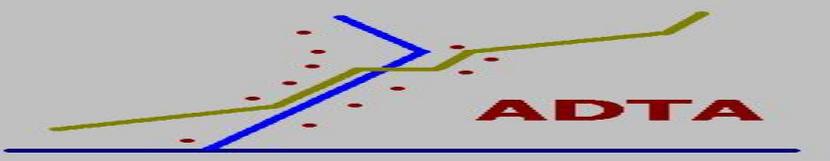


**INFORME SOBRE LA PROPUESTA DE URBANIZAR EL SUELO COMPRENDIDO  
ENTRE EL RIO PUDIO Y LA CAÑADA REAL DE ISLA MAYOR A MEDELLÍN EN EL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE BORMUJOS y PROPUESTAS ALTERNATIVAS.**  
(ADTA Octubre de 2008)



## **Introducción.**

La Asociación de Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) es una asociación entre cuyas finalidades está el ejercicio del derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al interés público. Para ello utiliza, entre otros, los canales establecidos en la legislación sectorial, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes, con el fin de velar porque en las propuestas de dichos Planes se tenga en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, territoriales y urbanísticos de la comarca del Aljarafe, predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares, y se sitúen dentro de la filosofía del desarrollo sostenible adoptada por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la única que puede asegurar un futuro viable para nuestras ciudades y pueblos.

En el día 25 de septiembre de 2008 se presentó al pleno del ayuntamiento de Bormujos una moción, proponiendo un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Bormujos y D. César Muñoz Chacartegui y otros, en el cual se contemplaría el cambio de la clasificación desde No Urbanizable a Urbano, de gran parte del suelo comprendido entre el río Pudío y la Cañada Real de la Isla Mayor a Medellín, en el término municipal de Bormujos.

En relación con dicha propuesta, se elabora este informe por socios de ADTA, para promover la defensa de los intereses públicos de acuerdo con los objetivos de ADTA.

## **1.- Situación actual.**

En el actual PGOU de Bormujos figura de la Urbanización Riopudio, como una unidad de actuación delimitada en suelo urbano, sometida a un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras (PEDI), que nunca se ha desarrollado. Ver en el Anexo 1 las determinaciones sobre la zona. La delimitación de ámbito podemos verla en el Anexo2 y en el Anexo 5 incluimos fotos de la zona.

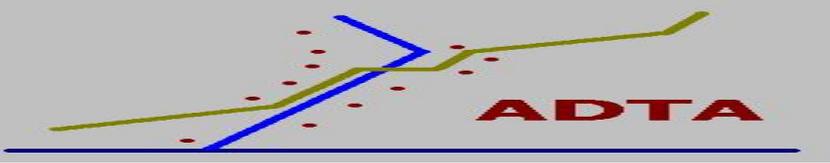
El tratamiento del actual PGOU supuso una excepcional concesión (el sector no cumplía las condiciones legales para ello), cual es el paso directamente a urbano del sector, sin someterlo al proceso legal habitual que hubiese supuesto la clasificación como urbanizable. A pesar de la excepción, el sector No ha sido desarrollado, incumplimiento ante el que el ayuntamiento tampoco ha actuado.

## **2.- Propuestas existentes.**

### **2.1.- El documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU.**

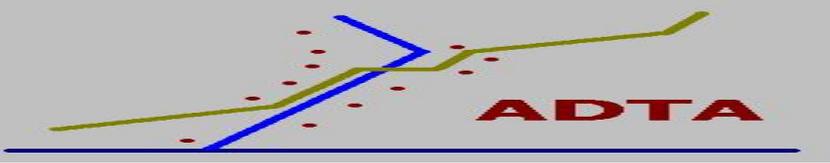
El documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Bormujos de noviembre de 2006, propone para la Urbanización Riopudio, prácticamente las mismas determinaciones que el PGOU actual. En el Anexo 2 incorporamos las referencias de dicho documento sobre el sector “Urbanización Riopudio”.

No obstante, en el informe del arquitecto municipal relativo al Avance de la Revisión del PGOU, fechado en noviembre de 2005, dice lo siguiente: “La tramitación de los terrenos [se refiere a los terrenos entre el río Pudío y la Vía Pecuaria] al Suelo Urbano parece lógica en caso de que la tramitación [se refiere al cambio de trazado de la Vía Pecuaria y su cambio a Vereda] fuese



favorable”. Ese informe deja la puerta abierta, sin ninguna consideración ni justificación, a un incremento de aprovechamiento de la urbanización “Rio Pudio”. Ver en Anexo 6 un extracto de dicho documento.

*Todo parece indicar que tras la exposición pública del Documento de Aprobación Inicial, una vez emitido informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente al cambio de trazado y denominación de la Vía Pecuaria, y basándose precisamente en el mismo, se procedería a la clasificación de esos suelos como urbano, en el Documento de Aprobación Provisional. El hecho de que una operación de este tipo tuviese expectativas de éxito, da una idea del control urbanístico por esas fechas.*



## **2.2.- Propuesta de D.César Muñoz Chacartegui y otros.**

El día 25 de septiembre de 2008 se presentó al pleno del ayuntamiento de Bormujos una moción, proponiendo un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Bormujos y D. César Muñoz Chacartegui y otros, en el cual se contemplaría el cambio de la clasificación desde No Urbanizable a Urbano, de gran parte del suelo comprendido entre el río Pudío y la Cañada Real de la Isla Mayor a Medellín, en el término municipal de Bormujos. Ver en Anexo 3 una copia de dicho documento.

En la propuesta se nombra el sector “Urbanización Riopudio” y a la vía pecuaria adyacente, como “La Vereda”. Esto puede deberse a que un grupo de vecinos de la zona, mantienen un contencioso contra el “Proyecto de Delimitación de la Cañada Real de Isla Mayor a Medellín”, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía”, reivindicando el carácter de vereda en lugar de cañada, denominaciones que implican anchuras diferentes (cañada unos 75 metros y vereda algo menos de 20 metros). El presente documento quiere sustraerse a tal polémica, y menciona el nombre genérico de vía pecuaria, sin prejuzgar su tipo. Al sector, se menciona en el presente documento con su nombre oficial en el PGOU vigente, que es “Urbanización Riopudio”.

La propuesta plantea:

- a) Ratificación de la petición de desafectación de la Vía Pecuaria en un tramo, para su conversión en viario urbano, efectuada por el ayuntamiento hace varios años.
- b) Propuesta de permuta de esos terrenos por otros, situados entre las viviendas y el arroyo, incluidos entre las expropiaciones a efectuar en el Proyecto de Restauración Ambiental del Arroyo Riopudio.
- c) Modificación del sector “Urbanización Riopudio”, ampliando el ámbito a los propiedades de los propietarios firmantes e incluyendo la Vía Pecuaria desafectada.

### **3.- Análisis de las propuestas existentes.**

La propuesta del documento de Aprobación Inicial de Revisión del PGOU de 2006, respeta los derechos adquiridos por los propietarios en el vigente PGOU y respeta los intereses públicos en su actual situación. Dada la situación de incumplimiento de los plazos para la ejecución del Plan Especial de Dotación de Infraestructuras (PEDI) y el carácter del sector, podría impulsarse desde el ayuntamiento la solución al problema, cambiando el sistema de actuación por el de Cooperación.

La propuesta del D. César Muñoz Chacartegui y otros, es desde nuestro punto de vista, contraria a los intereses públicos, por los siguientes motivos:

- a) La propuesta tiene como finalidad clasificar como urbano gran parte del suelo comprendido entre el arroyo Riopudio y la Vía Pecuaria, en el término municipal de Bormujos. La clasificación actual de esos suelos, es No Urbanizable. Su inclusión como suelo urbano, no está justificada, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)<sup>1</sup>.
- b) Los suelos propuestos para su clasificación están alejados del núcleo urbano, tienen una absoluta carencia de equipamientos y están situados en la zona de afección del arroyo Riopudio, en plena llanura de inundación, como queda reflejado en el “Estudio de Caracterización Hidráulica de las Cuencas del Río Pudío y Arroyos Sequillo, Almargen y Valencinilla para la revisión de P.G.O.U. de Bormujos. Sevilla”, contenido en el Estudio de Impacto Medioambiental del documento de Aprobación Inicial del PGOU de Bormujos de 2006<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> LOUA “Artículo 45. Suelo urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de soares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de ll reas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.”

<sup>2</sup> Estudio de Caracterización Hidráulica de las Cuencas del Río Pudío y Arroyos Sequillo, Almargen y Valencinilla para la revisión de P.G.O.U. de Bormujos. Sevilla. (Ayuntamiento de Bormujos 2006).

“5. Conclusiones: ...RIO PUDIO. La sección del cauce es insuficiente para el caudal de avenida de 500 años, produciéndose desbordamientos. (Plano N° 6). El caudal de cálculo es de 131,43 m<sup>3</sup> / s en el último punto de estudio (salida del término municipal de Bormujos).

