




**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

MARCHENA

El Pleno de Ayuntamiento de Marchena, en sesión ordinaria de fecha 29 de Julio de 2022, aprueba inicialmente el documento “Modificación del Planeamiento Municipal de Marchena para dar cobertura a una demanda social sobre la priorización de la utilización del espacio público a favor del peatón frente a los vehículos motorizados”, cuyo texto aparece a continuación:

En Marchena a 11 de Agosto de 2.022
La Secretaria,

M^a Carmen Simón Nicolás

Código Seguro De Verificación:	dmN6CDge7THMdszBpysjWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	12/08/2022 10:37:37	
Observaciones		Página	1/1	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/dmN6CDge7THMdszBpysjWg==			

Modificación del planeamiento municipal de Marchena para dar cobertura a una demanda social sobre la priorización de la utilización del espacio público a favor del peatón frente a los vehículos motorizados

- **Modificación de los artículos 43.3, 44.5 y 49.3 - Condiciones de edificación y Ocupación del suelo en las zonas B y C de las NNSS**
- **Introducción del artículo 36bis Contenido del deber de conservación de solares y modificación del artículo 124 Tipos de Obras de las NNSS**
- **Modificación de los artículos 6.4, 11.3, 14.2 y 17.2 de las Ordenanzas del PEPCH de Marchena**

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	1/31



INDICE

1. Antecedentes
2. Consulta Pública
3. Objeto, motivación y justificación de la Modificación
4. Justificación de la figura elegida para la alteración del planeamiento
5. Valoración del impacto en la salud de la Modificación puntual
6. Evaluación de impacto ambiental
7. Fomento de la participación ciudadana
8. Memoria económica
9. Resumen ejecutivo
10. Anexos

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	2/31



1. ANTECEDENTES.

El casco urbano de Marchena, principalmente su zona residencial, tiene un verdadero problema con los vehículos a motor. Al tratarse de una ciudad con mucha antigüedad, la gran mayoría de sus viales no poseen ancho suficiente como para poder dejar vehículos aparcados en el exterior, lo que nos obliga a estudiar las posibilidades que existen para aumentar el número de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, así como facilitar el acceso de los vehículos a dichas parcelas con el fin de liberalizar la ocupación del espacio público por los vehículos a motor en favor del peatón. El mismo Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Marchena, en adelante PMUS, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en su análisis de debilidades, ponía de manifiesto, entre otros, la ausencia de una red de aparcamientos disuasorios atractivos, la escasa peatonalización del municipio y la falta de ordenanzas que regulen el estacionamiento.

El planeamiento general de Marchena adaptado a la antigua Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, divide al suelo residencial en 3 calificaciones diferentes, estas son, zona A coincidente con la ciudad intramuros y Conjunto Histórico declarado BIC (Barrio de San Juan), zona B coincidente con la delimitación del entorno del Conjunto Histórico (Arrabales Históricos) y zona C Extensión residencial.

El artículo 17.2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Marchena, no permite una ocupación de la parcela superior al 80% para ningún uso.

Los artículos 43.3. y 49.3 de las Normas Subsidiarias adaptadas a la LOUA, tampoco permiten en parcelas superiores a 100 m² una ocupación superior al 80% para el uso aparcamiento.

El artículo 6.4 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Marchena, no permite reforma de huecos o su nueva apertura cuando afecten al sentido compositivo de la fachada. Sin embargo no establece reglas que permitan determinar cuándo ha de considerarse que una intervención afecta al sentido compositivo de la fachada.

El artículo 11.3 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Marchena, establece que se evite el uso de solares para el fin de aparcamientos y restringe los usos dotacionales a su condición de usos privados, impidiendo la implantación de dotaciones públicas de aparcamientos u otras.

El artículo 14.2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Marchena, considera obras de renovación, las obras de reforma que afecten a la 1ª crujía de fachada, penalizando la edificabilidad de la parcela con una reducción a 1m²/m². De tal manera que una obra para la inclusión de garaje en una vivienda existente supone una pérdida de edificabilidad si éste ha de ejecutarse en fachada.

El artículo 44.5 de las Normas Subsidiarias adaptadas a la LOUA, no permite abrir huecos en fachada superiores a 3m.

Por último, el planeamiento urbanístico de Marchena no contempla la posibilidad de usar de forma provisional los solares como aparcamientos.

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	3/31



2. CONSULTA PREVIA.

Por Resolución de la señora Alcaldesa de fecha 07/03/2022 se acordó, en cumplimiento del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como lo artículos 10.1.a) y 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, iniciar los trámites de consulta pública del **“Proyecto de modificación del planeamiento municipal de Marchena para dar cobertura a una demanda social sobre la priorización de la utilización del espacio público a favor del peatón frente a los vehículos motorizados”**, abriéndose para ello un plazo de diez días hábiles a contar desde la fecha de publicación. Dicho plazo finalizó el día 25/03/2022, no habiéndose recibido ninguna sugerencia. Se adjunta como Anexo 1 la citada resolución y como Anexo 2 certificado sobre el resultado de la consulta pública.

3. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de esta modificación es adecuar las Normas urbanísticas del suelo urbano residencial, en cuanto al uso aparcamiento en parcelas privadas, con el fin de liberalizar el espacio público de los vehículos a motor en favor del peatón, fomentando la construcción de nuevos aparcamientos en el interior de dichas parcelas.

Conforme al artículo 61 de la LISTA se pretende revitalizar la ciudad existente y su complejidad funcional a través de una regeneración de las plazas de aparcamiento que se pretenden crear, que evitarían además la dispersión de la ciudadanía al preferir zonas con más plazas de aparcamientos, despoblando la zona histórica. Además, resolviéndose un problema importante de movilidad al permitir aparcar en parcelas privadas, priorizando la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados, que ayudará a mejorar las condiciones de accesibilidad universal de estos espacios públicos.

De este modo, se fomentará la creación de aparcamientos comunitarios en proporción a la demanda de la ciudadanía, priorizándose el acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer lo que se conoce como “ciudad de proximidad”. Todo ello, respetándose los estándares y reservas dotacionales ya establecidos por el planeamiento general.

