

Modificación del Plan General de Marchena  
para la reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30  
Nuevo Sector S11

Promotor: EXCMO AYUNTAMIENTO DE MARCHENA  
Julio 2020

Este documento ha sido realizado por:

**Ignacio Bonet Padilla.**

Arquitecto colegiado  
Nº 2783 Colegio de Arquitectos de Sevilla

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	1/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





<b>Código Seguro De Verificación:</b>
<b>Firmado Por</b>
<b>Observaciones</b>
<b>Url De Verificación</b>

<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
Firmado	02/09/2020 11:34
<b>Página</b>	3/84

<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
Firmado	02/09/2020 11:34
<b>Página</b>	3/84

PLANOS DE INFORMACION:	
I-01	SITUACION
I-02	ESTRUTURA DE LA PROPIEDAD
I-03	CALIFICACION Y CLASIFICACION VIGENTES
I-04	TOPOGRAFIA
I-05	HIPSOMETRIA
I-06	REDES EXSITNTES: ABASTECIMIENTO
I-07	REDES EXISTENTES: TELEFONIA
I-08	REDES EXISTENTES: ELECTRICIDAD
I-09	REDES EXISTENTES: SANEAMIENTO
I-10	USOS ACTUALES, CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y ACCESOS
I-11	AFECCIONES
I-12	MAPAS DE RUIDOS

PLANOS DE INFORMACION:	
O-01	ESTRUTURA URBANA
O-02	ZONIFICACION
O-03	PERFILES Y VIARIO
O-04	RED DE ABASTECIMIENTO
O-05	RED DE SANEAMIENTO INTERIOR
O-06	RED DE SANEAMIENTO EXTERIOR
O-07	RED DE ELECTRICIDAD
O-08	RED DE ALUMBRADO PUBLICO
O-09	RED DE TELEFONIA
O-10	APARCAMIENTOS Y PROPUESTA DE PARCELACIÓN

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	4/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		





Código Seguro De Verificación:			
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas		
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.		
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWnRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWnRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

Estado	Fecha y hora
Firmado	02/09/2020 11:12:58
Página	5/84

RESUMEN EJECUTIVO.

1.- AMBITO:

FINCA	TITULAR ACTUAL	SUPERFICIE	%
PARCELA 1	PROAGRI S.L.	12.282 M <sup>2</sup>	59,87
PARCELA 2	JUAN JOSE FERNANDEZ SEGOVIA	8.233 M <sup>2</sup>	40,13
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR		20.515 M <sup>2</sup>	100

DATOS CATASTRALES

PARCELA 1: propietario: PROAGRI S.L.  
Forma parte de la fincas con referencia catastral: finca rústica 41060A0300020000001MM, Y 41060A030002000000XQ  
PARCELA 2: propietario: D. JUAN JOSE FERNANDEZ SEGOVIA  
Forma parte de la finca con referencia catastral finca rústica 41060A0300005200000XR

2.- AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

2.1.- Afecciones territoriales.

El municipio de Marchena se encuentra en la Comarca de la Campiña Sevillana sobre la vega media del Guadalquivir, con una superficie de 379 km2 limita con los municipios de Écija, Fuentes de Andalucía, La lentejuela, Osuna, Puebla de Cazalla, Morón de la Frontera, Paradas y Carmona, dista de Sevilla 59 Km. y 90 Km. de Córdoba, su población actual supera los 18.00 habitantes.

El POT, caracteriza a Marchena como Ciudad Media<sup>1</sup> Tipo 2, integrado en la Red de Ciudades Medias del Interior<sup>2</sup>, localizado en la Unidad Territorial<sup>3</sup> Campiña y Sierra Sur de Sevilla, en donde se prevé, entre otras líneas, el «aportar estrategias de ordenación territorial de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural»<sup>4</sup> y el «establecer criterios en materia de política urbanística y ambiental que favorezcan el

El art. [5] Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación [N] del POT, aclara que en esta Estrategia es en «donde se establecen determinaciones en relación con el Sistema de Ciudades, formado por el conjunto de asentamientos de Andalucía, las estructuras urbanas intermedias en su conjunto, y con las políticas que deben ser desarrolladas para consolidarlo, constituye un conjunto coherente de determinaciones que se adaptan a las diferentes escalas y tipología de Redes de Ciudades ubicadas en el Modelo, y a los diferentes aspectos de ordenación territorial que deban ser desarrollados (funciones y acciones urbanas, planificación de servicios y equipamientos, cooperación para el desarrollo, planificación y control de «cesos de urbanización, etc.».», Vid también arts. [12] Referentes Territoriales del Modelo [N], [14] Redes de Ciudades días [N] POT.