Reproducimos un detalle del plano N° 6 de dicho documento en el Anexo 4. En nuestra opinión, todo esto vulneraría al menos las siguientes normas: La Ley del Suelo<sup>3</sup>, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)<sup>4</sup>, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)<sup>5</sup> y el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces<sup>6</sup>.

- c) La propuesta NO concreta los aprovechamientos que se otorgarían a los propietarios, NO dice nada de los equipamientos locales que se crearían, NI de las cesiones para equipamientos generales. Tampoco se plantean garantías ni avales, para hacer cumplir los compromisos adquiridos con la administración. Estas excepciones, de aceptarse por parte del Ayuntamiento de Bormujos, suponen una temeraria cesión de los intereses público.
- d) La propuesta incluye el cambio de trazado de la Vía Pecuaria. Pero el actual sector “Urbanización Riopudio” puede basar su viario sin afectar a la vía pecuaria. Y las escasas viviendas existentes entre la vía pecuaria y el arroyo podría continuar haciendo uso de la vía pecuaria sin afectarla de forma importante. Pero en realidad, la propuesta plantea ese cambio de trazado para justificar posteriormente la clasificación del suelo. Es decir, en realidad, no

---

Los pasos se muestran claramente insuficientes a la hora de absorber el caudal de avenida de 500 años, siendo sus caudales máximos admisibles los siguientes:

Paso N°1: Q admisible: 61,25 m<sup>3</sup> / s Paso N°2: Q admisible: 44,19 m<sup>3</sup> / s”.

<sup>3</sup> **Ley de Suelo** “Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible....

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales ... y procurando en particular:

...b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística....”

<sup>4</sup> **LOUA** “Artículo 9. Objeto.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:.....

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.”

<sup>5</sup> **POTA Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.** “[45] Modelo de ciudad (N)..

...2. La consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo...

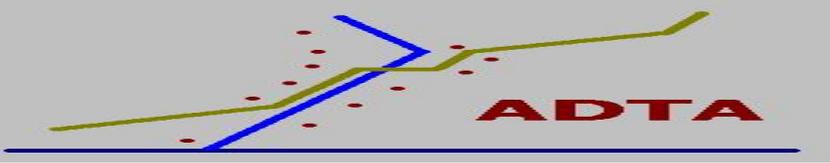
3...a)... En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. ...

4...c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afectación a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.”

<sup>6</sup> **Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.**

“Artículo 18. Recomendaciones para el planeamiento urbanístico.

1. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables.....”.



existen razones para el cambio de trazado de la vía pecuaria, al margen de las pretensiones de clasificación de suelo planteada en la propuesta.

- e) Existen propietarios del actual sector “Urbanización Riopudio”, dispuestos a cumplir sus deberes urbanísticos y solidariamente dar cumplimiento a las determinaciones del PGOU actual. Los intereses de estos propietarios se ven afectados gravemente por estas propuestas, que complican, retrasan, encarecen, e incluso imposibilitan legalmente, la solución a sus problemas.
- f) La aceptación de la propuesta significaría la vulneración del principio de equidistribución que debe prevalecer en la acción urbanística. ¿Cómo se pueden sentir los propietarios de suelo urbanizable a los que se exigen las cesiones legales establecidas? ¿Cómo se pueden sentir los propietarios de otras parcelas próximas?
- g) La aceptación del cambio de trazado y denominación de la vía pecuaria, por parte de la Consejería de Medio Ambiente, que se plantea como el primer paso de la operación, sería un temerario precedente, para la consumación última de la operación urbanística.

#### **4.- Conclusiones y Propuestas.**

Las autoridades (el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía), deberían asumir su papel de garante de los intereses públicos y de la legalidad, actuando en consecuencia:

- a) La Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, debería conservar el actual trazado y denominación de la Vía Pecuaria en el término municipal de Bormujos. En primer lugar, para no facilitar operaciones especulativas como es la clasificación como urbano de todo el suelo comprendido entre el río Pudío y la Vía Pecuaria. En segundo lugar, porque no es necesario para solucionar el acceso a la “Urbanización Riopudio”. En tercer lugar, porque esta Vía Pecuaria tiene un importante papel territorial y medioambiental.
- b) El Ayuntamiento de Bormujos NO debería plantear ninguna ampliación de la delimitación del sector “Urbanización Riopudio”, ni el cambio de clasificación de los suelos comprendidos entre el río Pudío y la Vía Pecuaria, por los motivos expuestos arriba.
- c) El Ayuntamiento de Bormujos debería impulsar el cumplimiento de las determinaciones del actual PGOU, así como proteger los intereses y exigir el cumplimiento de las obligaciones de los actuales propietarios del sector “Urbanización Riopudio”. Y todo ello, por encima de las necesidades de otros propietarios ajenos al actual sector y/o con expectativas de obtener unos mayores beneficios. Para ello, el Ayuntamiento de Bormujos podría cambiar el sistema de actuación, por el de cooperación, redactar y ejecutar el Plan Especial de Dotación de Infraestructuras (PEDI) en los términos indicados en el vigente PGOU, y facilitar la financiación de la operación a los pequeños propietarios (por ejemplo, canalizando la financiación de los gastos de urbanización a través del OPAEF). A tales efectos, existen soluciones al viario del sector “Urbanización Riopudio”, compatibles con el mantenimiento de la Vía Pecuaria por su actual trazado.
- d) El Ayuntamiento de Bormujos debería dar solución urbanística para las viviendas situadas entre la Vía Pecuaria y el arroyo. Estas viviendas podrían ser incluidas en el planeamiento bajo la figura de fuera de ordenación sometidas a las determinaciones que se consideren y que aseguren, entre otras cosas, el control de las aguas residuales. Esto permitiría a sus propietarios continuar disfrutando de sus propiedades y además, con unos gastos mínimos.

En Bormujos, a 31 de octubre de 2008.

## ANEXO 1.- La Urbanización Riopudio en el PGOU de 1993 vigente.

### CAPITULO 3º DESARROLLO Y EJECUCION

#### Artículo 93.- Aplicabilidad de la ordenación.

En suelo urbano se actua directamente por aplicación directa de las ordenanzas particulares de cada zona contenidas en el capítulo siguiente, salvo en aquellas zonas donde estén previstas actuaciones urbanísticas con planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 94.- Tipos de actuaciones urbanísticas

1.- Unidades de ejecución con planeamiento aprobado como desarrollo del PGOU vigente que se revisa: 1- PERI NUEVA SEVILLA

- 2- PERI EL TINAHON
- 3- PERI EL PRADO
- 4- PERI ZONA INDUSTRIAL
- 5- PERI PLAZA DE LA IGLESIA

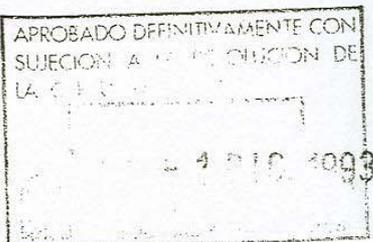
2.- Unidades de ejecución de nuevo desarrollo en suelo sin urbanizar.

- 6- LOS ALAMOS
- 7- LOS CERTALES
- 8- LA PORTADA
- 9- PARQUE DEFERIA
- 10- HACIENDA BELEN
- 11- C/HERNAN CORTES
- 12- CRTA. MAIRENA
- 13- LA CHACONA

JUNTA DE ANDALUCIA	
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE	
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA	
RESOLUCION DE C. P. U. C	
FECHA	29 SET. 1993
SUSPENDER la APROBACION	

3.- Planes Especiales de Dotación de Infraestructuras en areas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación sin los servicios completos:

- 1- ZONA RESIDENCIAL DEL RIO PUDIO
- 2- LA CHACONA
- 3- LOS ALAMOS



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO *Prácticamente* por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día *17 JUL 1993*

EL SECRETARIO



7. El aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución se fijará en el Proyecto de Compensación correspondiente.

8. Los coeficientes de ponderación de las distintas unidades de ejecución son los siguientes:

- En las unidades de ejecución números 6,7,8,9,11 y 13 el uso pormenorizado de aprovechamiento es único para la totalidad del ámbito de la unidad, por lo que no existe coeficiente de ponderación ya que el característico es el único permitido.

- En la unidad de ejecución nº 10 el uso y tipología característico será el residencial en edificación adosada cuyo coeficiente será la unidad. La zona de edificación singular tendrá un coeficiente de ponderación de 0,5.

- En la unidad de ejecución nº 12 el uso y tipología característico será el residencial en edificación adosada cuyo coeficiente será la unidad. La zona industrial tendrá un coeficiente de ponderación de 0,9.

Artículo 97.- Planes Especiales de Dotación de Infraestructuras

1.- Obligatoriedad:

Los Planes Especiales de Dotación de Infraestructuras se redactaran para cada una de las tres zonas previstas en los planos previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación.

JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJO DE INICIATIVAS Y TENDENCIAS  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE C. P.  
FECHA 29 SET. 1993  
SUSPENDER la APROBACION

2.- Contenido:

Los P.E.D.I. definiran:

- Las redes de infraestructuras de nueva implantación así como las de necesaria sustitución.

- Las pavimentaciones necesarias para los viales existentes y futuros.

- Los costes globales de las obras así como la repercusión por m<sup>2</sup> de parcela neta resultante o existente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE INICIATIVAS Y TENDENCIAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA  
- 1 DIC. 1993

83  
CON CORRECCIONES JUN. 1993

*Parcialmente*  
*[Signature]*



3.- Ejecución:

Será obligatorio la formación de una Entidad Urbanística colaboradora para la ejecución completa de la urbanización, formada por los propietarios incluidos en la determinación del P.E.D.I. La Entidad Urbanística será la responsable de redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización así como de ejecución misma de las obras, debiendo pertenecer el Ayuntamiento a dicha Entidad aunque tan solo a los efectos de control.

4.- Concesión de licencias de edificación:

Podrán concederse licencias de edificación una vez redactado y aprobado el P.E.D.I. siempre que la propiedad justifique haber abonado la totalidad de su aportación a las obras de urbanización y se justifique que previamente a la ocupación de la edificación estaran formalizados los servicios de infraestructuras de agua, luz y alcantarillado, por lo menos.

5. -Conservación de la urbanización:

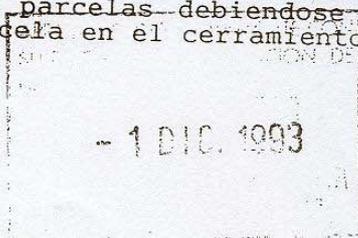
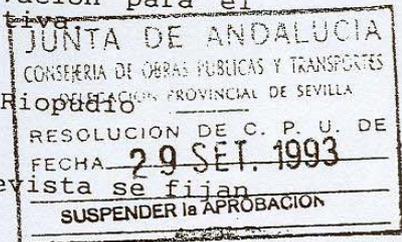
El Ayuntamiento podrá exigir para el caso del Riopudio y de La Chacona la formación de una Entidad de Conservación para el mantenimiento de la urbanización de forma definitiva.

- Condiciones particulares para el P.E.D.I. del Riopudio

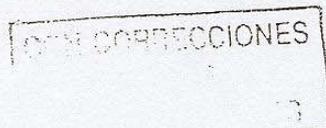
En base a su entorno rural y a la ordenación prevista se fijan las siguientes condiciones:

- La anchura mínima total de los viales sera de 5 m. y tendran una pavimentación ligera sin encintados de bordillo ni Acerados.

- El alumbrado de los viales se realizará desde el interior de las parcelas debiendose prever al menos un punto de luz por parcela en el cerramiento de la finca.



84



*Provisoriamente*  
17 SET. 1993



- Los servicios a prever serán exclusivamente los de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

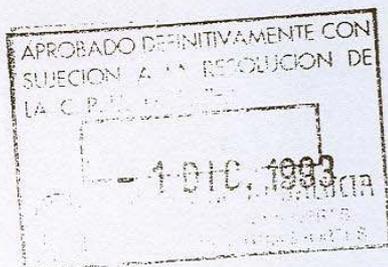
- Deberá preverse de forma obligatoria la plantación de arbolado de las especies definidas con vegetación natural potencial del Estudio Medio Ambiental, en el interior de la parcela, no concediéndose la licencia de ocupación de la edificación mientras no se demuestra el haberse realizado.

6.- Condición particular para el P.E.D.I. de Los Alamos.

- Los viales de la urbanización mantendrán su latitud actual, no siendo necesaria la ejecución de encintado de bordillos y acerado cuando no sea aconsejable.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO *Provisionalmente* por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 JUN. 1993



EL SECRETARIO



CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

85

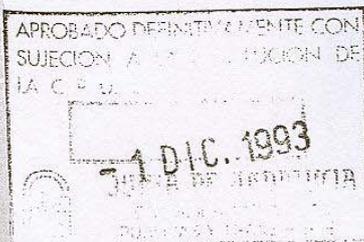
SECCION 2ª ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

Artículo 101.- Condiciones de la edificación

1. Tipo de ordenación:  
Edificación aislada
  
- 2.- Condiciones de volumen:  
Las de edificación existente.

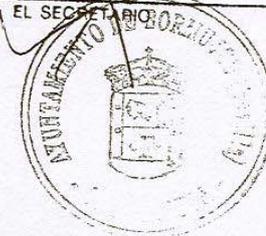
Artículo 102.- Condiciones de uso

- 1.- Usos principales:
  - Vivienda plurifamiliar
  
- 2.- Usos compatibles:
  - Oficina
  - Comercio
  - Restauración hostelería
  - Recreativo
  - Servicios ciudadanos



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO *por el Pleno de este Ayuntamiento* en sesión celebrada el día \_\_\_\_\_

17 JUN. 1993



SECCION 3ª.- ZONA DE EDIFICACION AISLADA

Artículo 103. - Subzonas

1.- Urbana: Constituida por área de chalets independientes de las zonas urbanas.

2.- Semirural: Constituida por parcelas muy grandes integradas en el medio rural.

Artículo 104.- Condiciones de la edificación.

1.- Tipo de edificación: Aislada

2.- Condiciones de volumen:

- Altura máxima:

Subzona 1: 2 plantas o 7 mts. mas el torreón permitido en las normas de edificación con 25 m2 como máximo.

Subzona 2: 1 planta o 3'50 mts. mas el torreón permitido en las normas de edificación con 15 m2 como máximo.

- Ocupación máxima:

Subzona 1: 40%

Subzona 2: 10%



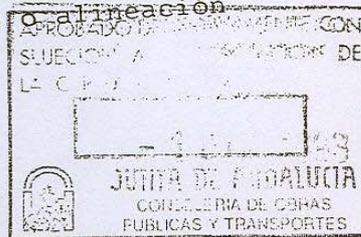
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plan de documento sometido a información pública, ha sido APROBADO *Provisionalmente* por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 JUN 1993



- Retranqueo máximo a linderos
- Subzona 1: 3 mts. a cualquier lindero o alineación pública.
- Subzona 2: 6 mts. a cualquier lindero o alineación pública.

3.- Parcela mínima:

- Subzona 1: Superficie: 250 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 12 mts
- Subzona 2: Superficie: 2.500 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 30 mts



Artículo 105.- Condiciones de uso.

Uso dominante: - Vivienda unifamiliar. Se permiten conjuntos en parcela común.

Usos compatibles:

- En subzona 1ª se permitirán actividades de comercio, restauración, y servicios ciudadanos siempre que no provoquen molestias y tengan un carácter aislado, condiciones que deberán ser apreciadas por el Ayuntamiento.

- En Subzona 2ª solo se permiten aquellas actividades preexistentes a la aprobación de la Revisión del P.G.O.U. así como aquellas otras de hostelería y comercio que constituyen un servicio a la zona residencial.

Usos complementarios:

- El aparcamiento en interior de parcela en la proporción de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO *Provisionalmente* por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día \_\_\_\_\_

90 17 JUN 1993  
EL SECRETARIO.

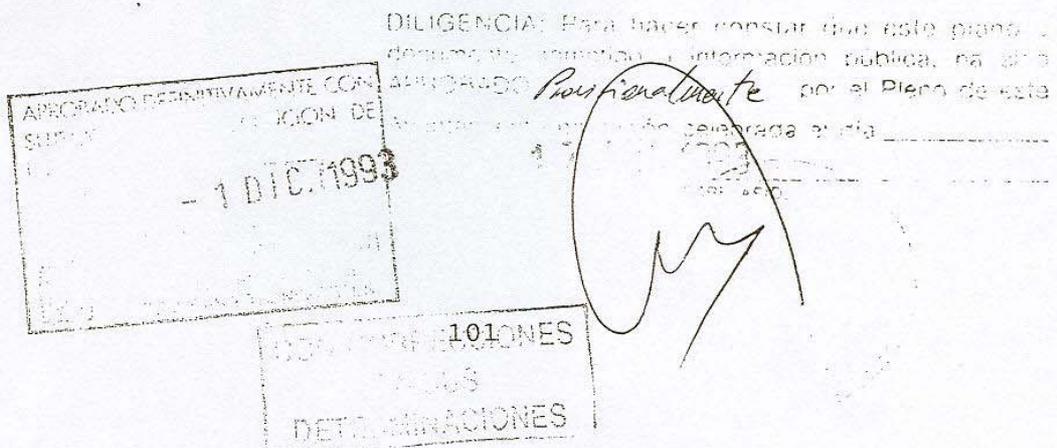
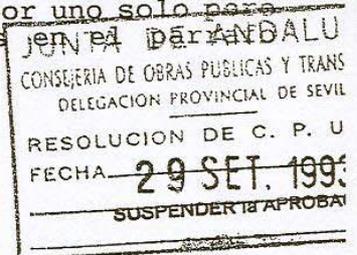


Artículo 125: Residencial Semirural

1. Corresponde a las áreas residenciales de muy baja densidad integradas con el medio rústico.
2. El aprovechamiento máximo es el siguiente
  - Capacidad residencial: 3 viv/ha.
  - Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>
  - La edificación tendrá caracter aislado con una altura máxima de 1 planta man un torreón de 15 m<sup>2</sup> como máximo. Los retranqueos mínimos serán de 6 mts. a cualquier lindero.
3. Los usos globales seran:
  - Dominante: Residencial vivienda limitándose al uso pormenorizado unifamiliar.
  - Compatibles: Los incluidos en el uso general de Dotación.
  - Los usos compatibles podrán significar hasta un 10% del aprovechamiento total del sector.