Concretamente el artículo 44.5 de las Normas Subsidiarias aprobadas el 27/9/1995 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que posteriormente fueron adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, mediante aprobación del Pleno del Ayuntamiento de 30/04/2009 (BOP Sevilla 232 6/10/2009), en adelante NNSS, establece la limitación de aperturas de huecos a tres metros máximos sin tener en cuenta la estrechez de gran parte del viario del conjunto histórico que imposibilita la maniobra para acceder a muchos de ellos, obligando a muchos vecinos a renunciar de la disposición de una plaza de aparcamiento en su vivienda y tener que aparcar sus vehículos en el viario público.

Por otro lado, tanto los artículos 43.3. y 49.3 de las NNSS, como el artículo 17.2 de las Ordenanzas Regulatoras del Tomo III del Plan Especial de Protección del Conjunto

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	4/31



Histórico de Marchena, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 26 de octubre de 1994, en adelante PEPCH, no permiten la ocupación total de la planta baja. Con el fin de fomentar la creación del mayor número de plazas de aparcamiento posible en parcelas privadas se entiende necesario permitir ampliar dicha ocupación manteniendo la edificabilidad total de la parcela, en detrimento de la edificabilidad del resto de plantas, con el fin de evitar un aumento generalizado del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

Además, los artículos 6.4 y 14 PEPCH hacen muy difícil el encaje normativo de una reforma en fachada y primera crujía de los edificios para la inclusión del garaje. Con el fin de fomentar la inclusión de garajes en los edificios existentes no incluidos en el Catálogo se concreta el concepto “afección al sentido compositivo de la fachada” y se despenalizan las intervenciones menores para inclusión de pequeños garajes en edificios existentes considerando tales intervenciones como intervenciones de conservación y por tanto no sujetas a la reducción de la edificabilidad a 1 m²/m².

Por otro lado, el artículo 11.3 PEPCH, establece que se evite el uso de solares para el fin de aparcamientos y restringe los usos dotacionales a su condición de usos privados, impidiendo la implantación de dotaciones públicas de aparcamientos u otras. En la línea del aprovechamiento de los solares, siempre de forma provisional, se modifica el artículo con el fin de actuar a favor del interés público ya que se proporcionarán más garantías de mantenimiento de los solares vacantes y se facilitará una dotación muy demandada en la zona.

Por último, se plantea la incorporación un nuevo artículo, concretamente el artículo “36bis. Contenido del deber de conservación de solares” y la modificación del artículo 124 de las NNSS “Tipos de obras”, con el fin de regular la posibilidad de autorizar como uso provisional el aparcamiento de vehículos en solares vacantes en todo el suelo urbano.

De este modo, el articulado propuesto quedaría de la siguiente forma:

- ARTÍCULO 6.4 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

“No se autorizará la sustitución de herrajes, carpinterías o revestimientos de fachada característicos del carácter del Conjunto Histórico.

No se autorizará la reforma de huecos o su nueva apertura cuando afecten al sentido compositivo de la fachada.”

REDACCIÓN PROPUESTA

No se autorizará la sustitución de herrajes, carpinterías o revestimientos de fachada característicos del carácter del Conjunto Histórico.

No se autorizará la reforma de huecos o su nueva apertura cuando afecten al sentido compositivo de la fachada.

A este respecto, se considera que no se produce afección al sentido compositivo de la fachada de edificios no incluidos en el Catálogo cuando, de manera justificada y basada en

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	5/31



exigencias normativas o en razones de utilidad, los huecos se reformen adoptando una composición que mantenga: la disposición de herrajes, las carpinterías restauradas siempre que sea materialmente viable, la posición de los huecos conservando sus ejes y las alineaciones de unos huecos con otros; y no varíen su dimensión horizontal en más de un 25%, salvo en el caso de reforma de hueco para apertura de puerta de garaje, en cuyo caso se adoptarán las dimensiones mínimas necesarias para el acceso del vehículo al mismo.

- ARTÍCULO 11.3 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

“3. Se admitirá como uso alternativo al uso residencial:

a) Con carácter general, el uso hostelero a excepción de campings, entre los que se incluyen:

- Establecimientos que presten servicios de hospedaje en general, tales como hoteles, hostales, residencias, apartahoteles, balnearios, albergues, pensiones, moteles, alojamientos rurales.*

- Actividades que presten servicios de productos listos para su consumo, tales como restaurantes, establecimientos de “catering”, colectividades, de comida rápida, pizzerías, hamburgueserías, bocadillerías, creperías, cafés, bares, cafeterías, cervecerías, heladerías, chocolaterías, degustaciones, salones de té, ambigús.*

- Salas de baile o discotecas, cafés-teatro, tablaos o similares, Casinos, bingos, billares.*

- Toda clase de salones recreativos y cybercafés y otros servicios de ocio y esparcimiento.*

b) Todos los dotacionales privados.

c) Uso aparcamiento, en estos casos se deberá cumplir:

- 1. Autorización expresa por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.*

- 2. Estarán destinados a los residentes.*

- 3. Deberán ser siempre cuerpos edificados, evitándose el uso de solares para ese fin.*

d) Todos los usos terciarios. Aquellos casos en los que la actuación supere los 500 metros cuadrados será necesario autorización por parte de la Consejería de Cultura.”

REDACCIÓN PROPUESTA

3. Se admitirá como uso alternativo al uso residencial:

a) Con carácter general, el uso hostelero a excepción de campings, entre los que se incluyen:

- Establecimientos que presten servicios de hospedaje en general, tales como

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	6/31



hoteles, hostales, residencias, apartahoteles, balnearios, albergues, pensiones, moteles, alojamientos rurales.

- Actividades que presten servicios de productos listos para su consumo, tales como restaurantes, establecimientos de "catering", colectividades, de comida rápida, pizzerías, hamburgueserías, bocadillerías, creperías, cafés, bares, cafeterías, cervecerías, heladerías, chocolaterías, degustaciones, salones de té, ambigús.

- Salas de baile o discotecas, cafés-teatro, tablaos o similares, Casinos, bingos, billares.

- Toda clase de salones recreativos y cybercafés y otros servicios de ocio y esparcimiento.

b) *Todos los dotacionales.*

c) Uso aparcamiento, en estos casos se deberá cumplir:

1. Autorización expresa por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Estarán destinados a los residentes.

3. Deberán ser siempre cuerpos edificados, evitándose el uso de solares para ese fin, *salvo en el caso de implantación de los usos provisionales reflejados en el art. 84.2.c de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

d) Todos los usos terciarios. Aquellos casos en los que la actuación supere los 500 metros cuadrados será necesario autorización por parte de la Consejería de Cultura.

