



**Anuncio de consulta pública previa a la elaboración del proyecto de  
Modificación del planeamiento municipal de Marchena sobre los usos  
compatibles en suelo y subsuelo de las dotaciones públicas**

Doña María del Mar Romero Aguilar alcaldesa del Ayuntamiento de Marchena,

**HAGO SABER**

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y para garantizar con lo establecido en el artículo 10.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sobre el derecho que tiene la ciudadanía a participar en los procesos de elaboración de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución urbanística, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, y con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de una norma con rango de Ley o de reglamento se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento de Marchena, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. De esta forma, se cumple con la prescripción establecida en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Que, en base a lo anteriormente expuesto, los interesados podrán acceder a través del portal web municipal al presente anuncio y al cuestionario adjunto al mismo, donde se contiene la información precisa para que los potenciales destinatarios de esa norma con rango de reglamento puedan pronunciarse sobre los aspectos, relativos a:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Que durante el plazo de diez días hábiles a contar desde la fecha de publicación de este anuncio de apertura de esta consulta previa en el portal web municipal, cualquier interesado podrá presentar ante el Ayuntamiento de Marchena las observaciones, sugerencias o cualquier otro parecer en relación con las cuestiones indicadas. La forma de presentación será a través del registro general de la sede electrónica del Ayuntamiento, aportando el cuestionario debidamente cumplimentado y suscrito.

Así mismo, el presente anuncio también se publicará en las redes sociales oficiales de este Ayuntamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento y a los efectos de recabar la información previa a la elaboración del proyecto de la modificación del planeamiento necesario para dar cobertura a esa demanda social.

En Marchena, a la fecha de la firma electrónica.

Código Seguro de Verificación	IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE	Fecha	04/04/2023 13:53:54
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	MARÍA DEL MAR ROMERO AGUILAR (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE</a>	Página	1/7





**Cuestionario con la información precisa para recabar la opinión de los sujetos, y de las organizaciones más representativas, potencialmente afectados por la elaboración del proyecto de Modificación del planeamiento municipal de Marchena sobre los usos compatibles en suelo y subsuelo de las dotaciones públicas, para la consulta previa a la redacción del texto de la iniciativa, según se establece en el apartado 1 del art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, artículos 10 y 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

## **1. INFORMACIÓN:**

### **a) Objeto, alcance y ámbito:**

El **objeto** de esta modificación es adecuar las Normas Urbanísticas, en cuanto a la regulación de los usos dotacionales, con el fin de eliminar algunas de las actuales situaciones de anomalía urbanística, permitiendo la concesión de licencias a partir de la compatibilidad con el planeamiento de los usos y construcciones actualmente existentes, que son producto de una incorrecta ejecución de los desarrollos urbanísticos.

Por tanto, se plantean la presente modificación con un doble fin que ayude a dotar de compatibilidad las edificaciones existentes y la terminación de las que están en estado de obras paralizadas:

- Permitir el destino del subsuelo de las dotaciones públicas a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie. Tal y como establece el art. 61.6 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

- Establecer, en la regulación del Sistema General de Equipamientos Públicos del tipo Parque Urbano, reglas de compatibilidad de dicho uso con otros usos públicos equipamentales. Todo ello para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, de manera que se posibilite un diseño versátil incluyendo zonas de desarrollo de actividades concretas complementarias del uso principal. Tal y como establece el art. 81.a del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante D.550/2022).

Con todo ello se pretende, en términos generales, un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, atendiendo a los "*criterios para la ordenación urbanística*" establecidos en los artículos anteriormente mencionados de la LISTA y el D.550/2022.

Código Seguro de Verificación	IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE	Fecha	04/04/2023 13:53:54
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	MARÍA DEL MAR ROMERO AGUILAR (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE</a>	Página	2/7





En cuanto al **alcance** de la modificación cabe mencionar que la regulación de los sistemas se articula en el Capítulo III del Título II de las Normas Urbanísticas incluidas en las Normas Subsidiarias de Marchena, posteriormente adaptadas a LOUA, mediante aprobación del Pleno del Ayuntamiento de 30/04/2009 (BOP Sevilla 232 6/10/2009). En dicho capítulo no se establecen directrices sobre el uso del subsuelo de las dotaciones públicas ni, por tanto, su posible destino a otros usos que puedan entenderse compatibles. Tampoco en ese capítulo se establece ni se regula la compatibilidad de usos complementarios con los Sistemas Generales del tipo Parque Urbano. Por tanto, la modificación se ceñirá al articulado de dicho capítulo.

