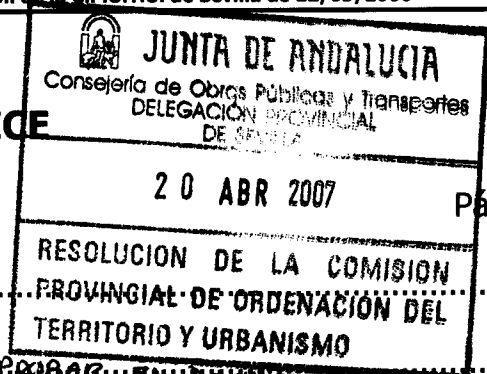
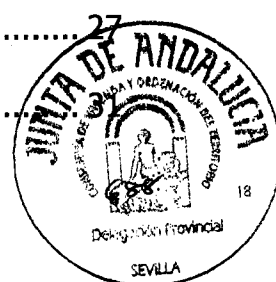


ÍNDICE



0. INTRODUCCIÓN	3
1. CONTENIDO	3
1.1. CONDICIONES DE LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U.	3
1.1.1. Sobre las Autorizaciones de Viviendas Unifamiliares Aisladas y la Autorización de las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable	3
1.1.2. No Sectorización de los Suelos Urbanizables de los Sectores R-4 y R-8	4
1.1.3. Condiciones establecidas en los Informes Sectoriales	7
1.2. ERROR MATERIAL DETECTADO	9
2. JUSTIFICACIÓN DE ADAPTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN	9
2.1. DE LA NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE	9
2.2. DE LA NO SECTORIZACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES DE LOS SECTORES R-4 Y R-8	10
2.3. DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DEFINITIVA DE IMPACTO AMBIENTAL	13
3. PROPUESTA DE MODIFICACIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE LA C.P.O.T.U.	13
3.1. DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN	13
3.2. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	22
3.2.1. Derivadas de la Regulación en Suelo No Urbanizable	22
3.2.2. Derivadas de la No Sectorización de los Ámbitos R- 4 y R-8	27
3.2.3. Derivadas de los Informes Sectoriales (Medio Ambiente)	27

APROBADO G. GOBIERNO PLENO
FECHA 09 FEB. 2007
Punto



0. INTRODUCCIÓN.

Con fecha 12 de mayo de 2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U.) de Sevilla adoptó un acuerdo de aprobación definitiva de forma parcial sobre el nuevo Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Burguillos, adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.).

En dicha Resolución se imponían esencialmente tres condiciones de necesario cumplimiento:

- No sectorización de los terrenos incluidos en los Sectores R-4 y R-8.
- Adaptar a la L.O.U.A. el Régimen del Suelo No Urbanizable del P.G.O.U., en lo referido a la implantación de viviendas unifamiliares aisladas y las autorizaciones de las actuaciones de interés público.
- Incorporación de las determinaciones del P.G.O.U. de las condiciones especificadas en los informes sectoriales.

A estas modificaciones impuestas por la Resolución de la C.P.O.T.U., se ha considerado conveniente, por economía administrativa, incorporar la corrección de un error material, fundamentalmente de los Planos de Ordenación, que ha dado lugar a confusión y controversia desde la misma aprobación definitiva.

APROBADO E. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

Punto _____

1. CONTENIDO.

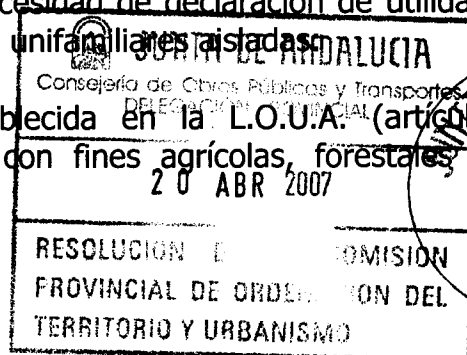
1.1. CONDICIONES DE LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U.

1.1.1. Sobre las Autorizaciones de Viviendas Unifamiliares Aisladas y la Autorización de las Actuaciones de Interés Público en Suelos No Urbanizable.

Los artículos con el contenido suspendido en la Resolución de la C.P.O.T.U. que deben adaptarse a la L.O.U.A. son los siguientes:

- **Artículo 221.1.c)**, referente a la no necesidad de declaración de utilidad pública o interés social de las viviendas unifamiliares aisladas.

Deberá incluirse la vinculación establecida en la L.O.U.A. (artículo 52.1.B.b), a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.



APROBAR EL DOCUMENTO COMPLETARLO

- **Artículo 224 (completo)**, referido a las condiciones de las viviendas residenciales aisladas:

Se mantendrán las condiciones de la construcción establecidas en dicho artículo, pero se añadirá la necesidad de su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Así mismo, se referirá la necesidad de tramitación de un Proyecto de Actuación con el contenido establecido en el artículo 42.5 de la L.O.U.A.

- **Artículos 226, 227, 228 y 229**, referidos a los usos y actividades sujetas a previa declaración de interés público y social:

Se sustituye el título de la Sección 3ª por "Actuaciones de Interés Público en Terrenos con el Régimen del Suelo No Urbanizable".

El nuevo artículo 226 transcribirá íntegramente el título y contenido del artículo 42 de la L.O.U.A.

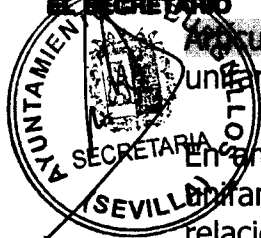
El nuevo artículo 227 transcribirá íntegramente el título y el contenido del artículo 43 de la L.O.U.A.

PROBADO G. GOBIERNO PLENO

CHA 09 FEB 2007

into

EL SECRETARIO



Se suprimen los artículos 228 y 229 de las NN.UU.

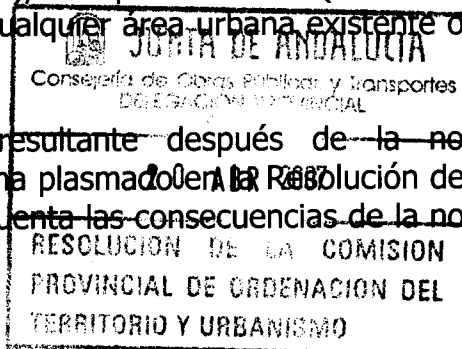
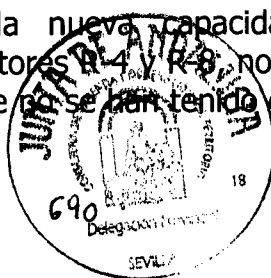
Artículo 233.2.d) y 234.2.a), referidos a la autorización de viviendas familiares aisladas:

En ambos artículos se incluirá la referencia de autorización a la vivienda familiar aislada, con el requisito de que esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos.

1.1.2. No Sectorización de los Suelos Urbanizables de los Sectores R-4 y R-8.

En el "Fundamento de Derecho Tercero" de la Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 12 de mayo de 2006, se calcula un techo poblacional para el P.G.O.U. presentado por el Ayuntamiento de Burguillos, que supone 24.550 habitantes. Sin embargo, en dicho cálculo no se han tenido en cuenta los índices de consolidación (solares sin edificar), de permanencia (viviendas ocupadas), que de una forma real existen en cualquier área urbana existente o futura.

El cálculo de la nueva capacidad resultante después de la no sectorización de los Sectores R-4 y R-8, no se ha plasmado en la Resolución de la C.P.O.T.U., por lo que no se han tenido en cuenta las consecuencias de la no sectorización.



APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

JUNTA DE ANDALUCÍA Dirección General de Urbanismo y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
20 ABR 2007
RESOLUCIÓN DE LA COMISION ORDENACION DEL P.G.O.U.

Este cálculo es:

- ✓ La población actualizada a día de hoy es de 4.724 habitantes, lo que quiere decir que en los últimos 6 meses, el porcentaje de crecimiento ha sido del 4,6%, lo que supone más de un 9% anual, muy superior a crecimientos de otros municipios.
- ✓ El índice de hab./viv. se tomó sin actualizar, de acuerdo con el Instituto de Estadística de Andalucía, que lo establece para el año 2006 en 2,9 hab./viv., inferior al empleado, y cuya evolución prevé para el año 2016 una media de 2,7 hab./viv.

APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTA

Población a 2007

· Población Actual	4.724 hab.
· Aumento inmediato de población a 2007 (Edific. en construcción vendidas en Suelo Urb. Transitorio)	2.633 hab.
Proyección de la Población a finales de 2007:	7.357 hab.

Capacidad del nuevo P.G.O.U.

- En Suelo Urbano Consolidado no se considera nueva capacidad por el cambio de alturas, ya que dicha determinación en el P.G.O.U. se plantea en aquellas calles y áreas que interesa potenciar las actividades urbanas, pero no se obliga a la renovación de las edificaciones existentes, por lo que es imprevisible e incierta su transformación y por tanto no se puede contar con que ésta se produzca.
- En Suelo Urbano No Consolidado tampoco se puede contar con la nueva capacidad prevista, ya que las actuaciones son de reforma interior, algunas de ellas con viviendas ejecutadas que se pretende sanear y de muy difícil gestión. Por ello, no puede establecerse una capacidad totalmente incierta sin plazos reales.
- En Suelo Urbanizable Transitorio
- En Suelo Urbanizable Sectorizado (Sectores R6 y R7)

180 viv.
1.139 viv.
Total P.G.O.U.:
1.319 viv.

Población en Nueva Capacidad

- Índice de ocupación 81,70%
- Índice de permanencia 91,50%
- Índice de consolidación 98,40%

$$C = 1.319 \text{ viv.} \times 81,70\% \times 91,50\% \times 98,40\% = 969 \text{ viv.}$$

APROBADO E. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

Punto

EL SECRETARIO



APROBADO C. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB/2007

$$H = 969 \text{ viv.} \times 2,9 \frac{\text{hab.}}{\text{viv.}} = 2.810 \text{ hab.}$$

Punto

Porcentaje de Nueva Capacidad sobre Población en 2007

$$\% = \frac{2.810 \text{ hab.}}{7.357 \text{ hab.}} = 38,20\%$$



A la vista de esta nueva capacidad, y, en caso de que el crecimiento de Burguillos se mantuviese al mismo ritmo de los últimos años, existe un problema en cuanto a la capacidad de respuesta a la demanda por los nuevos suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados.

A esto hay que sumar un criterio de la generación de puestos de trabajo por el desarrollo de las nuevas áreas de usos industriales y terciarios que inciden directamente en el aumento de población al demandar viviendas en el propio municipio.

En el momento actual, la instalación de nuevas empresas, gracias a la política de fomento del Ayuntamiento es muy alta, con una especialización en la industria agroalimentaria y su investigación de primera línea con importancia capital para Andalucía. Dichas actividades han generado tantos puestos de trabajo, que en la actualidad están ocupados en más de un 50% por población no residente en el municipio y a la cual hay que posibilitar su vivienda en Burguillos.

El problema no es lo que ha ocurrido hasta ahora, sino las expectativas creadas de nuevos suelos productivos con demandas concretas que proceden en muchos casos de otras comunidades autónomas, gracias a la política municipal al respecto. La implantación de estas nuevas actividades van a generar una nueva demanda de viviendas para trabajadores que el P.G.O.U. ha valorado y ponderado, pero, con la Resolución de la C.P.O.T.U. queda totalmente desatendida y cuyo efecto reincide lógicamente en un encarecimiento del suelo residencial restante.

Así, la superficie edificable prevista para usos productivos entre industrial y terciario es de 467.698 m². Suponiendo tan solo lo que es un ratio muy bajo, la creación de un puesto de trabajo cada 100 m²t, la demanda generada de nuevas viviendas sería de 4.697 unidades, y, aunque dicha demanda se puede rebajar en base a población de municipios limítrofes o empleados que compartan familia, nunca sería inferior a las 3.000 viviendas. Ello significa añadir a la demanda externa de población metropolitana un parámetro muy importante como para poder afirmar que las previsiones de nuevas viviendas en el P.G.O.U. quedan por debajo de la futura demanda a corto plazo.

La determinación de la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado de los Sectores propuestos, R-4 y R-8, tiene unas consecuencias



mucho mayores que la propia clasificación. Éstos se pueden resumir en los siguientes aspectos:

- Hay que crear y regular una nueva clase de suelo en el marco del planeamiento municipal, ya que, en el documento aprobado por la C.P.O.T.U. de forma parcial, dicha clasificación no existe.
- La supresión de más del 67% de las viviendas previstas en suelo urbanizable supone un aumento de los estándares de sistemas generales de áreas libres y equipamiento, que repercute de forma importante en la sostenibilidad de la futura estructura urbana. Si bien, en el caso de los equipamientos, es factible su mantenimiento por no constituir un coste real hasta su implantación, los parques urbanos sí inciden en los costes por habitante para su correcta ejecución, funcionamiento y conservación. Por tanto, debería mantenerse el estándar establecido en el P.G.O.U. de 7,51 m²/hab. en el caso de los Parques Urbanos, pasando el suelo urbanizable no sectorizado la superficie de este sistema general que corresponde a la capacidad suprimida:

APROBADO C. GOBIERNO/PLENO

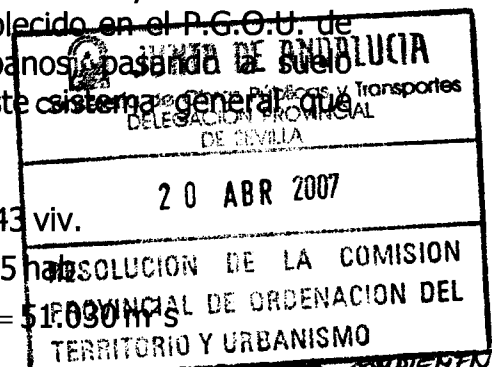
FECHA 09 FEB. 2007

Punto

$$N^{\circ} \text{ Viv.} = R_4 + R_8 = 1.446 + 897 = 2.343 \text{ viv.}$$

$$N^{\circ} \text{ Hab.} = 2.343 \text{ viv.} \times 2,9 \text{ hab./viv.} = 6.795 \text{ hab.}$$

$$M^2 \text{ Parque Urbano} = 6.795 \text{ hab.} \times 7,51 \text{ m}^2/\text{hab.} = 51.030 \text{ m}^2$$



APROBADO EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO



Parte el caso del equipamiento se considera que las necesidades de equipamientos y servicios quedan cubiertos hasta el tope de la capacidad máxima establecida en el P.G.O.U. previo a la aprobación parcial por la C.P.O.T.U. y que por tanto, no sería exigible un aumento de dotaciones generales para el caso de un Plan de Sectorización o una Modificación Parcial del P.G.O.U. hasta que no se alcanzase dicho tope.

- La no sectorización del Sector R-4 supone una ruptura de la ordenación estructural establecida en el P.G.O.U. sobre todo en relación con el viario, las infraestructuras y el entubamiento del "Arroyo del Chorrillo", condición ésta última muy importante para evitar la inundabilidad de un aparte del caso urbano.
- La no sectorización del Sector R-8 provoca la no necesidad de ejecución del viario general SGV-2 en el tramo que constituyan la Ronda Norte de las áreas urbanas. Sin embargo, la gestión de suelo de dicho viario estaba adscrita en otros sectores, por lo que, se considera viable su mantenimiento como suelo urbanizable sectorizado. No así su ejecución, ya que dicha ronda discurre muy alejada del nuevo suelo urbanizable sectorizado o urbano, y no sería razonable su ejecución previamente a la sectorización del Sector R-8. Con esto se puede evitar un aumento de los



costes de ejecución de los Sistemas Generales repercutidos sobre el suelo urbanizable sectorizado

1.1.3. Condiciones establecidas en los Informes Sectoriales.

Del Apartado Cuarto de los Hechos de la Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha 12 de mayo de 2006 se desprende que las únicas modificaciones a introducir en la nueva documentación son las referentes a la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya que, sobre el resto de los informes se subsanaron las deficiencias en un documento complementario al P.G.O.U., aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria de fecha 10 de mayo de 2006, previamente a la aprobación definitiva por la C.P.O.T.U.