- ARTÍCULO 14.2 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

"Serán consideradas intervenciones de conservación las obras de:

a) Mantenimiento, Consolidación, Recuperación y Rehabilitación.

b) Las de Reforma, Ampliación o Sustitución que no afecten a la 1ª crujía de Fachada ni suponga la sustitución de más del 50% de la edificación preexistente."

REDACCIÓN PROPUESTA

Serán consideradas intervenciones de conservación las obras de:

a) Mantenimiento, Consolidación, Recuperación y Rehabilitación.

b) Las de Reforma, Ampliación o Sustitución que no afecten a la 1ª crujía de Fachada ni suponga la sustitución de más del 50% de la edificación preexistente.

c) Las obras de reforma en 1ª crujía de fachada estrictamente necesarias para la inclusión de pequeños garajes (hasta 2 vehículos dispuestos en fila) en edificaciones existentes no incluidas en el Catálogo.

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	7/31



- ARTÍCULO 17.2 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

"La ocupación de la parcela, no superará el 80%."

REDACCIÓN PROPUESTA

La ocupación de la parcela, no superará el 80%. *Excepcionalmente, cuando se pretenda utilizar la planta baja como aparcamiento, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela, en detrimento de reducir aprovechamiento del resto de plantas.*

- ARTÍCULO 43.3 NNSS

REDACCIÓN ACTUAL

"La ocupación máxima de la parcela será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 75% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m de profundidad, excepto en parcelas existentes de superficie inferior a 100m², que la ocupación podrá ser completa. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela.

Se entiende por Residencial Público: Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc. (Definición extraída del Anejo A del DB SUA del CTE). En ningún caso podrán ser viviendas."

REDACCIÓN PROPUESTA

La ocupación máxima de la parcela será:

- *Parcelas inferiores a 100 m² hasta el 100% de ocupación.*
- *Resto de parcelas:*
 - *Uso dotacional, equipamental o residencial público hasta el 90% de ocupación de la parcela. Se entiende por Residencial Público: Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, etc. En ningún caso podrán ser viviendas ni apartamentos utilizados bajo un régimen turístico.*

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	8/31



- *Resto de usos* será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 75% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m de profundidad.

- *Excepcionalmente, cuando se pretenda utilizar la planta baja como aparcamiento, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela, en detrimento de reducir aprovechamiento del resto de plantas, y en ningún caso podrá superarse el aprovechamiento máximo que se obtiene como resultado de aplicar los párrafos anteriores.*

- ARTÍCULO 44.5 NNSS

REDACCIÓN ACTUAL

"Los huecos en fachada adoptarán una composición rítmica en la cual predomine el macizo sobre el hueco, debiendo ser esta relación superior a 1.50 en cualquier sección horizontal de la fachada, salvo en la planta baja, en donde los huecos se separarán al menos 70cm de las paredes medianeras y no podrán sobrepasar en ningún caso los 3m de ancho".

REDACCIÓN PROPUESTA

Los huecos en fachada adoptarán una composición rítmica en la cual predomine el macizo sobre el hueco, debiendo ser esta relación superior a 1.50 en cualquier sección horizontal de la fachada, salvo en la planta baja, en donde los huecos se separarán al menos 70cm de las paredes medianeras y no podrán sobrepasar los 3m de ancho. *Excepcionalmente, en aquellas calles estrechas cuyo ancho sea inferior a 4,50 metros y no permita la maniobra de entrada en el garaje, el hueco de ese garaje podrá superar los 3 metros conforme a lo siguiente:*

- a) *Calles de ancho superior a los 4.50 metros el hueco no podrá superar los 3m.*
- b) *Calles entre 3.70 m y 4.50 m el hueco no podrá ser mayor de 3.50 metros.*
- c) *Calles entre 3.50 m y 3.70 m el hueco no podrá ser mayor de 3.80 metros.*
- d) *Calles inferiores a 3.50 el hueco no podrá ser superior a los 4.00 metros.*

Excepcionalmente, y siempre de manera justificada, se permitirá reducir a 50cm la separación entre la puerta de garaje y la medianera.

- ARTÍCULO 49.3 NNSS

REDACCIÓN ACTUAL

"La ocupación máxima de la parcela será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 80% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m de profundidad, excepto en parcelas existentes de superficie inferior a 100m², que la ocupación podrá ser completa. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	9/31



máxima será del 90% de la superficie de la parcela.”

REDACCIÓN PROPUESTA

La ocupación máxima de la parcela será:

- Parcelas inferiores a 100 m² hasta el 100% de ocupación.
- Resto de parcelas:
 - Uso dotacional, equipamental o residencial público hasta el 90% de ocupación de la parcela. Se entiende por Residencial Público: Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, etc. En ningún caso podrán ser viviendas ni apartamentos utilizados bajo un régimen turístico.
 - Resto de usos será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 80% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m de profundidad.
 - Excepcionalmente, cuando se pretenda utilizar la planta baja como aparcamiento, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela, en detrimento de reducir aprovechamiento del resto de plantas, y en ningún caso podrá superarse el aprovechamiento máximo que se obtiene como resultado de aplicar los párrafos anteriores.

- ARTÍCULO 36bis. NNS. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE SOLARES

REDACCIÓN PROPUESTA

1. Todo solar deberá estar cerrado conforme a lo establecido en la ordenanza correspondiente.
2. El solar debe estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras.
3. En todo terreno con categoría de solar podrán autorizarse con carácter provisional, otros usos como aparcamientos de vehículos, instalaciones provisionales, etc. Para la implantación de un uso provisional en un solar se tomarán las medidas que sean necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y ornato tanto de los cerramientos a vía pública como de las medianeras vistas hacia dicho solar. Los usos e instalaciones provisionales deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

- ARTÍCULO 124 NNS

REDACCIÓN ACTUAL

“Se establecen los siguientes tipos de obras:

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	10/31



a) Obras de mantenimiento.

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a la distribución interior, ni alterar el resto de sus características normales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de las conducciones.

