

**AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS**  
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA  
1 41220 BURGUILLOS (SEVILLA)  
CIF: P4101900A  
Tel: 95 573 81 25 Fax: 95 573 80 81  
EMAIL: burguillos@dipusevilla.es



## CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE MODIFICACIÓN DEL ART. 348 DEL PGOU DE BURGUILLOS

Conforme a lo establecido en el art.76 de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y en el art.98 de su Reglamento de desarrollo, el Ayuntamiento de Burguillos, como Administración competente para la tramitación y a iniciativa propia, resultando preceptiva por tratarse de instrumento de planeamiento general, realiza la presente consulta pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, art 133. sobre la presente modificación puntual del artículo 348.3 del PGOU de Burguillos, referido a la separación a linderos y públicos, de las piscinas, correspondiente al *TITULO DUODÉCIMO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL (Artículo 348. SEPARACIONES MÍNIMAS A LINDEROS PRIVADOS*, procediéndose a exponer en la página web del Ayuntamiento, Tablón de anuncios por 20 días hábiles, el presente **PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BURGUILLOS**, para presentación de alegaciones:

### DATOS DE PARTIDA

De oficio y por iniciativa municipal y tras recibir numerosas peticiones por parte de los vecinos del municipio, se pretende la modificación del artículo 348.3 del PGOU de Burguillos, referido a la separación a linderos de las piscinas, correspondiente al TITULO DUODÉCIMO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL (Artículo 348. SEPARACIONES MÍNIMAS A LINDEROS PRIVADOS Y PÚBLICOS).

### NORMATIVA URBANÍSTICA

La normativa urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbanística de Burguillos, adaptado parcialmente a la LOUA en virtud de su disposición Transitoria 4ª.2., aprobado definitivamente por Resolución de la CPOTU de fecha 12/05/2006, con Documento Complementario aprobado por el mismo **órgano con fecha 20/04/2007**.

Modificaciones puntuales: Son alteraciones de menor alcance que afectan a elementos concretos del planeamiento sin alterar su estructura general. Estas modificaciones pueden ser necesarias para adaptarse a nuevas necesidades urbanísticas o para resolver problemas específicos.

El objeto de la modificación es regular la separación a linderos de las piscinas ya que, hasta la fecha y siguiendo el criterio de separación a linderos general establecido en el artículo 348.3 del P.G.O.U., estas edificaciones tienen que mantener la distancia mínima de separación establecida en la normativa de aplicación (distancia mínima de 2,00 mts de linderos públicos y privados).

Este hecho imposibilita o dificulta la construcción de piscinas en parcelas de pequeñas dimensiones, como es el caso de viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas o adosadas), cuya tipología está muy extendida en el municipio y en las que una vez emplazada la vivienda resulta prácticamente imposible colocar una piscina a 2 metros de los linderos dadas las reducidas dimensiones de las parcelas.

En base a lo expuesto, se contempla la necesidad de regular esta separación y se considera oportuno **permitir que las piscinas se puedan emplazar a una separación a linderos, inferior a la establecida actualmente**.

Plaza de la Constitución española nº 1- CP. 41220 Teléfonos: 95-573.81.25/26 - Fax: 95-573.80.81

1

Código Seguro de Verificación	IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4	Fecha	30/09/2025 13:47:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4</a>	Página	1/5



**AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS**  
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA  
1 41220 BURGUILLOS (SEVILLA)  
CIF: P4101900A  
Tel: 95 573 81 25 Fax: 95 573 80 81  
EMAIL: burguillos@dipusevilla.es



### SEGUNDO. Marco Legal.

Los planes de Ordenación Urbanística, y según se determina en el Art. 58 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), *tendrán vigencia indefinida, no obstante, ello no impide que éstos puedan ser objeto de revisión o de modificación.*

En virtud a lo establecido por el art. 86 de la LISTA, *"Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística", los cambios (innovaciones) en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión o transformación, se considerarán como modificación de los mismos. En concreto, el artículo 86.1 de la LISTA, determina que "la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística".*

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo 86, la presente innovación tiene carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Burguillos, al no implicar la misma la adopción de un nuevo modelo de ordenación.

Del mismo modo, conforme a lo establecido en el art. 8 del Plan General "Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana", en su apartado 1, se considera *modificación de elementos del PGOU aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión del mismo y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus revisiones por no afectar, salvo de modo concreto y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo.*

En el apartado 3 del mismo artículo 8 del PGOU se indica que la modificación deberá *justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre este. Asimismo, se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el PGOU.*

Atendiendo a lo especificado en el punto 4 del artículo 8 del PGOU, podemos decir que se trata de una modificación Parcial, al considerarse, en este artículo, que las modificaciones parciales son aquellas que no alteran los Sistemas Generales del territorio, ni afectan a la clasificación del suelo o al Suelo No Urbanizable, cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

La modificación de ordenación del Plan General, debe contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, según se establece en el art. 62 de la LISTA.