El art. 12.2.b) del POT, POT, no por presentar problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la utilización de sus recursos patrimoniales»).

Art. 29.5 POT.

Art. 29.6 POT.

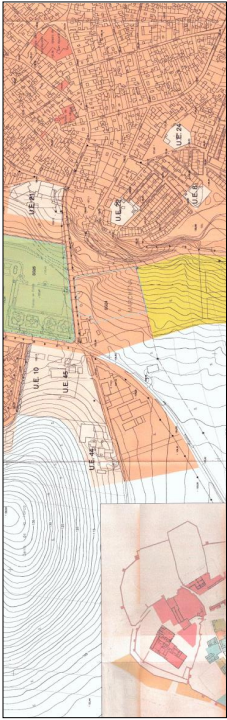
Art. 34.2 POT.

mantenimiento de los valores característicos de este tipo de ciudades»<sup>5</sup>. En ellas las estrategias de desarrollo económico y territorial están dirigidas a «favorecer la promoción conjunta de un espacio económico, territorialmente coherente, y que ofrezca potencialidades de diversificación y modernización productiva, a partir de generar economías de escalas»<sup>6</sup>.

Así, el POTa identifica a la Planificación económica sectorial de la industria en función de su incidencia sobre el sistema de ciudades y las estructuras urbanas establecidas<sup>7</sup>, previendo criterios «para favorecer el diseño de políticas de desarrollos urbanos basados en la **recualificación** de la ciudad existente»<sup>8</sup>, debiendo favorecerse desde las políticas territoriales y como elemento de vertebración territorial «la consolidación de los diferentes sistemas productivos locales existentes»<sup>9</sup>, disponiendo que una «adecuada dotación de suelo para actividades económicas resulta un factor clave para la competitividad de las áreas urbanas»<sup>10</sup>, debiendo tenerse presente para ello los «procesos de recualificación y rehabilitación de espacios industriales para su integración urbana y territorial»<sup>11</sup>.

Y para la mejora de la sostenibilidad de los sistemas urbanos, prescribe que todo planeamiento habrá de primar «la **recualificación de lo ya existente**»<sup>12</sup>, atendiendo dicha recualificación además en los polígonos industriales existentes desde la óptica del tratamiento paisajístico «minimizando sus efectos sobre la calidad de los paisajes urbanos»<sup>13</sup>, dando un «**adecuado tratamiento y acabado de los bordes urbanos**»<sup>14</sup>.

Este Municipio cuenta con **Normas Subsidiarias Municipales<sup>15</sup> y Adaptación Parcial a la LOUA** de dichas Normas Subsidiarias<sup>16</sup>.



Tal y como se exponía en el Diagnóstico del año 2.007<sup>17</sup>: «El tejido empresarial de Marchena tiene su base en las empresas de reducido tamaño de carácter familiar, que conlleva generalmente la toma de decisiones de bajo riesgo, una escasa capacidad de financiación e inversión y de generación de empleo por su volumen, así como una lenta incorporación de tecnología a sus procesos de producción y escasa innovación en su forma de organización ya que no la estiman como estrictamente necesaria. Por ello, es habitual que la mano de obra especializada tienda a buscar una salida laboral en otro

<sup>7</sup> Art. 21.1.b) del POTa.

<sup>8</sup> Art. 46.1.h) POTa.

<sup>9</sup> Ex art. 51.1 POTa.

<sup>10</sup> Art. 51.2 POTa.

<sup>11</sup> Art. 51.2.c) POTa.