Si la obra de mantenimiento, hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con la solución original.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, tales como vigas, soportes, muros, elementos de forjado o estructurales de la cubierta, pero sin alterar las características formales y funcionales.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzo o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa la solución proyectada en comparación con la solución original de las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivo, estético y funcional.

c) Obras de recuperación.

Son obras encaminadas a la adaptación a nuevos usos y a la puesta en valor, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación, están comprendidas las actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo, elementos estructurales originarios dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellos.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación u obstáculo para su comprensión histórica.

- Cualquier actuación, encaminada a la recuperación de las condiciones originales del elemento, la adecuación estructural para el soporte de mayores cargas o la incorporación de nuevas instalaciones para modernización de las existentes.

d) Obras de Rehabilitación.

Son obras encaminadas a la adecuación del elemento o de una parte del mismo a los usos actuales a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general, estructura básica y a los demás elementos significativos, que lo singularicen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	11/31



cambios de distribución interior que no afecten a la estructura ni a partes significativas, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios de la decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

e) Obras de Reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

f) Obras de Nueva Edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción en la totalidad o parte de la parcela, comprende:

- Obras de sustitución.

Son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.

- Obras de ampliación.

Son aquellas en las que se aumenta la superficie construida original, bien por remonte o colmatación de la parcela.

- Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.”

REDACCIÓN PROPUESTA

Con carácter exclusivo, sobre todos los solares y edificios existentes, independientemente de su inclusión en el catálogo de protección y sin perjuicio de lo que establezca el PEPCH en su ámbito, se establecen los siguientes tipos de obras:

a) Obras de mantenimiento.

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a la distribución interior, ni alterar el resto de sus características normales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de las conducciones.

Si la obra de mantenimiento, hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con la solución original.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, tales como vigas, soportes, muros, elementos de forjado o estructurales de la cubierta, pero sin alterar las características formales y funcionales.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	12/31



de los originales, ya sea en la colocación de refuerzo o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa la solución proyectada en comparación con la solución original de las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivo, estético y funcional.

c) Obras de recuperación.

Son obras encaminadas a la adaptación a nuevos usos y a la puesta en valor, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación, están comprendidas las actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo, elementos estructurales originarios dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellos.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación u obstáculo para su comprensión histórica.

- Cualquier actuación, encaminada a la recuperación de las condiciones originales del elemento, la adecuación estructural para el soporte de mayores cargas o la incorporación de nuevas instalaciones para modernización de las existentes.

d) Obras de Rehabilitación.

Son obras encaminadas a la adecuación del elemento o de una parte del mismo a los usos actuales a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general, estructura básica y a los demás elementos significativos, que lo singularicen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior que no afecten a la estructura ni a partes significativas, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios de la decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

e) Obras de Reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

f) Obras de Nueva Edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción en la totalidad o parte de la parcela, comprende:

- Obras de sustitución.

Son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.

- Obras de ampliación.

Son aquellas en las que se aumenta la superficie construida original, bien por

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	13/31



remonte o colmatación de la parcela.

- Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

g) Obras de carácter provisional.

Son aquellas obras necesarias para la implantación de los usos provisionales reflejados en el art. 84.2.c de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA, regula en su artículo 86 el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que ésta se puede llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Estableciendo que, en todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, como es el caso que aquí se propone.

En base al artículo 86.3 de la LISTA podemos decir que se trata de una modificación que no precisa de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía al no afectar a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes.

Del mismo modo, la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA que desarrolla la vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes, en su apartado 3 dice que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley.

Puesto que el objeto de esta modificación es adecuar las Normas urbanísticas del suelo urbano residencial, ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de lo previsto por el artículo 86 de la LISTA como modificación del PGOU Marchena Adaptación a la LOUA, así como modificación puntual del PEPCH de Marchena.

5. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

5.1. Introducción

El artículo 35 de la Ley 33/2011 de 4 de octubre, General de Salud Pública, establece el deber de las administraciones públicas de someter a evaluación del impacto en salud, en adelante EIS, las normas, planes, programas y proyectos que pueden tener un impacto significativo en la salud, en los términos previstos en la Ley.

En igual sentido, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en adelante, LSPA regula en su Capítulo V la EIS, determinando las actuaciones que necesariamente deben someterse a dicho procedimiento y que en cuanto a los instrumentos de planeamiento se incluye según el artículo 56 las innovaciones de planeamiento general, como es nuestro caso.

La Ley prevé que reglamentariamente se establezcan los contenidos y metodologías para la EIS en cada uno de los supuestos contemplados en la misma,

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	14/31



aprobándose a tal efecto el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que entró en vigor el 16 de julio de 2015.

5.2. Descripción de la actuación

5.2.1. Objeto de la modificación.

El objeto de la presente modificación es adecuar la normativa urbanística tanto del PGOU Marchena Adaptación parcial a la LOUA, como del PEPCH de Marchena en cuanto a regulación de aparcamientos en suelos privados se refiere, con el fin de fomentar la instalación del mayor número de plazas de aparcamiento posible sobre las parcelas del casco urbano, para liberar el espacio público de vehículos motorizados en favor del peatón.

5.2.2. Situación de partida y objetivo final.

El artículo 44.5 de las NNSS, establece la limitación de aperturas de huecos a tres metros máximos sin tener en cuenta la estrechez de gran parte del viario del conjunto histórico que imposibilita la maniobra para acceder a muchos de ellos, obligando a muchos vecinos a renunciar de la disposición de una plaza de aparcamiento en su vivienda y tener que aparcar sus vehículos en el viario público.

Por otro lado, tanto los artículos 43.3. y 49.3 de las NNSS, como el artículo 17.2 de las Ordenanzas Reguladoras del Tomo III del PEPCH Marchena, aprobado por CPOTU el 26 de octubre de 1994, no permiten la ocupación total de la planta baja. Con el fin de fomentar la creación del mayor número de plazas de aparcamiento posible en parcelas privadas se entiende necesario ampliar dicha ocupación en detrimento de la edificabilidad del resto de plantas, para así evitar un aumento generalizado del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

También se plantea la incorporación un nuevo artículo, concretamente el artículo "36bis. Contenido del deber de conservación de solares" y la modificación del artículo 124 de las NNSS "Tipos de obras", con el fin de regular la posibilidad de autorizar como uso provisional el aparcamiento de vehículos en solares vacantes en todo el suelo urbano.