De este modo, el **ámbito** de la modificación que se pretende elaborar abarcaría a todas las zonas de nuestro planeamiento general vigente, es decir, a todo el término municipal de Marchena.

**b) Justificación de la necesidad y oportunidad de aprobación de la norma:**

Considerando que la Constitución Española de 1978 (en adelante CE) se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquellas al servicio de la calidad de vida.

Considerando que la CE dispone, en su artículo 148, que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias, entre otras, en las siguientes materias: ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Considerando que la CE dispone, en su artículo 137, que los municipios gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y, en su artículo 140, que la Constitución garantiza la autonomía de los municipios, y que su gobierno y administración corresponde a sus respectivos Ayuntamientos, integrados por los alcaldes y los concejales. Según el artículo 4 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (en adelante LAULA), los municipios de Andalucía gozan de autonomía para la ordenación y gestión de los asuntos de interés público en el marco de las leyes, actúan bajo su propia responsabilidad y en beneficio de las personas que integran su respectiva comunidad, comprendiendo la autonomía local, en todo caso, la ordenación de los intereses públicos en el ámbito propio, la organización y gestión de sus propios órganos de gobierno y administración, la organización y ordenación de su propio territorio, la regulación y prestación de los servicios locales, la iniciativa económica, la gestión del personal a su servicio y de su patrimonio, y la recaudación, administración y destino de los recursos de sus haciendas. Considerando que el Estatuto de Autonomía para Andalucía (en adelante EAA) dispone, en su artículo 56, que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que incluye, en todo caso, la regulación del régimen urbanístico del suelo; la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad; el establecimiento y la regulación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística; la política de suelo y vivienda, la regulación de los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la edificación, la urbanización y el uso del suelo y el subsuelo; y la protección de la legalidad urbanística, que incluye en todo caso la inspección urbanística, las ordenes de suspensión de obras y licencias, las medidas de restauración de la legalidad física alterada, así como la disciplina

Código Seguro de Verificación	IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE	Fecha	04/04/2023 13:53:54
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	MARÍA DEL MAR ROMERO AGUILAR (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE</a>	Página	3/7





urbanística. También dispone, en su artículo 203, que Los poderes públicos de Andalucía velarán por un uso eficiente y sostenible del suelo, a fin de evitar la especulación urbanística y la configuración de áreas urbanizadas insostenibles.

Considerando que el EAA dispone, en su artículo 92, que los Ayuntamientos tienen competencias propias, en los términos que determinen las leyes, sobre las materias, entre otras, de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Considerando que la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL), dispone, en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. - Conservación y rehabilitación de la edificación[...].

Considerando que la LAULA, en su artículo 9, establece que los municipios andaluces tienen, entre otras, competencias propias en ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye: elaboración, tramitación y aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general; elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.

Considerando que la LISTA establece en su artículo 2 las competencias administrativas, de acuerdo con la CE y el EAA, que tienen atribuidas la Comunidad Autónoma de Andalucía y los Municipios.

Considerando que el artículo 2.2 de la LISTA dispone que las competencias en materia de urbanismo, que en esta ley se otorgan a los Municipios, se desarrollarán en el marco de la ordenación territorial y sin perjuicio de las competencias que en materia de urbanismo corresponden a la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la Constitución y el artículo 56.3 del Estatuto de Autonomía.

Considerando que el artículo 3.4 de la LISTA establece que la actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma y que comprende, entre otros, los siguientes contenidos: la ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta ley; la incorporación en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía; la transformación del suelo urbano mediante la regeneración y renovación de los tejidos urbanos y la protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural.

Considerando que el artículo 75 de la LISTA dispone que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones; y que según el artículo 76 establece la necesidad de consulta pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, donde se debe identificar, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.

Considerando que la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA en su punto

Código Seguro de Verificación	IV7OUKBN4UCJ2VJAU4CN4YHIE	Fecha	04/04/2023 13:53:54
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	MARÍA DEL MAR ROMERO AGUILAR (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBN4UCJ2VJAU4CN4YHIE">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBN4UCJ2VJAU4CN4YHIE</a>	Página	4/7





primero establece que todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley. En su punto tercero dice que 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.

Considerando que el instrumento de ordenación urbanística general que establece la vigente ordenación urbanística del municipio de Marchena son las Normas Subsidiarias de Marchena aprobadas definitivamente en fecha 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).