<sup>12</sup> Art. 58.1.c) POTa.

<sup>13</sup> Ex art. 60.3.d) POTa.

<sup>14</sup> Art. 115.4.a) (punto 2º) POTa.

<sup>15</sup> Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Marchena, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 27 de septiembre de 1995.

<sup>16</sup> Aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Marchena, en sesión de fecha de 30 de abril de 2009, el PGOU, la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, inscrita en el Registro Municipal de Planeamiento con el número de inscripción 64 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 2.939.

<sup>17</sup> Con ocasión del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Marchena publicitado para la innovación integral del planeamiento general de aplicación (de fecha 19/12/2007).

«...*principio*», con lo que toda medida tendiente a paliar esa salida de la mano de obra local estará acorde a la satisfacción del interés general.

El mismo añade que en el «caso de la industria con el desarrollo de una serie de importantes empresas de la provincia supramunicipal generan un volumen alto de puestos de trabajo», por lo que debe tenderse toda la política de planificación a favorecer la fidelización de la industria en cuanto a mantener su localización dentro de su término municipal y evitando costes de traslado, debiendo enfocarse, si acaso, en la mejora del entorno productivo.

El mayor abundamiento matiza que «Marchena dispone de importantes vertientes locacionales, derivadas de una variada amplia y bien conservada que le permite enlazar con otros municipios dentro y fuera de su principal ámbito de influencia (Campiña), caso de Écija o Carmona con otros núcleos relevantes (Écija o Carmona), constituyéndose en un factor de desarrollo del sector industrial».

### 0.2.2.- Afecciones ambientales.

El paisaje del término municipal de Marchena se encuadra en un paisaje agrícola característico de las Campañas Guadquivir. Sus principales rasgos vienen determinados por la hegemonía actividad agrícola tradicional que ha ido intensificándose y ampliando su terrazgo, modelando la estructura, la textura y el color del paisaje que se ha adaptado a los ciclos estacionales agrícolas. Estos paisajes son panorámicos, con predominio de las líneas horizontales y las formas suaves donde resalta cualquier cerro o loma, así como cualquier estructura humana, edificios, etc... Los únicos elementos singulares son las poblaciones (Marchena, Paradas,...) y los cortijos, estos últimos reflejo del patrimonio etnográfico rural, situados en mesas elevadas sobre la llanura.

Modificación que se propone tiene un ámbito y objetivos local y comarcal. No obstante, en su planteamiento se considerado su coherencia con los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, europeo, nacional y autonómico que guarden relación con la Modificación. En concreto con los siguientes:

Principales normas, políticas y programas internacionales, comunitario, estatal y autonómico	Principios y objetivos
Estrategia Europa 2020 (COM(2010)2020).	Promoción de una economía que utilice eficazmente los recursos, sea verde y más competitiva.
VII Programa Comunitario de Acción en materia de medio ambiente (2014-2020). Programa General de Acción de la Unión en materia de Medio Ambiente hasta 2020 «Vivir bien, respetando los límites de nuestro planeta»	El programa persigue estimular los esfuerzos encaminados a contribuir a que las ciudades de la UE sean más sostenibles y a mejorar la capacidad de la UE para hacer frente a los retos regionales y mundiales en materia de medio ambiente y cambio climático.
Directiva 2001/42/CE, relativa a la Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas, y 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA)	La Directiva, y su trasposición a Andalucía) requiere que determinados planes y programas que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente se sometan a una evaluación medioambiental. La evaluación permitirá integrar los aspectos medioambientales en la preparación y adopción de estos planes y programas, y supone una contribución al desarrollo sostenible.
estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana	Tiene por objetivo principal la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con mayor implicación en los procesos de desarrollo urbano. La ordenación territorial, la urbanística, la planificación y gestión de la movilidad, el uso que nuestras ciudades hacen de