La LISTA regula en su artículo 86 el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que ésta deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

Como ya se comentado, conforme al artículo 61 de la LISTA se pretende revitalizar la ciudad existente a través de una ampliación de las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, cosa que evitaría la dispersión de la ciudadanía al preferir zonas más amplias y fáciles de aparcar, despoblando la zona histórica. Del mismo modo, se resolvería un problema importante de movilidad al fomentar el aparcamiento en parcelas privadas, priorizando la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados, lo que ayuda a mejorar las condiciones de accesibilidad universal de dichos espacios públicos.

Se está fomentando la creación de aparcamientos comunitarios en proporción adecuada a la demanda de la ciudadanía, priorizándose el acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer lo que se conoce como "ciudad de proximidad". Todo ello, respetándose los estándares y reservas dotacionales ya

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	15/31



establecidos por el planeamiento general y con el objetivo final de mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad.

5.2.3. Encuadre geográfico.

El ámbito de aplicación de esta modificación puntual es la totalidad del casco urbano de Marchena, todo el suelo clasificado como urbano por el planeamiento general.

5.3. Descripción de la población afectada.

Si bien el ámbito de aplicación es el casco urbano de Marchena, la población afectada en primera instancia sería la que ocupa el suelo urbano en aplicación del planeamiento vigente. Aunque no cabe duda de que los objetivos de la modificación supondrán una mejora del bienestar de cualquier visitante del municipio.

5.4. Incidencia de la Modificación Puntual en cuestiones relacionadas con la salud.

Según establece el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía” el urbanismo presenta impactos en la salud desde una óptica que contempla tres dimensiones críticas:

- Como medio de supervivencia en las catástrofes naturales como inundaciones u olas de calor, escenarios que, según la evidencia disponible en materia de cambio climático, se darán cada vez con mayor frecuencia e intensidad.
- Como factor estructural que puede potenciar o facilitar hábitos saludables, el contacto humano y la interacción social e influir en la tasa de accidentabilidad.
- Como fuente de exposición a contaminantes químicos, físicos y biológicos.

Es evidente que estas tres dimensiones del urbanismo inciden sobre los determinantes clásicos de salud como son los estilos de vida y/o la exposición a los factores ambientales.

Como ya hemos dicho anteriormente, la presente Modificación Puntual tiene como objeto ajustar las determinaciones del PGOU y el PEPCH con el objeto de liberalizar el espacio público de vehículos motorizados mediante el fomento de la creación del mayor número de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, repercutiendo positivamente en el bienestar de los ciudadanos.

Debe insistirse en que esta modificación no supone la modificación de la calificación urbanística de las parcelas que en todo caso mantienen la ya asignada por el plan general, limitándose a modificar ciertos aspectos de la regulación para facilitar el aumento de plazas de aparcamiento en las parcelas privadas, como son el tamaño de huecos de puerta de garaje, la ocupación de planta baja y la posibilidad de usar de forma provisional los solares como aparcamientos.

Por otra parte, indicar que la autorización de los aparcamientos de uso público está sometida a Evaluación de Impacto en Salud, según lo establecido en el artículo 56.1.c de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía, por lo que

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	16/31



será en el marco de dicho procedimiento administrativo en el que se verifique la procedencia de la implantación concreta de una de estas instalaciones así como las condiciones a que la misma deberá quedar sujeta a fin de garantizar la no existencia de impacto en la salud de la población.

5.5. Análisis preliminar.

Como ya se ha citado, esta modificación puntual pretende flexibilizar la instalación de nuevos aparcamientos en parcelas privadas en pro de descongestionar el espacio público de plazas de aparcamiento.

Por tanto, consideramos que, desde el punto de vista de una posible afección a la salud, la presente Modificación Puntual no tiene incidencia en aspectos relacionados con la salud. De todos modos, en aquellos aparcamientos públicos cuando tramiten su autorización se determinará la posible afección a la salud de la población próxima mediante la correspondiente Evaluación de Impacto en Salud, exigible en virtud de lo establecido en el artículo 56.1.c de la LSPA.

5.6. Conclusión.

A la vista de las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, debe concluirse que la presente Modificación no supone afección a la salud.

6. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece de manera pormenorizada qué documentos de planeamiento deben someterse a evaluación ambiental estratégica, distinguiendo entre los que deben someterse a evaluación ambiental ordinaria y simplificada. En concreto, en el apartado 5 b) de dicho artículo, se establece que las revisiones y modificaciones de los instrumentos complementarios no están sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos negativos sobre el medio ambiente.

Efectivamente, aunque estemos modificando planeamiento general, los parámetros que se afectan con la presente modificación forman parte de las ordenanzas municipales de edificación, considerados como instrumentos complementarios por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso por la Sostenibilidad Territorial de Andalucía, por lo que no procede someter a la presente Modificación Puntual a evaluación ambiental estratégica.

7. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como lo artículos 10.1.a) y 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, previo a la redacción del presente documento se realizó la preceptiva consulta previa a la ciudadanía.

De igual modo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78.1 de la LISTA

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	17/31



antes citada, el Ayuntamiento tras la aprobación inicial de la Modificación lo someterá a información pública por un plazo no inferior de veinte días.

En todo caso, según el artículo 78.6 de la LISTA, será preceptiva nueva información pública, siempre que el Ayuntamiento competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el documento modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores.

8. MEMORIA ECONÓMICA.

El artículo 62.1.a).4º de la LISTA, establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Efectivamente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en su artículo 22.5 establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La presente modificación no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente ni desde el punto de vista de la rentabilidad de los propietarios afectados, puesto que no supone un cambio que precise estudiar rentabilidades ni cargas ni beneficios sobre los propietarios afectados.

Del mismo modo que, al no conllevar repercusión alguna sobre la programación o gestión del plan general, ni implicar actuación de transformación urbanística alguna, no conllevando obras de urbanización, ni tampoco pretendiendo incremento de las dotaciones públicas, se entiende que no es necesario ni el estudio económico-financiero ni informe de sostenibilidad económica que establece el artículo 22.4 del RDL del TRLSRU.

