nos hemos referido a esta necesidad de mejorar cualitativamente los bordes urbanos, en determinados “viales de frontera” estratégicos.

• Déficit de mantenimiento del patrimonio menor

Afortunadamente uno de los factores más valorados en la diagnosis ha sido la capacidad muy mayoritaria que muestran los propietarios en el esmerar el mantenimiento de sus edificios; un aspecto que se muestra en las fachadas. En el resto de los casos el Catálogo debe ser el instrumento que incida en la necesidad de ejercer un correcto mantenimiento, tanto del patrimonio privado como público.

Por tanto, habrá que incidir sobre determinados bienes catalogados que presentan deterioro, básicamente por ausencia de uso o falta de mantenimiento.

• Pérdida de identidad en espacios públicos

Enlazando con el apartado anterior, creemos que debe reforzarse la protección y el desarrollo armónico y adecuado en el tratamiento de determinados espacios urbanos significativos: especialmente en plazas y calles con valores históricos. Unas acciones deben corresponder a los propietarios de las edificaciones que confrontan con estos espacios o viales, pero otras, son atribuibles exclusivamente a la administración. Se trata de la necesidad de emprender actuaciones de mantenimiento y mejora de los espacios públicos y las infraestructuras, como uno de los principales retos para asumir una mejora cualitativa del patrimonio ambiental y paisajístico.

En este sentido, consideramos de gran importancia la preservación de pavimentos históricos, singulares o representativos, así como otros elementos vinculados a las infraestructuras -como las tapas de alcantarillado, algunas de la histórica fundición *Metalúrgica La Sevillana*- que refuerzan estos valores de personalidad asociada al municipio.

Es fácil entender el error que se cometería sustituyendo estos pavimentos, que ya forman parte de la memoria de la población, por otros que puedan considerarse más eficientes o de mayor rendimiento frente a su mantenimiento futuro.

ANEXOS

ANEXO I. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICO URBANA- SIGLOS XVIII A XX

ANEXO II. EJEMPLO DE FICHAS - CATÁLOGO DE PATRIMONIO

CRÉDITOS

UTE ESPACIO COMÚN COOP AND JORNET-LLOP-PASTOS Y IGREMAP SLP

JORNET - LLOP - PASTOR

Sebastià Jornet Forner	arquitecto urbanista; director del Plan
Joan Enric Pastor Fernandez	arquitecto
Alba Reig Llamas	arquitecta, coordinadora del Plan
Carla Guerrero Blanco	arquitecta, coordinadora del Plan
Lucía Martínez López	estudiante de arquitectura
Clara-Jònia Olivera Moyano	estudiante de arquitectura

ESPACIO COMÚN COOP

Antonio Ibáñez Pielfort	licenciado en derecho, director técnico del Plan
Mario Estivill Baena	arquitecto, coordinador del Plan
Claudia Núñez Rivera	geógrafa
Luis Estivill Baena	estudiante de arquitectura

IGREMAP

Ignasi Grau Roca	ingeniero agrónomo
Ricard Molina Castellà	ingeniero forestal
Mariana Lessa Raimonda	arquitecta
Olga Pérez Cano	bióloga
Júlia Serrat Carbó	ambientóloga
Nil Marlés González	geógrafa
Candela Martínez Moya	administración

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

VILANOVA+MOYA arquitectos

Antoni Vilanova Omedas	arquitecto, especialista en patrimonio
Susanna Moya Segura	arquitecta, especialista en gestión urbanística
Julián Sobrino Simal	doctor en historia del arte

TALLER PARTICIPATIVO “PAISAJE, MEMORIA Y PATRIMONIO”

Julián Sobrino Simal	doctor en historia del arte, organizador del taller
----------------------	---

URBANISMO Y SALUD

MOTA & VIGNOLO ARQUITECTOS SLP

Carmen Mota Utanda	doctora arquitecta
Nacho Vignolo	arquitecto y arquitecto técnico
Jaime Gómez Maroto	arquitecto

Sevilla - Villaverde del Río, marzo de 2026

Sebastià Jornet Forner
En representación de la UTE ESPACIO COMÚN COOP AND JORNET-LLOP-PASTOS Y IGREMAP SLP