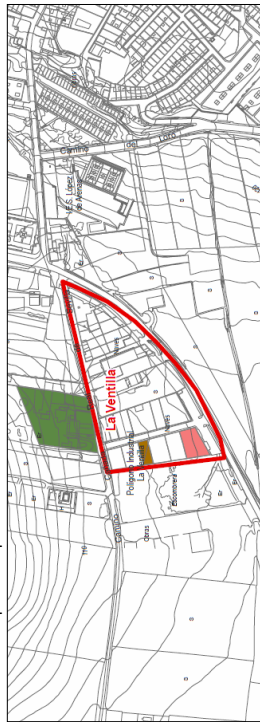
	los recursos naturales y energéticos, constituyen elementos claves en la construcción de la ciudad sostenible.
Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía. (DL 1/2014, de 18 de marzo)	El Programa facilita la realización de actuaciones de ahorro, eficiencia energética y energías renovables en los edificios existentes de Andalucía.
Estrategia energética de Andalucía 2020	Como consecuencia de las políticas en materia de energía comunitarias se ha elaborado la Estrategia que avanza en la transición para alcanzar un sistema energético bajo en carbono, democrático, competitivo, seguro, de calidad y basado en el uso de los recursos energéticos limpios autóctonos.
Programa Andaluz de Adaptación al Cambio Climático	Es un instrumento de primera utilidad para conocer la realidad a la que se va enfrentar Andalucía en los próximos años y prever soluciones a los problemas que se avecinan.

### 0.2.3.- Afecciones sectoriales.

## LA INDUSTRIA EN MARCHENA

Los enclaves industriales existentes en Marchena han sido promovidos por la iniciativa privada fuera de la planificación urbanística, a excepción de Camino Hondo que lo fue por iniciativa pública de la Sociedad de Desarrollo de Marchena (Sodemar), y se matizaba que «*La tendencia actual de localización de nuevos espacios industriales se orienta hacia fuera del núcleo, para así evitar de este modo las interferencias con la actividad del tejido urbano residencial, fundamentalmente relacionadas con la accesibilidad*». Ahora bien, la situación existente en los municipios integrantes de la Campiña Sevillana (Arahál, La Lantejuela, La Puebla de Cazalla y Paradas, junto con Marchena) presentan unas dinámicas con rasgos socioeconómicos propios. La composición socioeconómica de la Comarca está condicionada principalmente por el peso destacado que tiene la actividad agraria y la industria agroalimentaria asociada a la misma. Las cifras de población ocupada en la actividad industrial son elevadas en La Puebla de Cazalla, La Lantejuela y Marchena, ya que superan el 15% del total de la población ocupada.

Así la Ventilla es considerada como unidad urbana y área homogénea ("*Almacenes: Camino de Vistalegre-La Calera, El Quemadero y La Ventilla*") localizándose una Zona adyacente (al oeste) como "Escombrera" que debe dotarse de solución para el entorno del polígono (a pie de la Carretera SE-5202 -Ctra. de Paradas-) y por existir construcciones industriales en uso desde (almacenamiento de cereales) hace ya mucho tiempo, lo que condiciona la «*realidad existente*» a tener en consideración por todo planificador en el diseño de la Ciudad.



DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

Código Seguro De Verificación:	El Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Marchena se encuentra aprobado por Orden Ministerial de 7 de noviembre de 1963. En dicho proyecto se encuentra la siguiente vía pecuaria que discurre por el norte del ámbito: Cañada Real de Sevilla: Anchura legal de 75,22. Longitud en T.M. de Marchena: 5,082 m. situada en el lindero norte de la actuación.	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	7/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

arroyo más cercano es el Arroyo del Lavadero que se sitúa 600 m al oeste de la zona de estudio: zona de estudio no se encuentra afectada por zona de dominio público, servidumbre de paso ni zona de policía a marca el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Vías.

DOMINIO PÚBLICO PECUARIO: VÍAS PECUARIAS

El Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Marchena se encuentra aprobado por Orden Ministerial de 7 de noviembre de 1963. En dicho proyecto se encuentra la siguiente vía pecuaria que discurre por el norte del ámbito: Cañada Real de Sevilla: Anchura legal de 75,22. Longitud en T.M. de Marchena: 5,082 m. situada en el lindero norte de la actuación.