Las correcciones que se derivan de la Declaración de Impacto Ambiental son las siguientes:

- Sobre el uso industrial y la compatibilidad de usos:
 - ✓ Recoger referencias a la Ley 6/2001 y a la Ley 16/2002, completando las Normas Urbanísticas.
 - ✓ Enterramiento o cambio de trazado de las líneas aéreas de Media Tensión y Alta Tensión a suelo no urbanizable de aquellas que discurren por suelo residencial.
- Sobre protección de dominio público hidráulico:

✓ Incluir en las NN.UU. la necesidad de dar cumplimiento a las medidas correctoras establecidas en el Proyecto para los arroyos del término municipal, elaborado por el Ayuntamiento e informado por la Confederación Hidrográfica.

ROBADO G. GOBIERNO PLENO
CHA. 09 FEB. 2007

nto



Incluir el tratamiento de los arroyos, de acuerdo con la clasificación del suelo por el que discurren.

Incluir la protección acústica y atmosférica:

Establecimiento de un plazo para definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica.

- ✓ Someter las actividades relacionadas con la ejecución de obras de infraestructuras a algún régimen de prevención ambiental.

 JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Informado por la 20 ABR 2007
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO



- Sobre la sostenibilidad y programación:
 - ✓ Condicionar la programación de las actuaciones urbanísticas a la disponibilidad de los servicios de infraestructuras.
- Sobre el Sistema General Viario:
 - ✓ Incluir la no afección del SGV-2 en su enlace con la Ctra. Comarcal C-433 de Sevilla a Cazalla de la Sierra, a la masa de arbolado existente, en las condiciones de desarrollo del anterior Sector R-8, que pasa a suelo urbanizable no sectorizado.
- Sobre la protección del Patrimonio Arqueológico:
 - ✓ Incluir las determinaciones de los informes de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía al respecto.

APROBADO C. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB 2007

en el Ayuntamiento de Burguillos



2. ERROR MATERIAL DETECTADO.

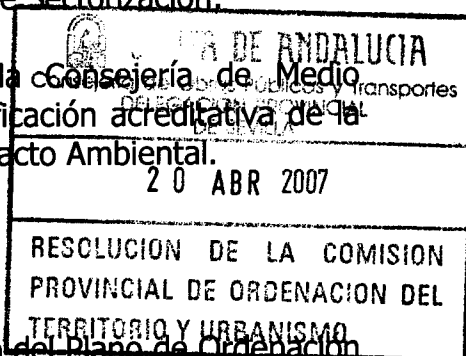
Se ha detectado un error material en el tramado del Plano de Ordenación nº 6 (Ordenación Detallada del Suelo Urbano), en el ejemplar de aprobación provisional de febrero de 2006, en el cual se califica como de "uso residencial en extensión" una parcela colindante con la Ctra. de Alcalá del Río, junto a la rotonda del cruce con la Ctra. de Villaverde, cuando en el ejemplar de la aprobación inicial y provisional de 2005 figura ésta como "área libre".

No existe ningún acto ni acuerdo que haya modificado durante la tramitación la calificación de áreas libres, por lo que es un error gráfico el referido cambio a zona edificable. En base a ello, se procede a su subsanación y el mantenimiento de su calificación como área libre.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

2.1. DE LA NORMATIVA DE SUELO NO URBANIZABLE.

- Las referencias a la vinculación de las viviendas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos, así como la necesidad de



APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO



tramitación de un Proyecto de Actuación para su autorización están definidos en la L.O.U.A. y, por tanto, de obligado cumplimiento.

Se introduce también la posibilidad de, además de la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, los de las dotaciones y equipamientos públicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1.B.e) de la L.O.U.A.

- Igualmente, el régimen de autorizaciones de interés público en suelo no urbanizable no está adaptado a la L.O.U.A., por lo que se justifican los cambios a introducir.

2.2. DE LA NO SECTORIZACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES DE LOS SECTORES R-4 Y R-8.

Como ya se ha expuesto en el apartado 1.1.2 del presente documento, la capacidad resultante de la no sectorización queda muy por debajo de las expectativas de desarrollo existentes en el municipio, y, además, afecta a la ordenación estructural, especialmente en lo que respecta al Sector R-4.

Por tanto, es fundamental establecer unas condiciones de sectorización que dependan de la ejecución de la referida ordenación estructural, así como de la capacidad residencial disponible en suelo urbanizable sectorizado en cada momento.

En relación a la capacidad residencial disponible en suelo urbanizable sectorizado, si bien, por parte de la dirección General de Urbanismo se ha indicado el porcentaje de necesaria consolidación por la edificación de dichos suelos en el 60% de la capacidad máxima, se considera necesario establecer unos criterios de corrección:

- En primer lugar, una vez aprobado el Plan de Sectorización, es necesario un plazo de más de tres años hasta que las viviendas del nuevo suelo sectorizado puedan utilizarse para dar respuesta a la demanda existente, ya que, es necesaria la tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión que posibilitan a posteriori la urbanización y la edificación.

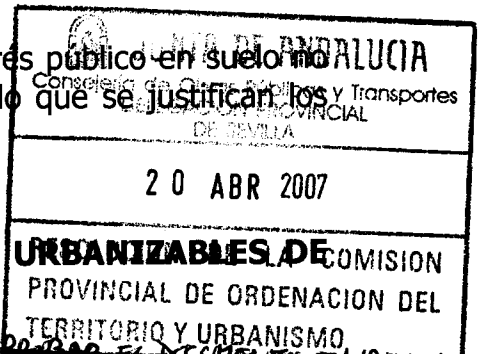
APROBADO G. GOBIERNO PLENO

FECHA 09 FEB 2007

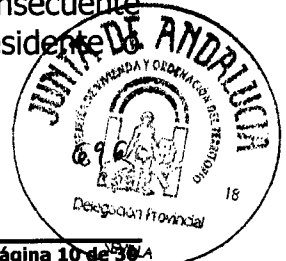
Punto



Quede pasar que, partiendo de un 60% de consolidación del suelo disponible residencial, se agote dicho suelo antes de que estén disponibles las nuevas viviendas para ser ocupadas, por lo que se producirá un estrangulamiento de la oferta, con el consecuente encarecimiento de su precio o la expulsión de población residente empleada a otros términos municipales vecinos.



APROBADO EL SECTOR R-4 Y R-8



- Por tanto, se considera que el citado criterio de índice de consolidación puede adaptarse de la siguiente forma, que evite los problemas descritos:

APROBADO G. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

Punto



Deberá estar consolidado por la edificación el 40% de la capacidad máxima residencial del suelo urbanizable transitorio sectorizado en ese momento, añadiéndose el requisito de que posean la licencia de ocupación.

El 20% restante hasta el 60% deberá haber obtenido la licencia municipal de obras de edificación, lo que garantiza que en el momento de inicio de la edificación del nuevo suelo sectorizado se garantice que el 60% de la capacidad esté consolidado.

Por tanto, se considera que, en el caso del Sector R-4, que tanto afecta a la continuidad de la ordenación estructural, el criterio de sectorización prevalente debe ser el de ejecución de dicha ordenación: viario, infraestructuras y entubamiento del Arroyo "El Chorrillo", si bien, se requerirá los criterios de consolidación establecidos en los párrafos anteriores.

Con respecto al Sector R-8, la sectorización debe depender de la consolidación de los suelos urbanizables sectorizados en su momento.