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	18/31



9. RESUMEN EJECUTIVO.

En base a lo establecido en el artículo 62.1.e) de la LISTA y del 25.3 del TRLSRU antes mencionado, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo.

OBJETO

El objeto de esta modificación es adecuar las Normas urbanísticas del suelo urbano residencial, en cuanto al uso aparcamiento en parcelas privadas, con el fin de liberalizar el espacio público de los vehículos a motor a favor del peatón, fomentando la construcción de nuevos aparcamientos en el interior de dichas parcelas.

ANTECEDENTES

El casco urbano de Marchena, principalmente su zona residencial, tiene un verdadero problema con los vehículos a motor. Al tratarse de una ciudad con mucha antigüedad, la gran mayoría de sus viales no poseen ancho suficiente como para poder dejar vehículos aparcados en el exterior, lo que nos obliga a estudiar las posibilidades que existen para aumentar el número de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, así como facilitar el acceso de los vehículos a dichas parcelas con el fin de liberalizar la ocupación del espacio público por los vehículos a motor en favor del peatón. El mismo Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Marchena, en adelante PMUS, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en su análisis de debilidades, ponía de manifiesto, entre otros, la ausencia de una red de aparcamientos disuasorios atractivos, la escasa peatonalización del municipio y la falta de ordenanzas que regulen el estacionamiento.

JUSTIFICACIÓN

Conforme al artículo 61 de la LISTA se pretende revitalizar la ciudad existente y su complejidad funcional a través de una regeneración de las plazas de aparcamiento que se pretenden crear, que evitarían además la dispersión de la ciudadanía al preferir zonas con más plazas de aparcamientos, despoblando la zona histórica. Además, resolviéndose un problema importante de movilidad al permitir aparcar en parcelas privadas, priorizando la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados, que ayudará a mejorar las condiciones de accesibilidad universal de estos espacios públicos. De este modo, se fomentará la creación de aparcamientos comunitarios en proporción a la demanda de la ciudadanía, priorizándose el acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer lo que se conoce como "ciudad de proximidad". Todo ello, respetándose los estándares y reservas dotacionales ya establecidos por el planeamiento general.

Concretamente el artículo 44.5 de las Normas Subsidiarias aprobadas el 27/9/1995 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que posteriormente fueron adaptadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, mediante aprobación del Pleno del Ayuntamiento de 30/04/2009 (BOP Sevilla 232 6/10/2009), en adelante NNSS, establece la limitación de aperturas de huecos a tres metros máximos sin tener en cuenta la estrechez de gran parte del viario del conjunto histórico que

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	19/31



imposibilita la maniobra para acceder a muchos de ellos, obligando a muchos vecinos a renunciar de la disposición de una plaza de aparcamiento en su vivienda y tener que aparcar sus vehículos en el viario público.

Por otro lado, tanto los artículos 43.3. y 49.3 de las NNSS, como el artículo 17.2 de las Ordenanzas Reguladoras del Tomo III del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Marchena, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 26 de octubre de 1994, en adelante PEPCH, no permiten la ocupación total de la planta baja. Con el fin de fomentar la creación del mayor número de plazas de aparcamiento posible en parcelas privadas se entiende necesario permitir ampliar dicha ocupación manteniendo la edificabilidad total de la parcela, en detrimento de la edificabilidad del resto de plantas, con el fin de evitar un aumento generalizado del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

Además, los artículos 6.4 y 14 hacen muy difícil el encaje normativo de una reforma en fachada y primera crujía de los edificios para la inclusión del garaje. Con el fin de fomentar la inclusión de garajes en los edificios existentes no incluidos en el Catálogo se concreta el concepto "afección al sentido compositivo de la fachada" y se despenalizan las intervenciones menores para inclusión de pequeños garajes en edificios existentes considerando tales intervenciones como intervenciones de conservación y por tanto no sujetas a la reducción de la edificabilidad a 1 m²/m².

Por otro lado, el artículo 11.3 PEPCH, establece que se evite el uso de solares para el fin de aparcamientos y restringe los usos dotacionales a su condición de usos privados, impidiendo la implantación de dotaciones públicas de aparcamientos u otras. En la línea del aprovechamiento de los solares, siempre de forma provisional, se modifica el artículo con el fin de actuar a favor del interés público ya que se proporcionarán más garantías de mantenimiento de los solares vacantes y se facilitará una dotación muy demandada en la zona.

Por último, se plantea la incorporación un nuevo artículo, concretamente el artículo "36bis. Contenido del deber de conservación de solares" y la modificación del artículo 124 de las NNSS "Tipos de obras", con el fin de regular la posibilidad de autorizar como uso provisional el aparcamiento de vehículos en solares vacantes en todo el suelo urbano.

De este modo, el articulado propuesto quedaría de la siguiente forma:

- ARTÍCULO 6.4 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

"No se autorizará la sustitución de herrajes, carpinterías o revestimientos de fachada característicos del carácter del Conjunto Histórico.

No se autorizará la reforma de huecos o su nueva apertura cuando afecten al sentido compositivo de la fachada."

REDACCIÓN PROPUESTA

No se autorizará la sustitución de herrajes, carpinterías o revestimientos de fachada característicos del carácter del Conjunto Histórico.

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	20/31



No se autorizará la reforma de huecos o su nueva apertura cuando afecten al sentido compositivo de la fachada.

A este respecto, se considera que no se produce afección al sentido compositivo de la fachada de edificios no incluidos en el Catálogo cuando, de manera justificada y basada en exigencias normativas o en razones de utilidad, los huecos se reformen adoptando una composición que mantenga: la disposición de herrajes, las carpinterías restauradas siempre que sea materialmente viable, la posición de los huecos conservando sus ejes y las alineaciones de unos huecos con otros; y no varíen su dimensión horizontal en más de un 25%, salvo en el caso de reforma de hueco para apertura de puerta de garaje, en cuyo caso se adoptarán las dimensiones mínimas necesarias para el acceso del vehículo al mismo.