Existe un deslinde provisional de la vía pecuaria Cañada Real de Sevilla, que sirve de base para establecer el límite norte del sector con carácter provisional, dicho deslinde se publicó en el BOJA nº 64 de fecha 04/04/2006.

DOMINIO PÚBLICO VIARIO:

Carretera SE-5202 Paradas-Marchena, perteneciente a la red secundaria de carreteras titularidad de la Diputación Provincial de Sevilla, situada al sur de la actuación.

- Zona de dominio público adyacente. La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

- La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera.

- La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de veinticinco metros, y cien metros en vías de gran capacidad, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas de las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la Red Autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- Tanto en la zona de servidumbre adyacente como de servidumbre legal se deberá llevar a cabo proyecto de construcción de los accesos previstos suscrito por técnico facultativo competente, que deberá contar con autorización expresa de la Diputación Provincial (art. 57 LCA) o informe vinculante en su caso (art. 62.3 LCA)

DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO

vía ferroviaria más cercana se sitúa a 660 m al norte de la actuación, al otro lado del Cerro de la Horca. zona de estudio no se encuentra afectada por zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación que marca la ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario.

SERVIDUMBRE DE LÍNEAS ELÉCTRICAS

Respecto a Infraestructura eléctrica, los terrenos no se ven afectados por el paso de tendidos eléctricos, ni tampoco se prevé que pueda alterar sustancialmente la planificación de las redes de la zona, discurriendo por el o opuesto de la carretera una línea de media tensión que da servicio al polígono de "La Ventilla".

AFECCIONES AL PATRIMONIO HISTÓRICO.

No hay afección conocida ni a Yacimientos Arqueológicos ni a otros elementos del patrimonio histórico o etnográfico.

AFECCIONES A MONTES PÚBLICOS

La actuación no afecta a terrenos forestales ni monte público.

0.3.- OBJETO: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

El objeto de esta Modificación del Plan General del municipio de Marchena (Sevilla) es la RECLASIFICACIÓN DE terrenos situados en las parcelas nº 52 y 200 del polígono nº 30 del plano catastral de rústica, actualmente SUELO NO URBANIZABLE para pasar a ser SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL INDUSTRIAL.

En la actualidad los terrenos objeto de esta Modificación carecen de valor agrícola al estar una de las parcelas siendo utilizada de escombrera y acopio de materiales de construcción y la otra ocupada por una nave para almacenamiento de cereales, dos cimentaciones para ampliación de esos almacenes y una gran zona de maniobra para camiones, lo que denota esa realidad de utilización real y efectiva industrial a pie de Carretera (lo que la dota de la necesaria accesibilidad), (ii) todo ello, además, acogido por el Ayuntamiento cual precedente administrativo en el que en orden a la satisfacción del interés general estimó idóneo adecentar esta zona cual una de sus entradas en el municipio en orden a dotarlo de una mejora del paisaje urbano eliminando la lamentable y penosa actividad que se venía haciendo de este terreno cual receptora de residuos descontrolados, para lo cual se propuso y fue suscrito un convenio urbanístico en el año 2002 alterado por otro posterior en el tiempo, a lo que se prestó conformidad por el Pleno de la Corporación municipal anexionándolo al Polígono adyacente y resolver ese borde urbano de la Ciudad, (iii) en la citada Nave se viene ejerciendo la actividad de almacenamiento de cereales por la entidad Proagri S.L., empresa de Marchena, la cual se postula por centralizar su actividad desde esta localización, teniéndola actualmente diseminada por la Provincia, implementando, con ello la generación de trabajo estable en el municipio, (iv) tratarse de terrenos adyacentes al Polígono industrial "La Ventilla", con lo que se destierra la imagen de dispersión y discontinuidad que actualmente presente esta Nave y actividad con el Polígono lindante, propiciando no sólo una mejora del paisaje urbano, sino también una sinergia para atraer a otros empresarios industriales.