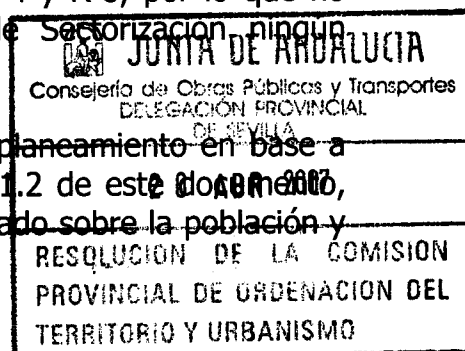
Las dimensiones de los suelos a incluir en los Planes de Sectorización se considera que, aunque los sectores establecidos (R-4 y R-8) en el P.G.O.U. son las unidades razonables, se podrá subdividir hasta un mínimo de 10 Has., de acuerdo con los objetivos y las necesidades que justifiquen la sectorización.

Los suelos correspondientes a Sistemas Generales, que son necesarios para las futuras sectorizaciones o que estén incluidos en el ámbito de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, tendrán esta misma clasificación.

Para los parques urbanos se establece una superficie equivalente a las viviendas que en su día el P.G.O.U. preveía en estos ámbitos, a fin de no aumentar el estándar establecido en el P.G.O.U. para los otros ámbitos de planeamiento de desarrollo.

Para el Sistema General de Equipamiento se considera que con lo previsto en el P.G.O.U. se cubren las necesidades de la población, incluida la prevista en el documento anterior para los Sectores R-4 y R-8, por lo que no será necesaria la inclusión en los futuros Planes de Sectorización ningún elemento del Sistema General de Equipamiento.

Otra rectificación necesaria es la capacidad del planeamiento en base a los cálculos de población contenidos en el apartado 1.1.2 de este documento, en base a que se ha utilizado un dato de partida anticuado sobre la población y



una media de hab./viv. superior a la que establece el Instituto Andaluz de Estadística.

Sobre la repercusión de los costes económicos de la ejecución de los Sistemas Generales, se considera que el viario Norte de la Ronda Urbana, tal y como se justificó en el apartado 1.1.2 de este documento, se debe mantener como suelo sectorizado a compensar en los sectores previstos en el P.G.O.U. No así su ejecución, lo cual altera, tanto por la no ejecución, como por la desaparición de las unidades de aprovechamiento de los Sectores R-4 y R-8, el coste de ejecución total de los Sistemas Generales por unidades de aprovechamiento.

2.3. DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN DEFINITIVA DE IMPACTO AMBIENTAL.

La justificación de estas correcciones está contenida en la propia Declaración de Impacto Ambiental, que no se hicieron efectivas en el documento anterior porque se consideró con los Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía que estaban implícitas en la documentación.

Sobre las determinaciones del informe de la Consejería de Cultura, en la propia Resolución de la C.P.O.T.U. se considera ya incluidas en el documento aprobado (apartado 3 del Hecho Cuarto de la Resolución).

3. PROPUESTA DE MODIFICACIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE LA C.P.O.T.U.

APROBADO C. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

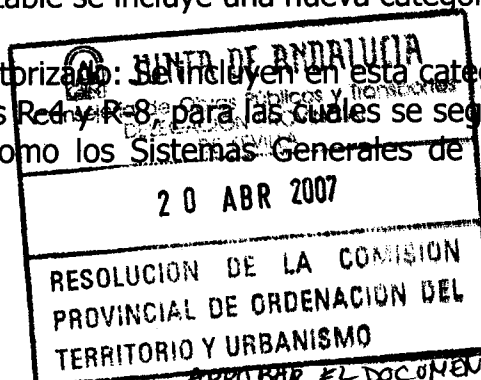
Punto _____

3.1. DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Epígrafe III.4.1.1 Subapartado B:

Dentro del Suelo Urbanizable se incluye una nueva categoría

"B.4. Suelo Urbanizable No Sectorizado: Se incluyen en esta categoría los áreas correspondientes a los Sectores R-4 y R-8, para las cuales se seguirá adoptando la misma denominación, así como los Sistemas Generales de Parque Urbano asociados".



La tabla de la página 18 del mismo epígrafe resulta:

Clasificación	Sup. (Has.)	%
<u>Suelo Urbano</u>		
· Consolidado	99,90	2,37
· No Consolidado	9,34	0,22
Total Suelo Urbano:	109,24	2,59
<u>Suelo Urbanizable</u>		
· Transitorio	34,81	0,82
· Ordenado	24,89	0,59
· Sectorizado	99,59	2,36
· No Sectorizado	56,15	1,33
Total Suelo Urbanizable:	215,44	5,11
<u>Suelo No Urbanizable</u>		
De Carácter Natural o Rural		
· En Regadío	2.007,08	49,25
· En Secano	479,17	11,36
· Reserva para V.P.O.	5,00	0,12
Total Carácter Natural o Rural:	2.561,25	60,74
De Especial Protección		
· Espacio Forestal	599,82	14,22
· Agroforestal	671,41	15,92
· Protección de Viario	0,44	0,01
· Vías Pecuarias	58,92	1,40
Total Especial Protección:	1.330,59	31,55
Total Suelo No Urbanizable:	3.892,31	92,30
Total Municipal:	4.217,00	100,00

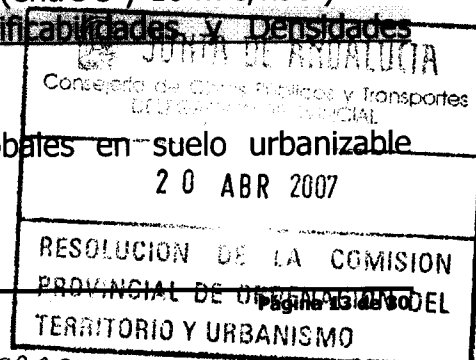
Epígrafe III.4.1.2 (Los Sistemas Generales de la Estructura Urbanística):

Se sustituye el párrafo Tercero del apartado B por lo siguiente:

"Dada la nueva clasificación de suelo urbanizable no sectorizado de 5,1030 Has. del Parque Urbano, de la superficie restante de 11,58 Has. y dada la nueva capacidad del planeamiento de 5.316 hab., deriva un estándar de 7,51 m²/s/hab., cumpliendo lo establecido en la L.O.U.A. (entre 5 y 10 m²/s/hab.)."

Epígrafe III.4.1.3 (Estructuración de Usos, Edificabilidades y Densidades Globales):

Al analizar la intensidad de los usos globales en suelo urbanizable (párrafo B), se modifica, quedando de esta forma:



"B. En Suelo Urbanizable Transitorio, Sectorizado y Ordenado: La densidad media sobre suelo bruto, incluidos los SS.GG., es aproximadamente de 14,33 viv./Ha., si bien, sobre los sectores de uso residencial llega a 32,96 viv./Ha.

La intensidad de edificación sobre suelo bruto urbanizable (transitorio, sectorizado y ordenado), incluidos los SS.GG. es de 0,55 m²t/m²s, si bien, sobre los suelos de usos globales, descontados los SS.GG., es de 0,66 m²t/m²s.

	Suelo Urbano (m ² s)	Suelo Urbanizable (m ² s) (*)	Totales (m ²)
SS.GG.			
Viarío	81.264	96.829	178.093
Equipamiento	39.983	41.700	81.683
Áreas Libres	11.380	115.770	127.150
Total SS.GG.:	132.627	254.299	386.926
Usos Globales			
Residencial	853.627	646.146	1.499.773
Terciario	17.156	190.272	207.428
Industrial Intensivo	89.015	326.971	415.986
Industrial Extensivo	0	180.990	180.990
Total Usos Globales:	959.798	1.347.379	2.304.177
Totales:	1.092.425	1.601.678	2.691.103

(*) No se incluye el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Epígrafe III.4.1.4 (La Capacidad Global del Planeamiento):

Se modifica el primer apartado del suelo urbano de la siguiente manera:

"La capacidad del suelo urbano consolidado en base a las viviendas existentes y los solares resultantes, incluyendo aquellos cuya capacidad se aumenta al establecer la tipología de vivienda colectiva, es de 2.510 viviendas.

Se detecta que, dado que la población real de Burguillos es de 4.724 habitantes a marzo de 2005, y que la capacidad de habitantes (considerando 2,9 hab./viv.) es de 7.279 habitantes, existe un gran número de viviendas desocupadas o en fase de finalización de ejecución, por lo que el índice de ocupación no llega al 65%."