- ARTÍCULO 11.3 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

"3. Se admitirá como uso alternativo al uso residencial:

a) Con carácter general, el uso hostelero a excepción de campings, entre los que se incluyen:

- Establecimientos que presten servicios de hospedaje en general, tales como hoteles, hostales, residencias, apartahoteles, balnearios, albergues, pensiones, moteles, alojamientos rurales.*

- Actividades que presten servicios de productos listos para su consumo, tales como restaurantes, establecimientos de "catering", colectividades, de comida rápida, pizzerías, hamburgueserías, bocadillerías, creperías, cafés, bares, cafeterías, cervecerías, heladerías, chocolaterías, degustaciones, salones de té, ambigús.*

- Salas de baile o discotecas, cafés-teatro, tablaos o similares, Casinos, bingos, billares.*

- Toda clase de salones recreativos y cybercafés y otros servicios de ocio y esparcimiento.*

b) Todos los dotacionales privados.

c) Uso aparcamiento, en estos casos se deberá cumplir:

- 1. Autorización expresa por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.*

- 2. Estarán destinados a los residentes.*

- 3. Deberán ser siempre cuerpos edificadas, evitándose el uso de solares para ese fin.*

d) Todos los usos terciarios. Aquellos casos en los que la actuación supere los 500 metros cuadrados será necesario autorización por parte de la Consejería de Cultura."

REDACCIÓN PROPUESTA

3. Se admitirá como uso alternativo al uso residencial:

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	21/31



a) Con carácter general, el uso hostelero a excepción de campings, entre los que se incluyen:

- Establecimientos que presten servicios de hospedaje en general, tales como hoteles, hostales, residencias, apartahoteles, balnearios, albergues, pensiones, moteles, alojamientos rurales.

- Actividades que presten servicios de productos listos para su consumo, tales como restaurantes, establecimientos de "catering", colectividades, de comida rápida, pizzerías, hamburgueserías, bocadillerías, creperías, cafés, bares, cafeterías, cervecerías, heladerías, chocolaterías, degustaciones, salones de té, ambigús.

- Salas de baile o discotecas, cafés-teatro, tablaos o similares, Casinos, bingos, billares.

- Toda clase de salones recreativos y cybercafés y otros servicios de ocio y esparcimiento.

b) *Todos los dotacionales.*

c) Uso aparcamiento, en estos casos se deberá cumplir:

1. Autorización expresa por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Estarán destinados a los residentes.

3. Deberán ser siempre cuerpos edificados, evitándose el uso de solares para ese fin, *salvo en el caso de implantación de los usos provisionales reflejados en el art. 84.2.c de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

d) Todos los usos terciarios. Aquellos casos en los que la actuación supere los 500 metros cuadrados será necesario autorización por parte de la Consejería de Cultura.

- ARTÍCULO 14.2 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

"Serán consideradas intervenciones de conservación las obras de:

a) Mantenimiento, Consolidación, Recuperación y Rehabilitación.

b) Las de Reforma, Ampliación o Sustitución que no afecten a la 1ª crujía de Fachada ni suponga la sustitución de más del 50% de la edificación preexistente."

REDACCIÓN PROPUESTA

Serán consideradas intervenciones de conservación las obras de:

a) Mantenimiento, Consolidación, Recuperación y Rehabilitación.

b) Las de Reforma, Ampliación o Sustitución que no afecten a la 1ª crujía de Fachada ni suponga la sustitución de más del 50% de la edificación preexistente.

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	22/31



c) Las obras de reforma en 1ª crujía de fachada estrictamente necesarias para la inclusión de pequeños garajes (hasta 2 vehículos dispuestos en fila) en edificaciones existentes no incluidas en el Catálogo.

- ARTÍCULO 17.2 PEPCH

REDACCIÓN ACTUAL

“La ocupación de la parcela, no superará el 80%. ”

REDACCIÓN PROPUESTA

La ocupación de la parcela, no superará el 80%. *Excepcionalmente, cuando se pretenda utilizar la planta baja como aparcamiento, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela, en detrimento de reducir aprovechamiento del resto de plantas.*

- ARTÍCULO 43.3 NNSS

REDACCIÓN ACTUAL

“La ocupación máxima de la parcela será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 75% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m de profundidad, excepto en parcelas existentes de superficie inferior a 100m², que la ocupación podrá ser completa. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela.

Se entiende por Residencial Público: Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc. (Definición extraída del Anejo A del DB SUA del CTE). En ningún caso podrán ser viviendas.”

REDACCIÓN PROPUESTA

La ocupación máxima de la parcela será:

- Parcelas inferiores a 100 m² hasta el 100% de ocupación.
- Resto de parcelas:
 - Uso dotacional, equipamental o residencial público hasta el 90% de ocupación de la parcela. Se entiende por Residencial Público: Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	23/31



espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, etc. En ningún caso podrán ser viviendas *ni apartamentos utilizados bajo un régimen turístico*.

- *Resto de usos* será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 75% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m de profundidad.

- *Excepcionalmente, cuando se pretenda utilizar la planta baja como aparcamiento, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela, en detrimento de reducir aprovechamiento del resto de plantas, y en ningún caso podrá superarse el aprovechamiento máximo que se obtiene como resultado de aplicar los párrafos anteriores.*

- ARTÍCULO 44.5 NNSS

REDACCIÓN ACTUAL

"Los huecos en fachada adoptarán una composición rítmica en la cual predomine el macizo sobre el hueco, debiendo ser esta relación superior a 1.50 en cualquier sección horizontal de la fachada, salvo en la planta baja, en donde los huecos se separarán al menos 70cm de las paredes medianeras y no podrán sobrepasar en ningún caso los 3m de ancho".

REDACCIÓN PROPUESTA

Los huecos en fachada adoptarán una composición rítmica en la cual predomine el macizo sobre el hueco, debiendo ser esta relación superior a 1.50 en cualquier sección horizontal de la fachada, salvo en la planta baja, en donde los huecos se separarán al menos 70cm de las paredes medianeras y no podrán sobrepasar los 3m de ancho. *Excepcionalmente, en aquellas calles estrechas cuyo ancho sea inferior a 4,50 metros y no permita la maniobra de entrada en el garaje, el hueco de ese garaje podrá superar los 3 metros conforme a lo siguiente:*

- a) *Calles de ancho superior a los 4.50 metros el hueco no podrá superar los 3m.*
- b) *Calles entre 3.70 m y 4.50 m el hueco no podrá ser mayor de 3.50 metros.*
- c) *Calles entre 3.50 m y 3.70 m el hueco no podrá ser mayor de 3.80 metros.*
- d) *Calles inferiores a 3.50 el hueco no podrá ser superior a los 4.00 metros.*

Excepcionalmente, y siempre de manera justificada, se permitirá reducir a 50cm la separación entre la puerta de garaje y la medianera.