Visto que actualmente en el casco urbano de Marchena existen diversas situaciones de anomalía urbanística que a veces imposibilitan la concesión de licencias, derivadas de la ejecución incorrecta de determinados desarrollos urbanísticos, relacionadas directamente con la calificación de sistemas de dotaciones públicas generales y/o locales.

Visto que en el capítulo III no se establecen directrices sobre el uso del subsuelo de las dotaciones públicas ni, por tanto, su posible destino a otros usos que puedan entenderse compatibles y que tampoco en ese capítulo se establece ni se regula la compatibilidad de usos complementarios con los Sistemas Generales del tipo Parque Urbano. Con la redacción actual no se permite:

- Destinar el subsuelo de las dotaciones públicas a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas tal y como establece el art. 61.6 de la LISTA, siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

- Compatibilizar los Sistemas Generales del tipo Parque Urbano con otros usos públicos equipamentales bajo unas reglas que sean establecidas. Lo que no contribuye a favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, de manera que se posibilite un diseño versátil incluyendo zonas de desarrollo de actividades concretas complementarias del uso principal, tal y como establece el art. 81.a del D.550/2022.

Con todo ello se pretende, en términos generales, eliminar las situaciones de anomalía urbanística y a la vez conseguir un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio, y la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, atendiendo a los "criterios para la ordenación urbanística" establecidos en los artículos anteriormente mencionados de la LISTA y el D.550/2022. Obedeciendo a los objetivos propuestos por el artículo 3.2 de la LISTA, donde se propone conseguir un desarrollo sostenible de los municipios en términos sociales y ambientales con el objetivo de mejorar las condiciones de calidad de vida de la población a partir de una distribución razonable y un diseño versátil de las dotaciones en

Código Seguro de Verificación	IV7OUKBN4UCJ2VJAU4CN4YHIE	Fecha	04/04/2023 13:53:54
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	MARÍA DEL MAR ROMERO AGUILAR (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBN4UCJ2VJAU4CN4YHIE">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBN4UCJ2VJAU4CN4YHIE</a>	Página	5/7





el municipio que favorezca una "ciudad de proximidad".

Por tanto, se considera necesario realizar una modificación de dicho articulado para proceder a su adaptación de forma que, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho, se satisfagan los intereses generales aplicando adecuadamente los principios de jerarquía y de proporcionalidad, y se cumplan los fines específicos de la actividad urbanística y los objetos de la ordenación urbanística.

**d) Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.**

La alternativa a la innovación de planeamiento mediante una modificación es la revisión del instrumento de planeamiento.

Como ya se ha mencionado, el instrumento de ordenación urbanística general que establece la vigente ordenación urbanística del municipio de Marchena son las Normas Subsidiarias de Marchena aprobadas definitivamente en fecha 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).

Si bien es cierto que se hace necesaria una revisión del instrumento de ordenación urbanística general en vigor, y que está previsto iniciar en un futuro próximo el expediente para llevar a cabo la misma, hablamos de un proceso que habitualmente toma más de cinco años concluir, mientras que la vía propuesta de llevar a cabo la innovación mediante modificación proporcionará la obtención de los objetivos en un plazo de meses.

Código Seguro de Verificación	IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE	Fecha	04/04/2023 13:53:54
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	MARÍA DEL MAR ROMERO AGUILAR (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE</a>	Página	6/7





### CUESTIONARIO

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, con domicilio a efecto de notificaciones en \_\_\_\_\_, y con teléfono de contacto número \_\_\_\_\_, en su propio nombre o en representación de \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, como persona u organización potencialmente afectada por la elaboración del proyecto de la modificación del Planeamiento Municipal de Marchena sobre los usos compatibles en suelo y subsuelo de las dotaciones públicas, por el presente manifiesta las siguientes opiniones, observaciones y sugerencias acerca los apartados anteriormente informados sobre la mencionada iniciativa normativa, según se establece en el apartado 1 del art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como el artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- a) Sobre los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:
  
- b) Sobre la necesidad y oportunidad de su aprobación:
  
- c) Sobre los objetivos de la norma:
  
- d) Sobre las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:
  
- e) Otras sugerencias:

En Marchena, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Código Seguro de Verificación	IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE	Fecha	04/04/2023 13:53:54
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	MARÍA DEL MAR ROMERO AGUILAR (FIRMANTE)		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OUKBND4UCJ2VJAU4CN4YHIE</a>	Página	7/7