En cuanto al procedimiento de tramitación de la modificación del Plan General vigente propuesta, tal y como establece la disposición transitoria segunda, apartado 3º de la LISTA, se ajustará a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley.

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 75 de la LISTA *"corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo".*

Es preciso indicar que el apartado 3 del art. 62 de la LISTA establece *la necesidad de la*

Código Seguro de Verificación	IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4	Fecha	30/09/2025 13:47:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4</a>	Página	2/5



**AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS**  
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA  
1 41220 BURGUILLOS (SEVILLA)  
CIF: P4101900A  
Tel: 95 573 81 25 Fax: 95 573 80 81  
EMAIL: burguillos@dipusevilla.es



*elaboración de un documento de evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto en la salud, que complemente el documento de desarrollo de la modificación de la ordenación detallada propuesta, puesto que indica que:*

*“Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.”.*

No obstante, y en virtud a los apartados 3 y 4 del art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se desprende que no es necesaria la documentación complementaria del “Evaluación ambiental estratégica” ni ordinaria ni simplificada, por no existir incidencia alguna a efectos medioambientales.

Cabe también comentar, en el marco de la legalidad, que el artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31 de octubre de 2015) establece que *la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.*

Concluyendo, a la vista de los contenidos de la presente modificación, que se trata de una alteración muy puntual de las ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Burguillos, relativa al apartado 3 del artículo 348, lo cual no tendrá repercusión en la Hacienda Pública Municipal.

Como dispone la Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes de la LISTA:

*3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.*

Como establece el art 118.del Reglamento de la LISTA:

Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística Artículo 118. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

*1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.*

*2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.*

*3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.*

Código Seguro de Verificación	IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4	Fecha	30/09/2025 13:47:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4</a>	Página	3/5



**AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS**  
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA  
1 41220 BURGUILLOS (SEVILLA)  
CIF: P4101900A  
Tel: 95 573 81 25 Fax: 95 573 80 81  
EMAIL: burguillos@dipusevilla.es



Artículo 119. Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.

*Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:*

*a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.*

Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

*1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.*

*2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:*

*a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.*

*b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.*

*c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.*

*d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.*

*e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.*

#### **Justificación de la Modificación Puntual.**

Se justifica la modificación del apartado 3 del artículo 348 del PGOU de Burguillos, referente a la separación a linderos de la piscinas en el hecho de que actualmente, resulta prácticamente imposible su construcción en parcelas de reducidas dimensiones, como es el caso de viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas o adosadas, tipologías muy extendidas en el municipio) al tener que respetar una distancia mínima de dos metros de los linderos, siendo de interés general de los propietarios de estas viviendas, poder construir las piscinas para uso y disfrute propio, por todo ello es necesario es necesario el modificar el artículo 348.3 en **lo concerniente a separación a linderos de las piscinas.**

Código Seguro de Verificación	IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4	Fecha	30/09/2025 13:47:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4</a>	Página	4/5



**AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS**  
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA  
1 41220 BURGUILLOS (SEVILLA)  
CIF: P4101900A  
Tel: 95 573 81 25 Fax: 95 573 80 81  
EMAIL: burguillos@dipusevilla.es



**Modificación Propuesta.**

**Texto actual de la Normativa**

A continuación, se expone el apartado 3 del artículo 348 actual de la normativa:

Artículo 348. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

[...]

*3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m. de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.*

**Texto propuesto**

A continuación, se expone el texto propuesto para el apartado 3 del artículo 348:

Artículo 348. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

[...]

*3. Las instalaciones deportivas y piscinas, podrán situarse a una distancia mínima de 0,50 m. de los linderos públicos y privados, sin tener que ajustarse a las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.*

*No obstante, se permitirá emplazar la piscina una distancia inferior, previa autorización de Junta de Gobierno Local, siempre y cuando:*

*a) Así se justifique en documento técnico, por necesidades de espacio, al disponer la edificación en función de la superficie de la parcela.*

*b) Se aporte la conformidad para ello por parte los propietarios colindantes afectados, en documento firmado ante notario o por comparecencia ante el/la secretario/a municipal que de fe del acuerdo, para el caso de separación a linderos privados.*

*c) Previa autorización de la Junta de Gobierno Local, para el caso de separación a linderos públicos.*

*Los cuartos de máquinas, destinados a albergar los equipos de las piscinas, podrán adosarse tanto a linderos públicos como privados.*

*Las dimensiones de estos cuartos, tanto en superficie como en altura, serán como máximo, las mínimas necesarias para acoger dichos equipos, no pudiendo superar en ningún caso las medidas mínimas establecidas en las fichas técnicas de estos equipos.*

Código Seguro de Verificación	IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4	Fecha	30/09/2025 13:47:43
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TG22NFVZS3GBO2QAWK4SGK4	Página	5/5