- ARTÍCULO 49.3 NNSS

REDACCIÓN ACTUAL

"La ocupación máxima de la parcela será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 80% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	24/31



de profundidad, excepto en parcelas existentes de superficie inferior a 100m², que la ocupación podrá ser completa. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela. Cuando el uso del edificio sea el dotacional, equipamental o residencial público la ocupación máxima será del 90% de la superficie de la parcela.”

REDACCIÓN PROPUESTA

La ocupación máxima de la parcela será:

- Parcelas inferiores a 100 m² hasta el 100% de ocupación.
- Resto de parcelas:
 - Uso dotacional, equipamental o residencial público hasta el 90% de ocupación de la parcela. Se entiende por Residencial Público: Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, etc. En ningún caso podrán ser viviendas ni apartamentos utilizados bajo un régimen turístico.
 - Resto de usos será la suma del 100% de la primera crujía a fachada de 5m más el 80% de la superficie resultante de deducir una crujía a fachada de 5m de profundidad.
 - Excepcionalmente, cuando se pretenda utilizar la planta baja como aparcamiento, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela, en detrimento de reducir aprovechamiento del resto de plantas, y en ningún caso podrá superarse el aprovechamiento máximo que se obtiene como resultado de aplicar los párrafos anteriores.

- ARTÍCULO 36bis. NNS. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN DE SOLARES

REDACCIÓN PROPUESTA

1. Todo solar deberá estar cerrado conforme a lo establecido en la ordenanza correspondiente.
2. El solar debe estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras.
3. En todo terreno con categoría de solar podrán autorizarse con carácter provisional, otros usos como aparcamientos de vehículos, instalaciones provisionales, etc. Para la implantación de un uso provisional en un solar se tomarán las medidas que sean necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y ornato tanto de los cerramientos a vía pública como de las medianeras vistas hacia dicho solar. Los usos e instalaciones provisionales deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

- ARTÍCULO 124 NNS

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	25/31



REDACCIÓN ACTUAL

“Se establecen los siguientes tipos de obras:

a) Obras de mantenimiento.

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a la distribución interior, ni alterar el resto de sus características normales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de las conducciones.

Si la obra de mantenimiento, hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con la solución original.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, tales como vigas, soportes, muros, elementos de forjado o estructurales de la cubierta, pero sin alterar las características formales y funcionales.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzo o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa la solución proyectada en comparación con la solución original de las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivo, estético y funcional.

c) Obras de recuperación.

Son obras encaminadas a la adaptación a nuevos usos y a la puesta en valor, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación, están comprendidas las actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo, elementos estructurales originarios dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellos.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación u obstáculo para su comprensión histórica.

- Cualquier actuación, encaminada a la recuperación de las condiciones originales del elemento, la adecuación estructural para el soporte de mayores cargas o la incorporación de nuevas instalaciones para modernización de las existentes.

d) Obras de Rehabilitación.

Son obras encaminadas a la adecuación del elemento o de una parte del mismo a los usos actuales a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	26/31



mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general, estructura básica y a los demás elementos significativos, que lo singularicen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior que no afecten a la estructura ni a partes significativas, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios de la decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

e) Obras de Reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

f) Obras de Nueva Edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción en la totalidad o parte de la parcela, comprende:

- Obras de sustitución.

Son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva.

- Obras de ampliación.

Son aquellas en las que se aumenta la superficie construida original, bien por remonte o colmatación de la parcela.

- Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.”

REDACCIÓN PROPUESTA

Con carácter exclusivo, sobre todos los solares y edificios existentes, independientemente de su inclusión en el catálogo de protección y sin perjuicio de lo que establezca el PEPCH en su ámbito, se establecen los siguientes tipos de obras:

a) Obras de mantenimiento.

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a la distribución interior, ni alterar el resto de sus características normales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de las conducciones.

Si la obra de mantenimiento, hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con la solución original.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento,

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	27/31



refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, tales como vigas, soportes, muros, elementos de forjado o estructurales de la cubierta, pero sin alterar las características formales y funcionales.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzo o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa la solución proyectada en comparación con la solución original de las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivo, estético y funcional.

c) Obras de recuperación.

Son obras encaminadas a la adaptación a nuevos usos y a la puesta en valor, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación, están comprendidas las actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo, elementos estructurales originarios dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellos.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación u obstáculo para su comprensión histórica.

- Cualquier actuación, encaminada a la recuperación de las condiciones originales del elemento, la adecuación estructural para el soporte de mayores cargas o la incorporación de nuevas instalaciones para modernización de las existentes.

d) Obras de Rehabilitación.

Son obras encaminadas a la adecuación del elemento o de una parte del mismo a los usos actuales a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general, estructura básica y a los demás elementos significativos, que lo singularicen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior que no afecten a la estructura ni a partes significativas, refuerzos o sustituciones de estructura, cambios de la decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

e) Obras de Reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

f) Obras de Nueva Edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción en la totalidad o parte de la parcela, comprende:

- Obras de sustitución.

Son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	28/31



lugar se levanta una nueva.

- Obras de ampliación.

Son aquellas en las que se aumenta la superficie construida original, bien por remonte o colmatación de la parcela.

- Obras de nueva planta.


Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

g) Obras de carácter provisional.

Son aquellas obras necesarias para la implantación de los usos provisionales reflejados en el art. 84.2.c de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En Marchena,
el Arquitecto Municipal

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	29/31



10. ANEXOS.

ANEXO 1. Resolución de Alcaldía de fecha 07/03/2022 – Consulta Pública

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	30/31



ANEXO 2. Certificado con el resultado de la consulta pública

Código Seguro de Verificación	IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Fecha	21/07/2022 12:18:26
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	FRANCISCO ISMAEL MORENO CUBERO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DE4PIFB7Z7CUNQQNC4ASGIQ	Página	31/31