Artículo 126: Mixto Residencial - Terciario

1. Corresponde a las zonas mixtas con usos compatibles o alternativos. En esta alternancia puede optarse por uno solo para no se superarán los parámetros máximos fijados siguiente.
2. El aprovechamiento máximo es el siguiente:
  - Capacidad residencial: 20 viv/ha.
  - Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



## **ANEXO 2.- La Urbanización Riopudio en el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Bormujos de noviembre de 2006.**

En el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Bormujos, aprobado en noviembre de 2006, se cita lo siguiente respecto a la urbanización denominada Riopudio:

1) Memoria de Información pág 43:

### **Urbanización Río Pudío**

*Sector desarrollado de manera espontánea, en muchos casos con construcciones ilegales, que con el tiempo ha llegado a tener entidad propia. Las edificaciones, destinadas en muchos casos a segunda residencia, son de tipo rural. Carece de trama viaria interna, pues dichas edificaciones se apoyan en la carretera A-474 y en la Cañada Real de las Islas.*

2) Memoria de Información pág 54:

### **Urbanización Río Pudío**

*Asentamiento cuyo origen se sitúa en implantaciones ilegales junto a las márgenes del río Pudío pero que actualmente está clasificada como Suelo Urbano. Esta es una medida de control sobre dicho espacio si bien el hecho de la desagregación aún sigue palpable. La tipología característica es la semirural (residencial con aprovechamientos agroganaderos; muy extensiva), y la trama viaria, a excepción de la SE-620 y de la Cañada Real de las Islas, es inexistente....*

*En cuanto a los niveles infraestructurales, se puede decir que estas zonas no cuentan con los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua potable y energía eléctrica.*

3) Memoria de Información pág 58:

### **Urbanización Río Pudío**

*Uso característico: residencial (unifamiliar).*

4) Memoria de Información pág 60:

*“Al margen de estas zonas hay que considerar otras no incluidas dentro del núcleo urbano, como son La Chacona, la Urbanización Río Pudío y el Polígono Peralta con características bien distintas del resto, albergan un total de 139 viviendas que constituyen la residencia de 382 habitantes. Tanto la Urbanización Río Pudío como el Polígono Peralta carecen de dotaciones públicas, por lo que se incorporarán al análisis en el momento de definir las propuestas de reequipamiento de la ciudad.”*

5) Memoria de Información pág 69:

### **“La Chacona – Urbanización Río Pudío – Polígono Peralta**

*Estos tres sectores se sitúan fuera del núcleo urbano, con características edificatorias bien distintas entre ellas, aunque la ausencia total de equipamiento en los tres nos permite asociarlos para este estudio.*

*Mientras que el sector de La Chacona depende a nivel de sistemas locales del vecino municipio de Gines, se hace necesaria replantearse la necesidad de equipar a los otros dos sectores, Río Pudío y Polígono Peralta, para dotarles de algún equipamiento que pueda paliar la situación actual.”*

6) Memoria de Información pág 76:

#### “4.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

##### 4.2.1 SUELO URBANO

Además de estas actuaciones el P.G.O.U. programaba las siguientes intervenciones:

PEDI (Plan Especial de Dotación de Infraestructuras)

1 - Los Álamos

2 - La Chacona (No ejecutado)

PERI (Plan Especial de Reforma Interna)

**Urb. Río Púdio** (No Ejecutado debido a la problemática de dotar de orden e infraestructuras a las urbanizaciones ilegales).”

7) Memoria de Información pág 76:

#### “4.3 CONCLUSIONES SOBRE EL P.G.O.U. VIGENTE

No se ha intervenido en la reordenación y reurbanización de las urbanizaciones periféricas, Río Pudio y Peralta. Incluso, este último asentamiento es clasificado en el PGOU vigente como suelo no urbanizable.”

8) Memoria de Ordenación 23

#### “3.3. SISTEMAS GENERALES.

Como sabemos los sistemas generales son los elementos estructurantes del municipio y caracterizan el funcionamiento y la morfología del mismo.

El modelo propuesto busca....”

9) Memoria de Ordenación 29

ZONA	Población/Viviendas		Espacios Libres		Educativo		Deportivo		S.I.P.S.		
			m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> s/viv							
A.H.-1	Centro Histórico - Ensanche Sur	4.199	1.527	24.708	16,18	9.702	6,35	0	0	14.920	9,77
A.H.-2	Ensanche Norte - El Barrero	2.296	835	14.405	17,25	11.734	14,05	3.802	4,55	1.593	1,90
A.H.-3	La Universidad	4.400	1.600	84.863	53,03	18.562	10,35	13.312	8,32	9.382	5,86
A.H.-4	Los Álamos - Las Tinajuelas	2.038	741	11.298	15,24	7.549	10,18	1.237	1,79	2.970	4,00
A.H.-5	El Aceitunillo - Cerro de la Comadre	1.900	691	33.739	48,82	15.680	22,69	6.142	8,88	10.800	15,62
A.H.-6	La Portada - Los Caballeros	1.972	717	27.656	38,57	10.088	14,06	0	0	1.331	1,85
A.H.-7	Almargen - Cerro Colarte - Nueva Sevilla	2.461	895	26.817	33,31	0	0	0	0	5.539	6,18
A.H.-8	La Florida - El Pimpollar	1.573	572	25.541	44,65	9.473	16,56	3.479	6,08	6923	12,10
A.H.-9	El Zaudín	943	343	38.107	111,09	0	0	24.954	72,78	14.962	43,82
A.H.-10	PP 7.1-7.2-7.3	1.505	547	32.350	59,14	0	0	0	0	7.758	14,18
A.H.-11	PERI El Tinajón - Industrial -El Prado	231	84	2.845	33,86	0	0	0	0	0	0
A.H.-12	Carretera de Gines	645	235	15.755	67,04	0	0	0	0	4.056	17,25
A.H.-13	Urbanización RíoPudio	350	127	21.699	170,85	0	0	0	0	0	0

Memoria de Ordenación 31

ZONA	Población	Viviendas	Espacios Libres			
			Superficie m <sup>2</sup>	Dotación m <sup>2</sup> /viv	Estándar 18/21 m <sup>2</sup> /viv	Diferencia m <sup>2</sup> s
A.H.-1 Centro Histórico – Ensanche Sur	4.199	1.527	24.708	16,18	32.067	-7.359
A.H.-2 Ensanche Norte - El Barrero	2.296	835	14.405	17,25	15.030	-625
A.H.-3 La Universidad	4.400	1.600	84.863	53,03	33.600	51.263
A.H.-4 Los Álamos - Las Tinajuelas	2.038	741	11.298	15,24	13.338	-2.040
A.H.-5 El Aceitunillo - Cerro de la Comadre	1.900	691	33.739	48,82	12.438	21.301
A.H.-6 La Portada - Los Caballeros	1.972	717	27.656	38,57	12.906	14.750
A.H.-7 Almargin - Cerro Colarte - Nueva Sevilla	2.461	895	26.817	33,31	16.110	10.707
A.H.-8 La Florida - El Pimpollar	1.573	572	25.541	44,65	10.296	15.245
A.H.-9 El Zaudín	943	343	38.107	111,09	6.174	31.933
A.H.-10 PP 7.1-7.2-7.3	1.505	547	32.350	59,14	9.846	22.504
A.H.-11 PERI El Tinajón – Industrial –El Prado	231	84	2.845	33,86	1.512	1.333
A.H.-12 Carretera de Gines	645	235	15.755	67,04	4.230	11.525
A.H.-13 Urbanización RioPudio	350	127	21.699	170,85	2.286	19.413
<b>TOTAL</b>		<b>8.916</b>	<b>359.783</b>		<b>169.833</b>	<b>189.950</b>