Se modifica el párrafo del apartado del suelo urbanizable:

APROBADO G. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB 2007



"En los dos sectores de suelo urbanizable sectorizado se ha establecido una densidad que oscila entre las 38 viv./Ha. del R-6 y las 40 viv./Ha. del R-7."

La capacidad que se deduce de la aplicación de estas densidades es:

Sector	Sup. Global (Has.)	Densidad (viv./Ha.)	Cap. Máx. (viv.)
Suelo Urbanizable Transitorio			
R2T	15,6333	35	499
R3T	8,0730	35	285
R5T	11,3309	35	397
Total S. Urb. Tran.:	32,0372	--	1.181
Suelo Urbanizable Sectorizado			
R6	22,2844	38	847
R7	7,2948	40	292
Total S. Urb. Sec.:	29,5792	--	1.139
Total S. Urb.:	64,6164	--	2.320

Capacidad Total:

	Nº Viv.	
Suelo Urbano		 JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
· Consolidado	2.510	
· Sin Consolidar	498	
Total S. Urbano:	3.008	20 ABR 2007
Suelo Urbanizable		RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO
· Transitorio	1.181	
· Sectorizado	1.139	
Total S. Urbanizable:	2.320	
Capacidad Total P.G.O.U.:	5.328	

La cuantificación de las reservas de V.P.O. será:

· En Suelo Urbano:

Solares previstos: 75 viv.

Actuaciones Urbanísticas:

UA-1 25 viv.
 UA-2 10 viv.
 UA-3 18 viv.
 UA-4 14 viv.
 UA-5 75 viv.
 UA-6 73 viv.

Total: 215 viv.

APROBADO E. GOBIERNO/PLENO
 FECHA **09 FEB. 2007**
 Punto _____

EL SECRETARIO



Total Suelo Urbano: 290 viv.

· En Suelo Urbanizable:

SU-R6 62 viv.

ES-R7..... 29 viv.

Total Suelo Urbanizable:..... 91 viv.

· En Suelo No Urbanizable:

Reserva de Suelo: 5 Has. x 75 viv./Ha. = 375 viv.

TOTAL RESERVAS V.P.O. = 756 viv.

Para el cálculo del porcentaje que supone el crecimiento previsto hay que considerar la capacidad de los nuevos suelos, ya que las actuaciones anteriormente aprobadas están fuera de cualquier obligación:

Suelo Urbano..... 498 viv.

Suelo Urbanizable 1.139 viv.

Suelo No Urbanizable 375 viv.

Total: 2.012 viv.

Por tanto, el porcentaje resultante de la reserva de V.P.O. es:

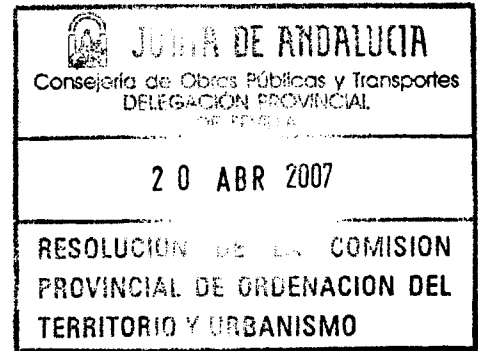
$$\% = \frac{756 \text{ viv.}}{2.012 \text{ viv.}} = 37,57\%$$

Epígrafe III.4.3.1 (Categorías del Suelo Urbanizable):

Hay que incluir un nuevo tipo de suelo:

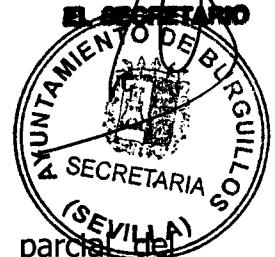
“ Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En base a la Resolución de la aprobación definitiva de forma parcial del P.G.O.U., los Sectores R-4 y R-8 se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como los SS.GG. incluidos en su delimitación y los terrenos de Parque Urbano que les corresponde por aplicación del estándar medio municipal.”



APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

APROBADO C. GOBIERNO PLENO
FECHA 09 FEB. 2007
Punto _____



Las superficies por categorías son las siguientes:

Tipo	SS.GG. (m ² s)				Usos Glob. (m ² s)					Totales
	Viaro	Áreas Libres	Equip.	Total SS.GG.	Resid.	Terc.	Ind. Int.	Ind. Ext.	Total Usos	
Urb. Transitorio					350.372				350.372	350.372
Urb. Ordenado	14.070			14.070			234.869		234.869	248.939
Urbanizable Sectorizado	82.759	53.300	41.700	177.759	295.792	190.272	92.102	180.990	759.156	936.915
Urbaniz. No Sectorizado	18.583	51.030		69.613	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	491.881	561.494
SS.GG. Áreas Lib. Gestionadas		62.470		62.470						62.470
Totales:	115.412	166.800	41.700	323.912	646.164	190.272	326.971	180.990	1.836.278	2.160.190

Epígrafe III.4.3.2:

Se modifica la tabla de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y Transitorio, eliminándose los Sectores R-4 y R-8, cuyas fichas detalladas también desaparecen.

Nuevo Epígrafe III.4.3.3 (referido al Suelo Urbanizable No Sectorizado):

"Se establecen dos zonas en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuyos ámbitos coinciden con los Sectores R-4 y R-8 anteriormente incluidos como Sectorizados. Las características fundamentales son:

• Denominación:

Zona (R-4): Las Casillas – Burguillos Centro
Zona (R-8): Cabrera

• Superficie:

Zona (R-4) Las Casillas – Burguillos Centro 206.996 m²s
Zona (R-8) Cabrera 303.468 m²s

510.464 m²s

Esta superficie incluye los SS.GG. viarios incluidos.

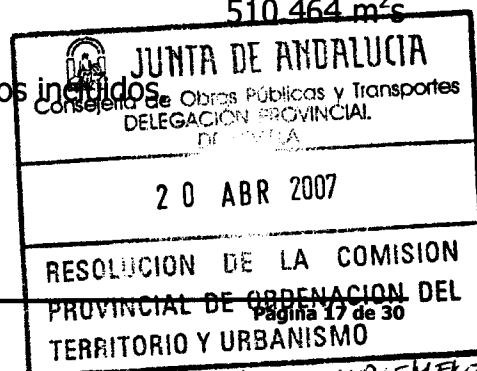
• SS.GG. asociados exteriores al Sector:



APROBADO G. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

Punto

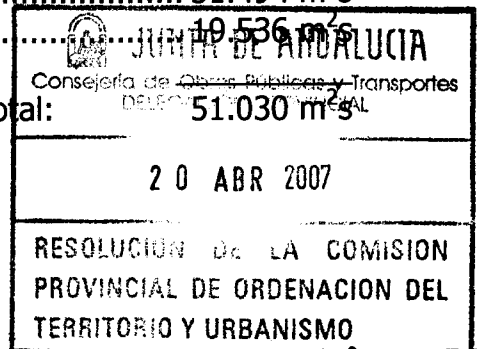


APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

Zona R-4 Parque Urbano 31.494 m²s
 Zona R-8 Parque Urbano 19.536 m²s

Total:

51.030 m²s



- Usos Globales Incompatibles:
Ambas Zonas: Industrial.

- Características de Sectorización:

- Superficie mínima: La superficie mínima para un Plan de Sectorización será de 10 Has., en las que se incluyan los SS.GG. asociados, salvo que se trate de una iniciativa para la ejecución exclusiva de viviendas protegidas.

- Condiciones para la sectorización:

- ✓ Zona R-4: Deberá estar ejecutado el viario general SVG2, las redes de infraestructuras generales en los sectores urbanizables transitorios R-2 y R-3 y la ejecución completa del entubamiento del "Arroyo del Chorrillo" en los referidos sectores.