10) Memoria de Ordenación 32

ZONA	Población	Viviendas	Educativo			
			Superficie m <sup>2</sup>	Dotación m <sup>2</sup> /viv	Estándar 10/12 m <sup>2</sup> /viv	Diferencia m <sup>2</sup> s
A.H.-1 Centro Histórico – Ensanche Sur	4.199	1.527	9.702	6,35	18.324	-8.622
A.H.-2 Ensanche Norte - El Barrero	2.296	835	11.734	14,05	10.020	1.714
A.H.-3 La Universidad	4.400	1.600	16.562	10,35	19.200	-2.638
A.H.-4 Los Álamos - Las Tinajuelas	2.038	741	7.549	10,18	8.892	-1.343
A.H.-5 El Aceitunillo - Cerro de la Comadre	1.900	691	15.660	22,69	8.292	7.368
A.H.-6 La Portada - Los Caballeros	1.972	717	10.088	14,06	8.604	1.484
A.H.-7 Almargin - Cerro Colarte - Nueva Sevilla	2.461	895	0	0	10.740	-10.740
A.H.-8 La Florida - El Pimpollar	1.573	572	9.473	16,56	6.864	2.609
A.H.-9 El Zaudín	943	343	0	0	3.430	-3.430
A.H.-10 PP 7.1-7.2-7.3	1.505	547	0	0	6.564	-6.564
A.H.-11 PERI El Tinajón – Industrial –El Prado	231	84	0	0	840	-840
A.H.-12 Carretera de Gines	645	235	0	0	2.350	-2.350
A.H.-13 Urbanización RioPudio	350	127	0	0	1.270	-1.270
<b>TOTAL</b>		<b>8.916</b>	<b>80.788</b>		<b>97.515</b>	<b>-16.727</b>

### 11) Memoria de Ordenación 33

ZONA	Población	Viviendas	Deportivo			
			Superficie m <sup>2</sup>	Dotación m <sup>2</sup> /viv	Estándar 6/8 m <sup>2</sup> /viv	Diferencia m <sup>2</sup> s
A.H.-1 Centro Histórico – Ensanche Sur	4.199	1.527	0	0	12.216	-12.216
A.H.-2 Ensanche Norte – El Barrero	2.296	835	3.802	4,55	5.010	-1.208
A.H.-3 La Universidad	4.400	1.600	13.312	8,32	12.800	512
A.H.-4 Los Álamos – Las Tinajuelas	2.038	741	1.237	1,79	4.446	-3.209
A.H.-5 El Aceitunillo – Cerro de la Comadre	1.900	691	6.142	8,88	4.146	1.996
A.H.-6 La Portada – Los Caballeros	1.972	717	0	0	4.302	-4.302
A.H.-7 Almargen – Cerro Colarte – Nueva Sevilla	2.461	895	0	0	5.370	-5.370
A.H.-8 La Florida – El Pimpollar	1.573	572	3.479	6,08	3.432	47
A.H.-9 El Zaudín	943	343	24.954	72,78	2.058	22.896
A.H.-10 PP 7.1-7.2-7.3	1.505	547	0	0	3.282	-3.282
A.H.-11 PERI El Tinajón – Industrial – El Prado	231	84	0	0	504	-504
A.H.-12 Carretera de Gines	645	235	0	0	1.410	-1.410
A.H.-13 Urbanización RíoPudío	350	127	0	0	762	-762
<b>TOTAL</b>		<b>8.916</b>	<b>52.926</b>		<b>59.738</b>	<b>-6.776</b>

### 12) Memoria de Ordenación 34

ZONA	Población	Viviendas	S.I.P.S.			
			Superficie m <sup>2</sup>	Dotación m <sup>2</sup> /viv	Estándar 0/3/4/6 m <sup>2</sup> /viv	Diferencia m <sup>2</sup> s
A.H.-1 Centro Histórico – Ensanche Sur	4.199	1.527	14.920	9,77	9.162	5.758
A.H.-2 Ensanche Norte – El Barrero	2.296	835	1.593	1,90	3.340	-1.747
A.H.-3 La Universidad	4.400	1.600	9.382	5,86	9.600	-218
A.H.-4 Los Álamos – Las Tinajuelas	2.038	741	2.970	4,00	2.964	4
A.H.-5 El Aceitunillo – Cerro de la Comadre	1.900	691	10.800	15,62	2.764	8.036
A.H.-6 La Portada – Los Caballeros	1.972	717	1.331	1,85	2.868	-1.537
A.H.-7 Almargen – Cerro Colarte – Nueva Sevilla	2.461	895	5.539	6,18	3.580	1.959
A.H.-8 La Florida – El Pimpollar	1.573	572	6923	12,10	2.288	4.635
A.H.-9 El Zaudín	943	343	14.962	43,62	1.029	13.933
A.H.-10 PP 7.1-7.2-7.3	1.505	547	7.758	14,18	2.188	5.570
A.H.-11 PERI El Tinajón – Industrial – El Prado	231	84	0	0	---	---
A.H.-12 Carretera de Gines	645	235	4.056	17,25	---	4.056
A.H.-13 Urbanización RíoPudío	350	127	0	0	---	---
<b>TOTAL</b>		<b>8.916</b>	<b>80.234</b>		<b>39.783</b>	<b>40.451</b>

### 13) Memoria de Ordenación 38

#### **“4.3. ÁREAS QUE REQUIEREN ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

...

Áreas de Reforma Interior a desarrollar por PERI:

- Plan Especial de Reforma Interior del Río Pudío.
- Plan Especial de Reforma Interior del Polígono Peralta.”

Nombre de la actuación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Apr. Medio UA/m <sup>2</sup>	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ocupación en %	Usos	Área de reparto
Polígono Peralta	196.428,32	0,1	0,1	10	Polígono Ganadero	1
Urbanización Río Pudío	160.022,96	0,1	0,1	10	Residencial en baja densidad	2

14) Memoria de Ordenación 43

**“5.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

*La ordenación del suelo No Urbanizable se completa con la definición de la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, fundamentalmente ligado a actividades agropecuarias. Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural. Se ha definido la parte que está entre el nuevo suelo Urbanizable y el arroyo Riopudío. Se trata de amplias extensiones de parajes abiertos, con un uso primario de cultivos.*

**Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:** *Se trata de zonas adyacentes a la urbanización en suelo urbano no consolidado del Río Pudío. Esta categoría refleja dos aspectos muy importantes en el desarrollo de esta zona, en primer lugar el denominado Los Panderos nace de la necesidad de impedir la proliferación de más viviendas de carácter no legal dentro del margen de la Cañada Real, a esta zona se le dará una protección la cual sólo permite reformas y nunca ampliaciones ni nuevas parcelaciones en las edificaciones y parcelas existentes, por otro lado la zona denominada Sistema Parque Metropolitano Río Pudío, responde a la necesidad de crear una zona de ocio y esparcimiento a ambas orillas de Río Pudío, en las cuales la Junta de Andalucía pretende crear un corredor a lo largo de todo el Río Pudío.”*

15) Memoria de Ordenación 67

**“15. TABLAS-RESUMEN DE ÁREAS DE REPARTO, DIMENSIONES Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO, SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS GENERALES.**

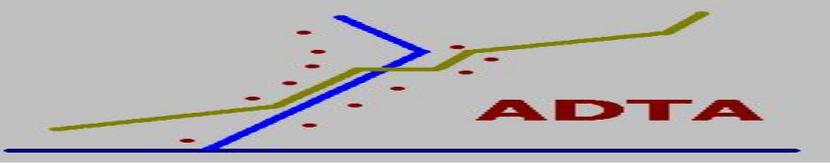
...