También deberá cumplirse simultáneamente a las condiciones anteriores, la condición de que esté en ejecución la edificación residencial que suponga el 60% de la capacidad poblacional del suelo urbanizable (transitorio y sectorizado), es decir, con licencia de obras municipal concedida y, al menos, el 40% del total de dicha capacidad terminada y con licencia de ocupación.

APROBADO G. GOBIERNO PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

Punto



Deberá incluirse en la sectorización de forma obligada el viario general que conecte el Sector R-3 con la Ctra. de Guillena, así como los suelos de SS.GG. de Parque Urbano más próximos al Sector que estén clasificados como suelo urbanizable no sectorizado con una superficie mínima de 7,51 m²s/hab. para el caso de que la sectorización fijase el uso global residencial.

- ✓ Zona R-8: Se podrá proceder a la sectorización en los siguientes casos:

- a) Cuando esté consolidado por la edificación el 40% de la capacidad residencial del suelo urbanizable transitorio y sectorizado en ese momento, añadiéndose el requisito de que posean la licencia de ocupación. El 20% restante hasta el 60% de la capacidad residencial



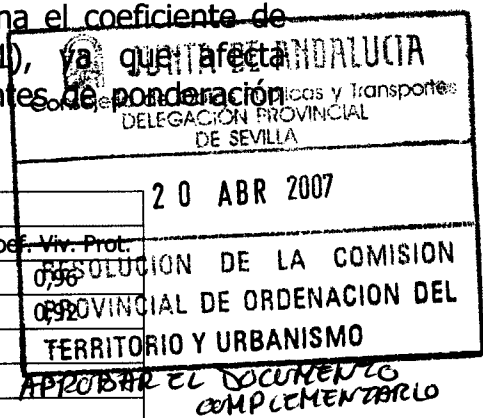
deberá haber obtenido la licencia municipal de obras de edificación.

- b) Deberá incluirse en la sectorización, además del SS.GG. viario (servicio de autovías) incluido en la zona, un SS.GG. de Áreas Libres (Parque Urbano), localizado en el Parque del Estanquillo y clasificado como suelo urbanizable no sectorizado, con una superficie mínima de 7,51 m²/hab., para el caso de que la sectorización fijase el uso global residencial.

Epígrafe III.5.3 (sobre cálculo de aprovechamientos medios):

Hay que hacer las correcciones para eliminar las referencias y coeficientes aplicados a los Sectores R-4 y R-8 y se elimina el coeficiente de tipología edificatoria (apartado 5 del Epígrafe III.5.3.1), ya que afecta exclusivamente a estos dos Sectores. La tabla de coeficientes de ponderación del Epígrafe III.5.3.2 queda de la siguiente manera:

SUELO URBANIZABLE				
Identificación	Coef. Uso Global	Coef. Localiz.	Coef. Urbaniz.	Coef. Viv. Prot.
PP-SU-R6	1,00	1,00	1,04	0,96
PP-ES-R7	1,00	1,12	1,06	0,92
PP-ES-T1	0,98	1,00	1,00	0,98
PP-OE-T2	0,98	1,00	1,00	0,98
Total AR5				
PP-ES-I1	0,94	1,00	0,89	--
PP-ES-I2	0,94	1,00	1,00	--
PP-SU-I3	0,94	1,00	1,02	--
Total AR7				



APROBADO G. GOBIERNO/PLENO

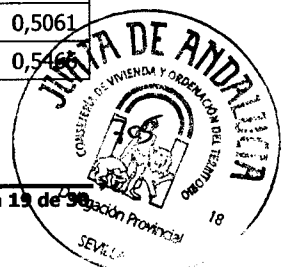
FECHA 09 FEB. 2007

Punto

Epígrafe III.5.3.3:

La tabla sobre las áreas de reparto queda:

SUELO URBANIZABLE							
Área de Reparto	Identificación	Denominación	Clasificación	Sup. Bruta	Total SS.GG.	Aprov. Objetivo	Aprov. (SEVILLA)
ART-1	PP-NO-R2t	Las Cardonas	SURt	156.333	0	100.040	0,6399
ART-2	PP-SU-R5t	La Ermita	SURt	113.309	0	79.317	0,7000
ART-3	PP-OE-R3t	El Rubial Chico	SURt	80.730	0	48.438	0,6000
TOTALES (Transitorios)			SURt	350.372	0	227.795	0,6502
AR2	PP-SU-R6		SURs	248.700	25.856	135.383	0,5444
AR3	PP-ES-R7		SURs	106.993	34.045	54.449	0,5089
AR5	PP-ES-T1		SURs	120.214	24.698	60.844	0,5061
	PP-OE-T2		SURs	119.270	24.514	60.360	
	TOTAL AR5		SURs	239.483	49.211	121.204	0,5061
AR6	PP-ES-I1	Cuarto de la Huerta	SURo	248.939	14.070	136.067	0,5466



AR7	PP-ES-I2		SURs	118.450	26.348	59.911	0,5058
	PP-SU-I3		SURs	223.288	42.298	112.938	
	TOTAL AR7			SURs	341.738	68.646	172.849
TOTAL Urbanizables Ordenados y Sectorizados				1.185.854	191.829	619.952	0,5228
TOTALES (incluido los urbanizables transitorios)				1.536.226	191.829	847.747	

Epígrafe III.6. sobre las infraestructuras:

Se mantiene, si bien, los tramos y conexiones correspondientes al ahora suelo urbanizable no sectorizado, se eliminan.

Epígrafe III.7. sobre la ejecución de la ordenación estructural:

De acuerdo con un proyecto técnico de desarrollo de los viarios e infraestructuras generales redactado por el Ayuntamiento, es necesario eliminar lo que compete a los Sectores R-4 y R-8, así como su repercusión sobre las nuevas unidades de aprovechamiento calculados.

Epígrafe III.7.2:

Hay que eliminar el viario local del R-8, la parte del entubamiento del "Arroyo del Chorrillo" en el frente al Sector R-4 y los viarios e infraestructuras de los suelos urbanizables no sectorizados que anteriormente eran urbanizables sectorizados.

Con estos reajustes, la repercusión de costes por unidad de aprovechamiento resulta:

· Repercusión €/UA: 27,62 €/UA

A esta cantidad habrá que incrementar el I.V.A. correspondiente cuando se realicen las compensaciones por cada Sector o Unidad de Ejecución.

APROBADO O. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

3.2. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Punto

3.2.1. Derivadas de la Regulación en Suelo No Urbanizable.

Se incorporan las siguientes modificaciones:

Artículo 221.1.a) y 221.1.c):

En el apartado a) se añade lo especificado en la L.O.U.A. y quedaría

"a) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos."

El apartado c) queda de la siguiente manera:

"c) Vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos."

Nuevo Artículo 224: Viviendas Unifamiliares Aisladas.

Cuando esté justificada la necesidad de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, las construcciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Respetar las condiciones particulares y generales de la edificación y medio ambiente en cada tipo de suelo no urbanizable que regula el Plan.
- b) No formar núcleo de población, impidiendo transformaciones abusivas al destino rústico del suelo.
- c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad, impuestas por autorización previa de la vivienda.
- d) Deberá observar la distancia al dominio público, las áreas inundables o los hitos y límites protegidos fijados por el Plan, para alejar de ellos la construcción o situarla por zonas, minorando la ocupación territorial, protegiendo el dominio público, el paisaje y la naturaleza.
- e) La posición y acabado de estos edificios será acorde con su carácter aislado y rural. Deberán prever abastecimiento de agua, depuración de residuos y los servicios precisos. El resto del suelo de la parcela no ocupado por la edificación vinculada a la misma, deberá mantenerse sin construir, impidiendo las transformaciones contrarias al destino del suelo, incorporándole uso agrario o plantación de arbolado, que deberá acompañar al proyecto de edificación, según los casos.

- f) Para su autorización se requerirá la tramitación de un Proyecto de Actuación con el contenido establecido en el artículo 226 de estas NN.UU. y la tramitación establecida en el artículo 227 del mismo documento.



 JUNTA DE ANDALUCÍA Cumplimiento de las Condiciones de la Resolución de la C.P.O.T.U. de Sevilla de 12/05/2006 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
20 ABR 2007
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

APROBADO C. GOBIERNO PL. 10

FECHA 09 FEB, 2007

Punto



Sección 3ª. Actuaciones de Interés Público en Terrenos con el Régimen del Suelo No Urbanizable.

APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

Nuevo Artículo 226. Actuaciones de Interés Público en Terrenos con el Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la L.O.U.A., ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.



- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

- 5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A. Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B. Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

f) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

1) Utilidad pública o interés social de su objeto.

2) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

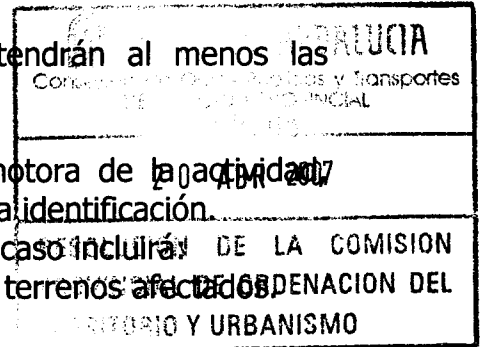
e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la L.O.U.A.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta L.O.U.A. de la obtención de licencia previa.



ROBADO G. GOBIERNO PLENO
CHA 09 FEB. 2007
nto



- E. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.
6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.
7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

APROBADO C. GOBIERNO/PLEN

FECHA 09 FEB. 2007

Nuevo Artículo 227. Aprobación de los Proyectos de Actuación

Punto

1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el *Boletín Oficial* de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la

GOBIERNO DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
RESOLUCIÓN DE LA ADMISIÓN O INADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

APROBAR EL DOCUMENTO EMPLEADOR

forma que se establece en el artículo 32.3 de la L.O.U.A. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

APROBADO G. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB. 2007

Punto



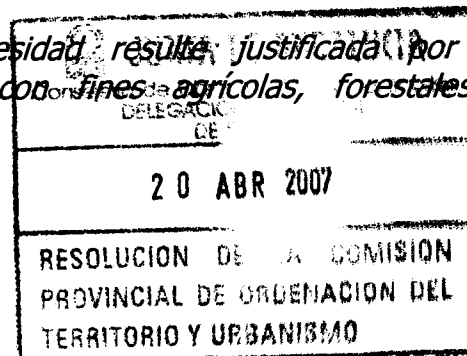
Artículo 228: Suprimido.

Artículo 229: Suprimido.

Artículo 233.2.d):

Queda de la siguiente manera:

"Vivienda unifamiliar aislada cuya necesidad resulte justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos."



Artículo 234.2.a):

Queda de la siguiente manera:

"Vivienda unifamiliar aislada cuya necesidad resulte justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos."

APROBADO EL DOCUMENTO COMPLETARIO

3.2.2. Derivadas de la No Sectorización de los Ámbitos R-4 y R-8.

Artículo 149.2: Delimitación, Identificación y Categorías.

Se incluye una nueva categoría:

"- Urbanizable No Sectorizado: Zona R-4 Las Casillas – Burguillos Centro y Zona R-8 Cabrera."

Artículo 150. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

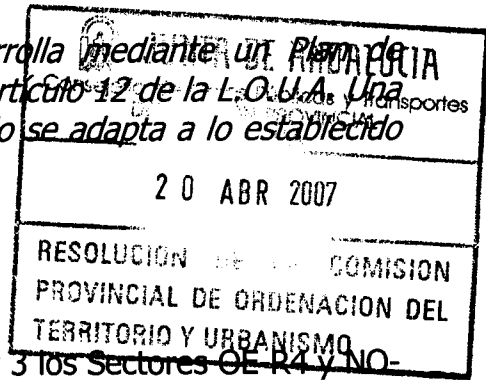
Se incluye un nuevo apartado 8, que queda:



"8. El suelo urbanizable no sectorizado se desarrolla mediante un Plan de Sectorización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la L.O.U.A. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, su desarrollo se adapta a lo establecido para el suelo urbanizable sectorizado."

Artículo 151. Coeficientes de Ponderación.

Se suprime de las tablas de los apartados 2 y 3 los Sectores OE-R4 y NO-R8. Igualmente, se suprime el coeficiente de tipología en la tabla del apartado 2.



APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

Artículo 152. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

Se suprimen las áreas de reparto 1 y 4, correspondientes a los Sectores OE-R4 y NO-R8, respectivamente.

Nueva Sección 15ª en el Título VI, que queda:

"Sección 15ª. El Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 187 bis. Condiciones Generales.

1 - Denominación:

Zona (R-4): Las Casillas – Burguillos Centro

Zona (R-8): Cabrera

2 - Superficie:

Zona (R-4) Las Casillas – Burguillos Centro..... 206.996 m²s

Zona (R-8) Cabrera..... 303.468 m²s

510.464 m²s

Esta superficie incluye los SS.GG. viarios asociados.

3 - SS.GG. asociados exteriores:

Zona R-4..... Parque Urbano..... 31.494 m²s

Zona R-8..... Parque Urbano..... 19.536 m²s

Total:

APROBADO G. GOBIERNO/PLENO

FECHA 09 FEB 2007

Punto

EL SECRETARIO



 ANDALUCIA Consejería de Transportes y Obras Públicas
20 ABR 2007
RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

4 - Usos Globales Incompatibles:

Ambas Zonas: Industrial.

5 - Características de Sectorización:

APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

- Superficie mínima: La superficie mínima para un Plan de Sectorización será de 10 Has., en las que se incluyan los SS.GG. asociados, salvo que se trate de una iniciativa para la ejecución exclusiva de viviendas protegidas.

- Condiciones para la sectorización:

- ✓ Zona R-4: Deberá estar ejecutado el viario general SVG2, las redes de infraestructuras generales en los sectores urbanizables transitorios R-2 y R-3 y la ejecución completa del entubamiento del "Arroyo del Chorrillo" en los referidos sectores.

APROBADO G. GOBIERNO/PLENO
FECHA 09 FEB 2007

Punto



También deberá cumplirse simultáneamente a las condiciones anteriores, la condición de que esté en ejecución la edificación residencial que suponga el 60% de la capacidad poblacional del suelo urbanizable (transitorio y sectorizado), es decir, con licencia de obras municipal concedida y, al menos, el 40% del total de dicha capacidad terminada y con licencia de ocupación.

Deberá incluirse en la sectorización de forma obligada el viario general que conecte el Sector R-3 con la Ctra. de Guillena, así como los suelos de SS.GG. de Parque Urbano más próximos al Sector que estén clasificados como suelo urbanizable no sectorizado con una superficie mínima de 7,51 m²/s/hab. para el caso de que la sectorización fijase el uso global residencial.

- ✓ Zona R-8: Se podrá proceder a la sectorización en los siguientes casos:

c) Cuando esté consolidado por la edificación el 40% de la capacidad residencial del suelo urbanizable transitorio y sectorizado en ese momento, añadiéndose el requisito de que posean la licencia de ocupación. El 20% restante hasta el 60% de la capacidad residencial deberá haber obtenido la licencia municipal de obras de edificación.

d) Deberá incluirse en la sectorización, además del SS.GG. viario (servicio de autovías) incluido en la zona un SS.GG. de Áreas Libres (Parque Urbano), localizado en el Parque del Estanquillo y clasificado como suelo



urbanizable no sectorizado, con una superficie mínima de 7,51 m²/hab., para el caso de que la sectorización fijase el uso global residencial.

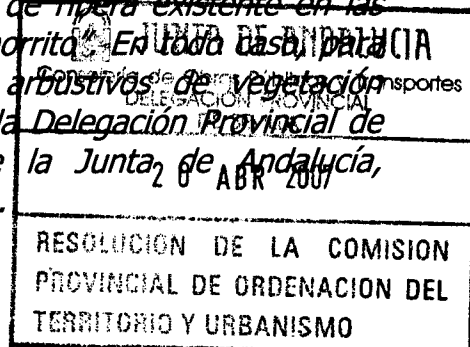
6 - Condiciones de ejecución de los SS.GG.:

- Zona R-4: Como mínimo se deberá ejecutar completo el tramo del viario general incluido en el Sector y el entubamiento del "Arroyo del Chorrillo" entre el límite del Sector R-3 y la Ctra. de Guillena, tanto para la sectorización parcial o completa de la zona.