*En relación a las actuaciones en suelo urbano consolidado tenemos:...*

*Y los siguientes planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado.*

*o PERI.-1: Río Pudío.*

*o PERI.-2: Polígono Peralta.”*



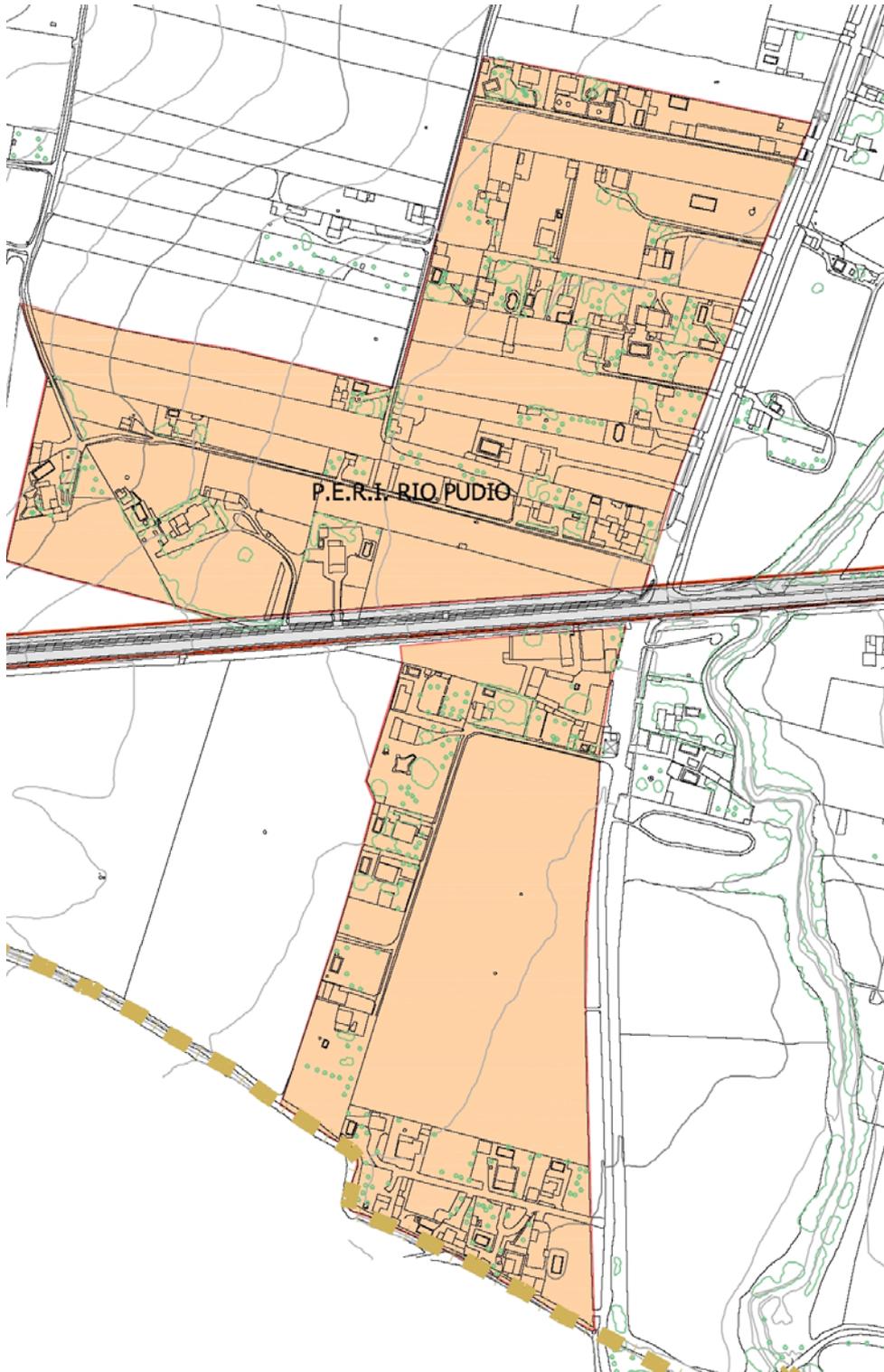
## 16) Memoria de Ordenación 69

Tabla resumen de sectores y áreas de reparto en suelo urbano no consolidado:

Nombre de la actuación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Abr. Medio UA/m <sup>2</sup>	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ocupación en %	Usos	Área de reparto
Polígono Peralta	196.428,32	0,1	0,1	10	Polígono Ganadero	1
Urbanización Río Pudio	160.022,95	0,1	0,1	10	Residencial en baja densidad	2

### 17) Plano de Ordenación CON 03 00.

Detalle con la delimitación de la Urbanización Riopudio.



### **ANEXO 3.- Propuesta de Moción presentada por D. César Muñoz Chacartegui y otros al Ayuntamiento de Bormujos.**

#### **MOCIÓN DE PROYECTO DE CONVENIO ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR "LA VEREDA" Y EL AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS (SEVILLA).**

##### **- Antecedentes -**

I. El Ayuntamiento de Bormujos tiene como planteamiento general del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), que fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.P.O.T.U.) en fecha febrero de 1993.

II. El plan incorporaba como suelo urbano un sector de edificaciones que habían surgido a lo largo de bastantes años, al sitio de "La Vereda". En una serie de pequeñas parcelas rústicas, tal como figuraban en el parcelario del municipio en su Polígono 11, teniendo como viario estructurante un trozo de "La Vereda" en su intersección con la carretera hoy denominada A-474.

III. El P.G.O.U. optó por "ordenar" lo que ya existía, delimitando el sector, y así, prohibiendo futuras ampliaciones. Se preveía como instrumento de desarrollo un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras (P.E.D.I.), para lo que ya se requirió de la compañía suministradora de agua y alcantarillado, porque ya el sector con energía eléctrica.

IV. Pero, para poder realizar la dotación de infraestructura, en definitiva, la urbanización exterior, era, y es necesario contar con "La Vereda", que, como queda dicho, es el "viario" estructurante del sector.

V. La promulgación de la Ley de Vías Pecuarias y sus determinaciones sobre los usos de éstas, hacen necesario observar los procedimientos previsto en el Reglamento de Vías Pecuarias.

VI. Posteriormente, y, agotado el P.G.O.U. de 1993, el Ayuntamiento tomó acuerdo de su revisión en agosto de 1999, dilatándose la aprobación inicial hasta noviembre de 2006. Y es en esta tramitación de la revisión, hoy innovación, cuando el Ayuntamiento dirige comunicación a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que tuvo entrada en ese organismo el 31 de marzo de 2005, proponiendo el traslado de "La Vereda" al margen del Río Pudio. Y se produce respuesta de la Delegación de Medio Ambiente, a través de la Sección de Patrimonio y Vías Pecuarias, con entrada en nuestro registro el 26 de abril de 2005, a este escrito responde el Ayuntamiento, aportando planos y trazados alternativos, tal como pide el Reglamento, que tiene entrada en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 13 de marzo de 2006.

De otra parte, y en este largo antecedente, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir redacta un Proyecto para la Restauración Ambiental del Arrollo Río Pudío.

La interconexión "Vereda Real y Arroyo Río Pudío", en la mayor parte del cauce de este y, en concreto, en el discurrir de ambos elementos en el término municipal de Bormujos, es un hecho de absoluta coincidencia y muy determinante.

Dentro de la prescripción técnica del Proyecto de Restauración de Río Pudío, está la creación de dos "paseos" en los bordes del cauce del arroyo. Las utilidades y usos de estos pasos son compatibles con los usos previstos para las Vías Pecuarias por su Ley.

Por otro lado, la obtención de los terrenos necesarios para los paseos, ya sea por mutuo acuerdo o por rigurosa expropiación, plantean dificultades en cuanto que, como se ha dicho, existen edificaciones que lo hacen costoso económica y socialmente.

La coincidencia del Proyecto de Restauración y la conversión del actual trazado de "La Vereda" en un viario urbano es algo a lo que las circunstancias nos llevan de manera necesaria. De aquí la conveniencia de conciliar ambos proyectos, al menos en el discurrir de "La Vereda y del Arroyo" en el término de Bormujos, para lo que se propone el siguiente

*Propone*

**CONVENIO:**

De una parte, **D. BALDOMERO GAVIÑO CAMPOS**, Alcalde – Presidente del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS**.

Y, de otra, **D. CÉSAR MUÑOZ CHACARTEGUI**, mayor de edad, vecino de Bormujos, con domicilio a estos efectos en la C/ 28 de Febrero, nº 8, y con N.I.F. 28658543Z, que actúa en nombre propio y en representación de los Señores que en el Anexo aparte se relacionan y que firman junto a sus circunstancias personales.

**INTERVIENEN:**

El Sr. **GAVIÑO CAMPOS** en representación del ya referido **AYUNTAMIENTO DE BORMUJOS**.

Y, el Sr. **MUÑOZ CHACARTEGUI** en su propio nombre y en el de los que han sido relacionados. Y, así

*en el Anexo*

**MANIFIESTAN:**

- a) Que son conformes con todo y cada uno de los antecedentes que se han relacionado en este Convenio.
- b) El Sr. MUÑOZ y sus representantes, cada uno en su propio nombre, son propietarios de las fincas que se identifican en el plano adjunto como Anexo nº 2, que afirman tener la plena propiedad y posesión de las mismas. Los comparecientes propietarios están todos relacionados en el Proyecto de Restauración del Arroyo Río Pudío, tal como resulta del edicto que está expuesto en los tablones de anuncios del Ayuntamiento para el levantamiento de las actas previas a la ocupación.

Aclarar que los comparecientes no son todos los que están relacionados en el citado edicto, sino solo los que figuran en el Anexo adjunto, cuyas circunstancias personales están relacionadas con los antecedentes expuestos.

- c) Que ambas partes, y previo los trámites de Ley, celebran un Convenio Urbanístico conforme a las siguientes

**ESTIPULACIONES:**

PRIMERA.- El Ayuntamiento ratifica la propuesta de trazado alternativo de "La Vereda" y en los términos descritos en los antecedentes y documentos que allí se referencian y que obran en poder de la Consejería de Medio Ambiente.

De esta manera, el Ayuntamiento reitera la necesidad del cambio de uso de "La Vereda Real" para convertirla en viario urbano, que sirva al sector delimitado en el P.G.O.U. de 1993 como sector de suelo urbano "La Vereda".

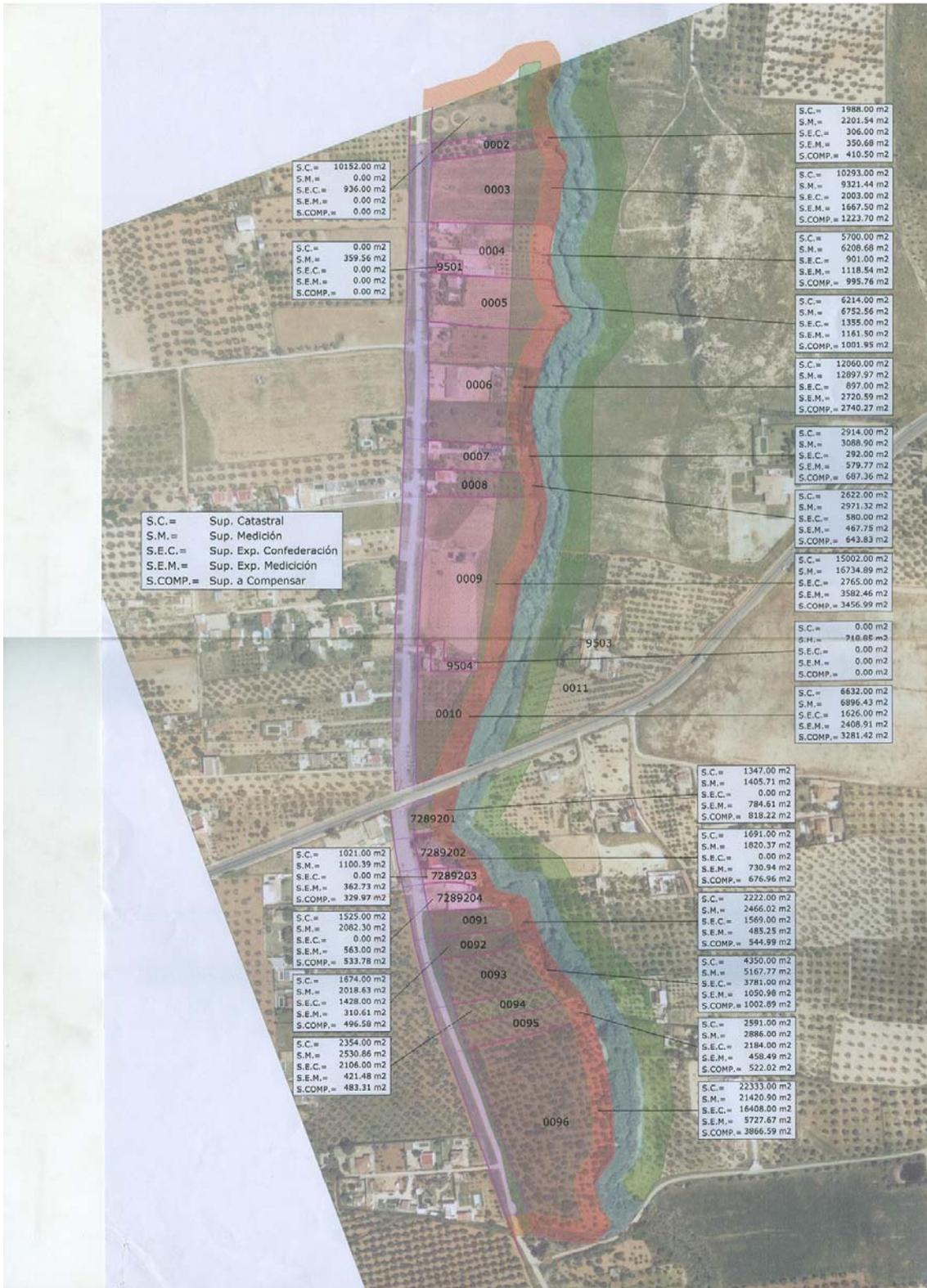
SEGUNDA.- Los propietarios representados por el Sr. MUÑOZ, y que firman en el Anexo de este Convenio, ofrecen al Ayuntamiento de Bormujos los metros cuadrados de sus fincas que serán objeto de ocupación definitiva en la Restauración Ambiental del Río Pudío, que pertenecen al trazado alternativo de "La Vereda" y son objeto de ocupación definitiva del Proyecto de Restauración Ambiental del Río Pudío, para que, a su vez, el Ayuntamiento los ceda a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y este organismo lo permute con la Consejería de Medio Ambiente.

En esta permuta, a más de los metros que son objeto de ella, para una parte y para la otra, el Proyecto de Restauración referido reconocerá a los propietarios afectados la posibilidad desde el ámbito competencial del titular de la cuenca del Río Pudio y sus "paseos", de instalar actividades que sirvan a la mejor utilización de este espacio restaurado, que, en definitiva, es un espacio de ocio. Y, a este fin, tendrán acceso directo al paseo, pero sujetándose en este acceso a los usos que señala el Proyecto de Restauración en los citados "paseos".

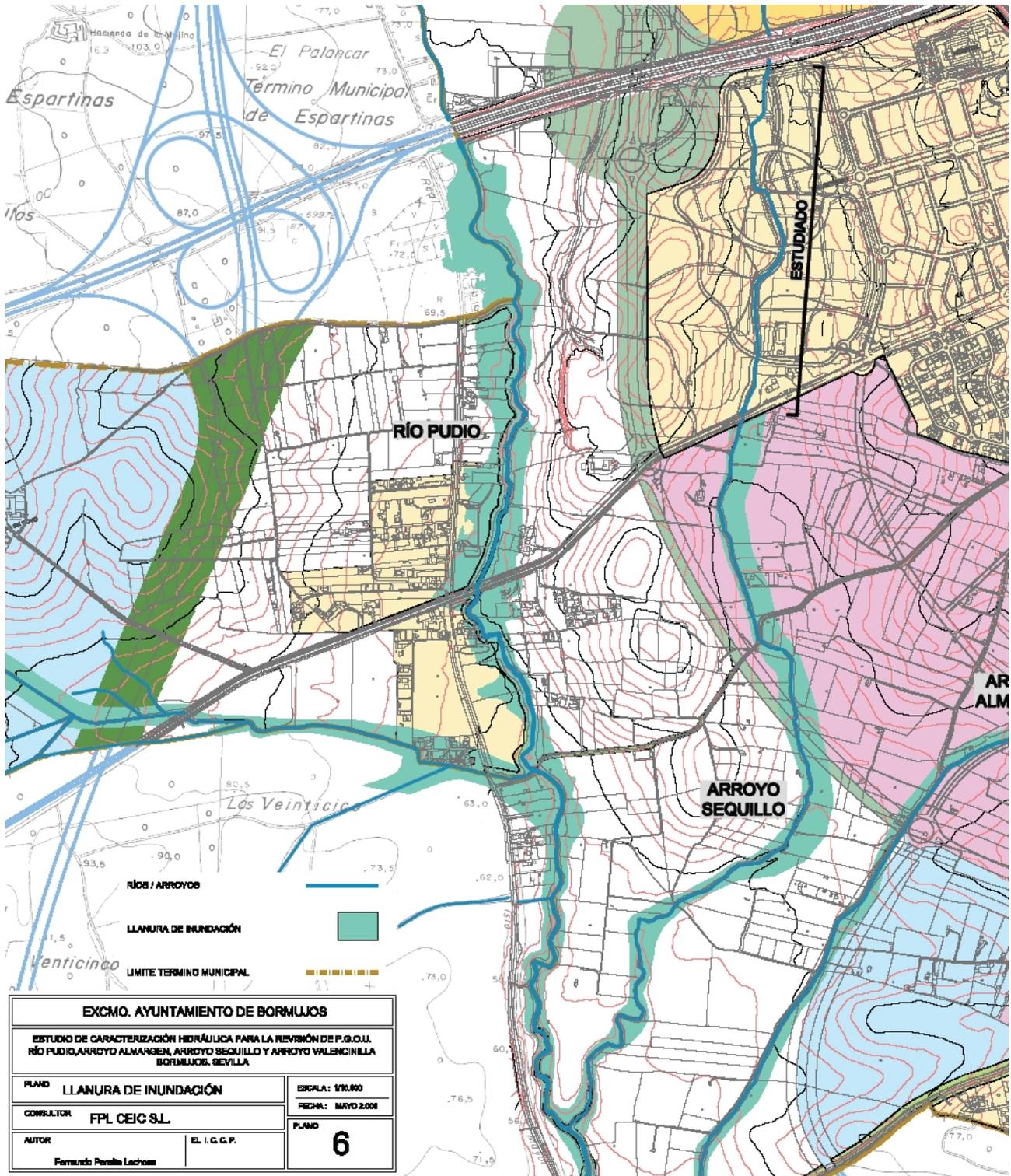
TERCERA.- De conformidad con lo prevenido en el Reglamento de Vías Pecuarias, si la Consejería de Medio Ambiente aceptara la propuesta municipal del trazado alternativo de "La Vereda", quedando así desafectado el actual trazado, los propietarios, cuyas fincas han sido objeto de lo referido, y hayan recibido en pago parte del Costes de la Vereda desafectados, ya directa o indirectamente, serán incluidos, como tal propiedad en el sector urbanístico de "La Vereda", para que, de manera ordenada, según el instrumento de desarrollo oportuno, se consolide como el viario fundamental del sector, por la vía de hecho ahora.