PROBADO C. GOBIERNO/PLEN
ECHA 09 FEB. 2007
unto



Zona R-8: Deberá ejecutar obligatoriamente la sección mínima que se establezca según un estudio de tráfico del viario general de la Ronda Norte, entre el límite del Sector R-7 y la Ctra. de Castilblanco de los Arroyos". Durante la ejecución de las obras del enlace del viario entre esta vía con la Ctra. Comarcal C-433 de Sevilla a Cazalla de la Sierra, al Norte del núcleo urbano, se evitará toda afección a la masa de vegetación de ribera existente en las proximidades asociada al "Arroyo del Chorrillo". En todo caso, para la afección a ejemplares arbóreos o arbustivos de vegetación autóctona se precisará autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, conforme a la legislación forestal vigente.



Artículo 207:

Se modifica en el apartado 2 la cuantía de la repercusión de los costes, que será de 27,62 €/UA.

APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

3.2.3. Derivadas de los Informes Sectoriales (Medio Ambiente).

Las modificaciones a introducir son las siguientes:

- Al final del primer párrafo del artículo 83 de las NN.UU. se incluye el siguiente:

"Así mismo, será de obligada cumplimiento la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación del Impacto Ambiental y a la Ley 16/2002, de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación".

- Se añade un nuevo apartado 5 del Artículo 73 (Proyectos de Urbanización Definición, clases y características generales) de las NN.UU.:



"5. En el caso de que por terrenos calificados por el Plan General como de uso residencial actualmente discurran líneas eléctricas aéreas de media o alta tensión, deberá preverse la modificación de trazado de las mismas a suelo no urbanizable o su soterramiento".

- Se incorporan dos nuevos párrafos en el apartado 3 del artículo 241 (Protección de los recursos hidrológicos) de las NN.UU.:

"Serán de obligado cumplimiento las medidas correctoras propuestas en el proyecto denominado "Proyecto de medidas correctoras para los arroyos del término municipal de Burguillos (Sevilla)", elaborado por el Ayuntamiento, informado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en fecha 13 de enero de 2006 y que forma parte de la documentación del P.G.O.U.".

"Así mismo, y conforme a lo dispuesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con vistas a la mejora del entorno medioambiental, los arroyos que discurren fuera del casco urbano deberán ser revestidos con algún tratamiento de integración ambiental a base de mantas orgánicas, hidrosiembra, escollera forrada de mantas o tepes, etc. Para los arroyos situados dentro del casco urbano, deberá solicitarse la correspondiente autorización administrativa ante el organismo de cuenca previamente al comienzo de las obras que se proyecten".

- Se añade un nuevo apartado 3 en el Artículo 93 (Calidad del aire) de las NN.UU.:

"3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 10.a) del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, en los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, el Ayuntamiento deberá definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a aprobar por ese Ayuntamiento, debiendo asimismo remitir copia de la delimitación a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía".

- Se añade un nuevo apartado 6 del Artículo 221 (Sobre usos y actividades no sometidas a declaración de utilidad pública e interés social) de las NN.UU.:

"6. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de conglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras que, por su carácter temporal no se encuentran sometidas a régimen alguno de prevención ambiental, y teniendo en cuenta que su principal impacto son las emisiones de partículas y ruidos a la atmósfera, se incorporan al régimen especial establecido en el presente artículo".

RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

APROBADO EN GOBIERNO PLENARIO

FECHA 09 FEB 2007

Punto

EL SECRETARIO

- Se añade un nuevo apartado 8 en el Artículo 150 (Desarrollo del Suelo Urbanizable) de las NN.UU.:

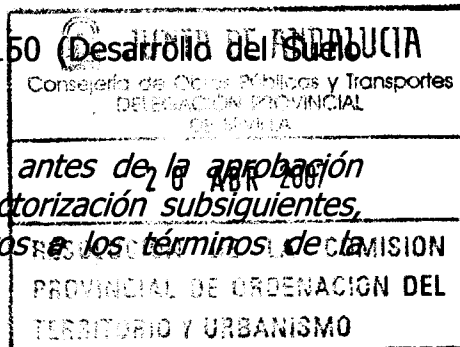
"8. La programación de las actuaciones de planeamiento (planeamiento de desarrollo y Plan de Sectorización) vendrá condicionada a la disponibilidad de suficiente capacidad de suministro de agua y electricidad, así como de prestación de los servicios de recogida y gestión de los residuos y de tratamiento de los vertidos de aguas residuales que se deriven de los crecimientos proyectados".

- En el nuevo Artículo 187.bis (Condiciones generales) de la nueva Sección 15ª (El Suelo Urbanizable No Sectorizado) se han introducido las condiciones necesarias para la protección del arbolado en la ejecución del enlace viario de la Ronda Urbana Norte con la Ctra. A-3102 de Burguillos a Cazalla de la Sierra.

- Las medidas relativas a la protección del Patrimonio Arqueológico ya han sido incluidas en la documentación del Plan General previamente a la aprobación definitiva parcial por parte de la C.P.O.T.U., tal y como se pone de manifiesto en el Hecho Cuarto.3 de la Resolución de 12 de mayo de 2006 en la cual se establece que han quedado incorporadas las determinaciones señaladas por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

- Se incorpora un nuevo apartado 9 en el Artículo 150 (Desarrollo del Suelo Urbanizable) de las NN.UU.:

"9. Habrá de remitirse a la Delegación Provincial, antes de la aprobación definitiva de los Planes Parciales y del Plan de Sectorización subsiguientes, certificación acreditativa de la adecuación de éstos a los términos de la Declaración de Impacto Ambiental".



APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

En Burguillos, enero de 2007.

EL ARQUITECTO REDACTOR

[Handwritten signature]

Fdo.: Enrique José Campo Urbay.

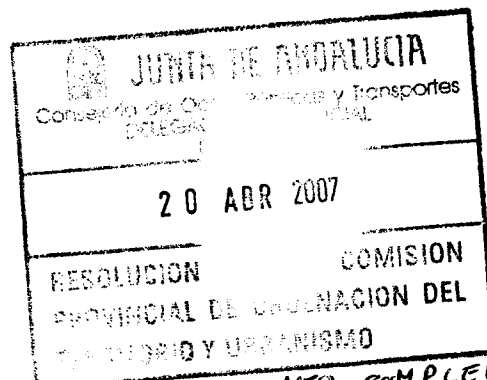
APROBADO G. GOBIERNO/PLEN.

FECHA 09 FEB. 2007

Punto

EL SECRETARIO





APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BURGUILLOS (Sevilla)

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA
RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U. DE SEVILLA DE
12/05/2006.**

- PLANOS DE ORDENACIÓN -

Fecha: Febrero - 2007

APROBADO G. GOBIERNO/PLEN

FECHA 09 FEB 2007

Punto

EL SECRETARIO



Los planos que se contienen en el siguiente documento son los siguientes:

Plano nº 0.3:	Clasificación del Suelo – Núcleo de Población.
Plano nº 0.4.1:	Ordenación Estructurante (1:5.000).
Plano nº 0.4.2:	Ordenación Estructurante. Viarios (1:5.000).
Plano nº 0.6:	Ordenación del Suelo Urbano. (1:2.000).
Plano nº 0.8.1:	Ordenación y Desarrollo del Suelo Urbanizable (1:2.000).
Plano nº 0.8.2:	Ordenación y Desarrollo del Suelo Urbanizable (1:2.000).
Plano nº 0.9:	Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable (1:5.000).

APROBADO G. GOBIERNO/PLEI

FECHA 09 FEB. 2007

Punto

EL SECRETARIO



APROBAR EL DOCUMENTO COMPLEMENTARIO