CUARTA.- Una vez suscrito este Convenio por todos y cada uno de los comparecientes ante el Sr. Secretario General de esta Corporación Municipal, se dará a este Convenio el trámite de Ley y traslado a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a la Consejería de Medio Ambiente para su conformidad y ratificación.

①②③④ - Ver documento manuscrito!!



**ANEXO 4.- Plano N° 6 del “Estudio de Caracterización Hidráulica de las Cuencas del Río Pudio y Arroyos Sequillo, Almargen y Valencinilla para la revisión de P.G.O.U. de Bormujos. Sevilla” (2006).**



## ANEXO 5.- Reportaje fotográfico de la zona.

Vista 1. Vista de la Vía Pecuaría tomada en el extremo sur de la zona, en dirección norte



Vista 2. Vista de la Vía Pecuaría tomada antes de la carretera, en dirección norte



**Vista 3. Vista de la Vía Pecuaría junto a la carretera, en dirección norte**



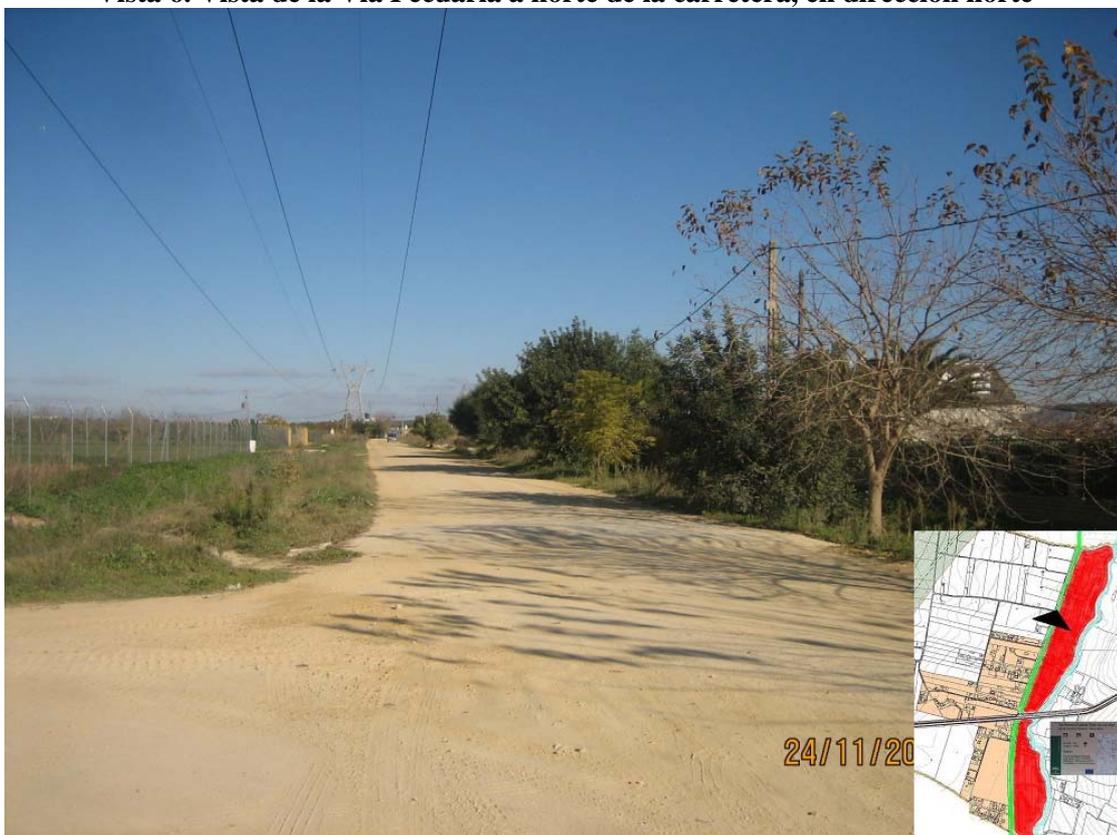
**Vista 4. Vista de la Vía Pecuaría a norte de la carretera, en dirección norte**



**Vista 5. Vista de la Vía Pecuaria a norte de la carretera, en dirección norte**



**Vista 6. Vista de la Vía Pecuaria a norte de la carretera, en dirección norte**



## ANEXO 6.- Informe del arquitecto municipal relativo al Avance de la Revisión del PGOU, fechado en noviembre de 2005.

1

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que el presente documento,  
consta de 8 folios y 3 planos,  
numerados y sellados por esta Secretaría General.  
EL SECRETARIO GENERAL

NOVIEMBRE/2005

  
CONCLUSIONES DEL AVANCE DEL P.G.O.U.

**1.- JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.-**

En primer lugar señalar que el presente documento pretende finalizar el proceso de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Bormujos que se inició en primera instancia en Julio de 1999, momento en que se declara la necesidad de revisar el Plan, y en segunda instancia en Noviembre de 2004 con la redacción y exposición del segundo documento de Avance que hoy se pretende culminar con el presente.

Hay que aclarar que no se pueden entender las "Conclusiones del Avance" sin el propio documento de Avance ya que son complementarios y no excluyentes, por lo que éste se redacta con la base del Avance incluyendo referencias al mismo.

En las "Condiciones del Avance" se pretende refundir el resultado de la exposición pública con los diversos avatares técnicos y políticos que han afectado en mayor o menor medida a las determinaciones del "Documento de Avance" expuesto.

**2.- INFORME DE SUGERENCIAS.-**

En este punto se procede a numerar, describir y responder someramente a las sugerencias presentadas al Documento de Avance. En casos de similitud o coincidencia se han agrupado por temas concurrentes.

a) Terrenos situados entre la Vereda y el Río Pudío. Se han presentado 17 sugerencias por los propietarios de los terrenos incluidos entre la vía pecuaria "Vereda de la Carne" y el cauce del Río Pudío, actualmente calificados como Protección de Cauces dentro del Suelo No Urbanizable.

Se solicita el cambio de trazado de la Vía Pecuaria y su cambio a Vereda (actualmente se considera Cañada por el titular de la Vía, la Consejería de Medio Ambiente), así como la incorporación de los terrenos que se liberan al Suelo Urbano, incluyéndose dentro del ámbito del P.E.R.I. que hay que redactar y tramitar.

En este caso ya se han iniciado los contactos con la Consejería de Medio Ambiente para los dos primeros aspectos, recibándose contestación no desfavorable pero remitiendo al Plan General todo el procedimiento.



Ayuntamiento de Bormujos

Plaza de Andalucía, s/n  
41930 Bormujos - Sevilla  
Teléfono 955 724 571 - Fax 955 724 582  
ayuntamiento@bormujos.net



002

La incorporación de los terrenos al Suelo Urbano parece lógica en caso de que la tramitación fuera favorable.

b) Cambio de parcela mínima en la zona urbana del Río Pudío.

Se presentan por un lado 70 solicitudes de forma unitaria y por otro lado la de D. Antonio Suárez Oliva, planteando la reducción de la superficie de parcela mínima en la zona urbana del Río Pudío, de los 2.500 m<sup>2</sup> actuales a 1.000 m<sup>2</sup>.

Aunque parece poco deseable, ya que puede suponer un crecimiento de una zona actualmente sin urbanizar consolidada, también es cierto que los costes de urbanización y la dotación de servicios prevista podrían justificar dicha reducción de la parcela mínima, sobre todo por condicionantes económicos.

De todas maneras la decisión se vincula a la Aprobación Inicial y el cálculo de costes de la consolidación del Sector.

c) Sugerencia de D. Antonio Martínez Martín.

Plantea la posibilidad de contemplar una actuación singular de los terrenos de su propiedad en el Polígono 7 del Catastro de Rústicas.

En este caso, cabe señalar que aún no se conocen las condiciones y sectores de desarrollo, por lo que, aun partiendo de la base de que se tratará de Suelo Urbanizable, será el documento de Aprobación Inicial el que establezca cómo se producirá el desarrollo de la zona, así como el Sistema de Actuación.

d) Escrito de M<sup>a</sup> Eugenia Vázquez Vela.

En este caso se hace alusión a la unidad en suelo urbano ASG.01, que afecta ala vivienda de sus padres.

Será el documento de Aprobación Inicial el que, en su Estudio Económico Financiero estudiará el coste de las distintas actuaciones y su viabilidad.

e) Propuesta de D. Guillermo Mateo de los Santos.

En este caso se propone una actuación edificatoria unitaria en el ámbito definido por el Avance para la Unidad AUSU.03 y la sustituya.

Bormujos