Por todo ello, la Modificación pretende:

- A) Incorporar los objetivos y criterios ambientales conforme a la normativa, planes y programas vigentes que por razón de jerarquía, devienen desde el marco normativo europeo, como la Estrategia Europa 2020 (COM (2010-2020), hasta el profuso marco andaluz, donde entre otros textos, encontramos la Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana, la Ley GICA, el Programa de Construcción sostenible de Andalucía, la Estrategia energética de Andalucía 2020 o la Estrategia Industrial de Andalucía 2020.
  - B) Atender al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible por el cual aboga el artículo 3 del TRISU, puesto que es lo cierto que esta iniciativa municipal supone el uso del suelo "...conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible...", contribuyendo "...al uso racional de los recursos naturales...", y además permite en nuestro caso concreto, el desarrollo de políticas municipales que priorizan la resolución de vacíos urbanos y promueven el desarrollo industrial. En efecto, la Corporación prefiere resolver un histórico vacío urbano como el que nos ocupa, que ya venía definido en los convenios urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento.
  - C) Poner en valor el modelo de ciudad por el que aboga el Modelo Territorial de Andalucía del POT.
- En efecto, la norma 45.3 del POT establece que "...el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo...". Por tanto, la iniciativa municipal que ampara esta Modificación, de manera latente, ya está reconocida en el principal documento de ordenación territorial de Andalucía, lo cual sin duda es asegurar la idoneidad de la misma desde el punto de vista de su encuadre territorial.



- D) Incrementar el patrimonio municipal de suelo obtenido en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley.
- E) Generar nuevos puestos de trabajo, tanto directos como indirectos, durante las fases de urbanización de los terrenos, la paulatina construcción de la zona industrial y de los equipamientos, el mantenimiento de la urbanización, las dotaciones públicas locales y generales que correspondan mantener al Ayuntamiento, y especialmente de la actividad industrial que se desarrolle.

0.4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Se han analizado las siguientes tipos de alternativas.

Alternativa 0.

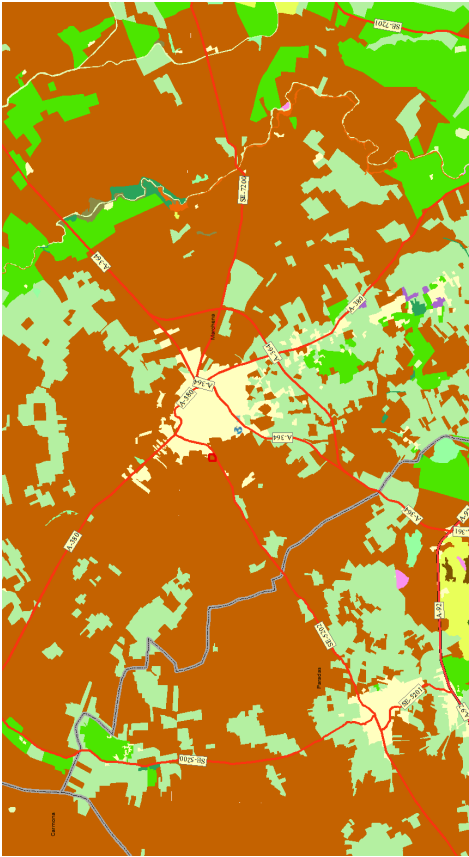
La alternativa 0 o no modificación del PGOU conllevaría al mantenimiento de la situación actual en la cual el suelo seguiría manteniendo las características de suelo no urbanizable. Esta situación provocaría que no se solucionase la situación que el planeamiento pretende resolver y mejorar:

- (i) No mejorando el entorno productivo de Marchena especialmente en esta zona de la ciudad donde se concentra este uso.
- (ii) No se mejora el paisaje urbano ni la imagen en esta zona al no resolver adecuadamente este borde urbano.
- (iii) No se elimina el riesgo de futuros vertidos ilegales de escombros y residuos.
- (iv) No se aprovecharía la sinergia de integrar la zona en el Polígono existente adyacente ("La Ventilla") incrementando la posibilidad del traslado de la actividad preexistente en la parcela a otra ubicación con el consiguiente riesgo económico y social (inestabilidad del empleo) para la misma.
- (v) No se potenciaría la implantación de nuevas industrias;
- (vi) No se cumpliría el convenio urbanístico con las posibles consecuencias de indemnización a las partes afectadas y devolución de las cantidades ya satisfechas en su día, con la consiguiente merma en la hacienda local.
- (vii) No se cumplirían los principios programáticos de la Estrategia Industrial de Andalucía 2014-2020 y, de entre ellas, el «establecimiento de medidas de homogeneización y reducción del coste logístico y de transporte, optimización de los costes laborales de las empresas industriales y optimización de otros costes» (Pág. 20 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Marco nacional-), y todo ello sin olvidar la Misión que se propone: «Convertir a la industria en el motor del nuevo modelo productivo de Andalucía con el que generar empleo estable y de calidad y hacer de Andalucía una región atractiva para la actividad e inversión industrial, a través de la mejora de la competitividad de sus empresas, de su capacidad innovadora, de su presencia internacional y de la cualificación de los recursos humanos que trabajan en la industria» (Pág. 118 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 - Propuesta Estratégica y programación-), erigiéndose como Indicador asociado a los objetivos de la Estrategia Industrial de Andalucía 2020 el «Aumentar el empleo industrial» (Pág. 148 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Gobernanza, seguimiento y evaluación-; tabla 24).
- (viii) Tampoco se cumpliría el postulado de maximizar la estabilidad de las industrias efectivamente implantadas, ni se favorecerían las medidas tendientes a propiciar la estabilidad del empleo de las industrias efectivamente implantadas, ni se flexibilizarían las medidas que acogen nuevas implantaciones de empresas industriales en nuestro territorio (todas ellas previstas desde la Estrategia Industrial de Andalucía), ni se velaría, en definitiva, por una puesta en valor de la ciudad ya existente (axioma de la LOUA).
- (ix) Tampoco se estimularía la aplicación de los retos propuestos por la EDUSI del Área funcional de Morón, al no impulsar una actividad económica que aprovecharía el potencial geoestratégico respecto del cultivo de cereales y girasol no consolidando el apoyo a un recurso base para la economía local y de proximidad.

Alternativas de localización.

Dada la necesidad urbanística de solucionar el vacío urbano generado tras la aprobación del Proyecto de Actuación de las naves existentes parece no tener mucho sentido plantear otra ubicación que no atienda a resolver esta cuestión. No obstante, como la Modificación traerá como consecuencia el desarrollo de una actividad económica se ha estudiado la posibilidad de desarrollar dicha actividad en otros espacios actualmente existentes en el municipio.

Así, entre los objetivos que pretende la Modificación enumerados en la Conveniencia y oportunidad de la misma se encuentra la generación de un espacio industrial relacionado principalmente con la principal actividad económica del municipio, la agricultura. En concreto, sin ser exclusivo, con el almacenamiento de semillas. Esta actividad requiere superficies cubiertas amplias y una red viaria interior que separe el tráfico durante la espera, carga y descarga de cereal o la pipa, del tráfico de la carretera. Se estima que serían necesarios unos 10.000 m2 edificables para poder desarrollar esta actividad. Asimismo, como actividad logística requiere cierta cercanía a las zonas productoras para evitar además, el tráfico de vehículos pesados y tractores por el núcleo urbano, evitando en la medida de lo posible, mezclar el tráfico urbano con el tráfico industrial. Además, la producción cerealista (secano) del Municipio de Marchena se concentra en gran parte en la mitad oeste, este y norte de la población como se puede observar en la imagen siguiente (color marrón) debiendo tener fácil acceso desde todo el municipio:



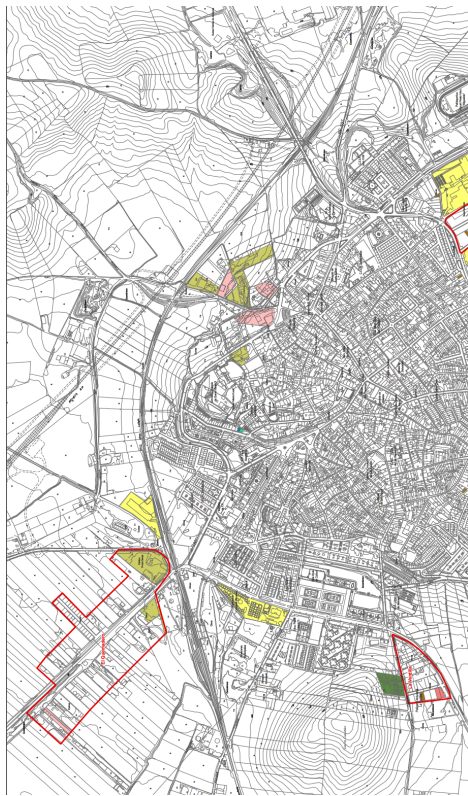
Cultivos y aprovechamientos. 2000-2010. MAGRAMA.

Todos estos requisitos han orientado el análisis de alternativas de localización.

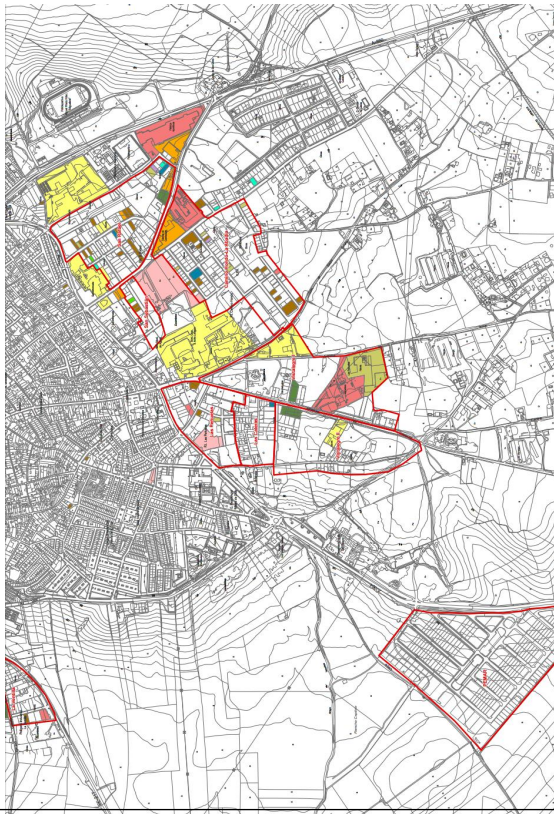
De este modo, en un primer momento se ha planteado ubicar la actuación en otras parcelas que ya estuvieran desarrolladas y/o urbanizadas en el Término Municipal de Marchena (suelo urbano o urbanizable). En el Avance del PGOU de diciembre de 2006 aparecen las siguientes:

Código Seguro De Verificación:	0.4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. La alternativa 0 o no modificación del PGOU conllevaría al mantenimiento de la situación actual en la cual el suelo seguiría manteniendo las características de suelo no urbanizable. Esta situación provocaría que no se solucionase la situación que el planeamiento pretende resolver y mejorar:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	8/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





Espacios industriales en la mitad norte de Marchena- Avance PGOU Marchena 2005.



Espacios industriales en la mitad sur de Marchena- Avance PGOU Marchena 2005.

Se ha realizado un análisis de cada uno de estos espacios para ver la posibilidad de ubicar la actividad en cada uno de ellos. Entre las situadas al Norte del municipio:

- La urbanización para naves agrícola "El Quemadero" situada al norte en torno a la carretera de Carmona, presenta parcelas de entre 1000 y 5000 m<sup>2</sup> (media de 2.000 m<sup>2</sup>). Este espacio no presenta parcelas libres que alcancen la superficie requerida de 10.000 m<sup>2</sup> para la actividad principal que se pretende desarrollar en el ámbito.
- "La Ventosillar" situada junto al ámbito se encuentra totalmente ocupada por pequeña industria.
- En la zona industrial situada tras el complejo "Patrimonio Comunal Olivareño" entre el camino de Horucas y las vías del tren, se encuentran almacenes municipales y entre ellas la nave conocida localmente como "la Chozo" con una superficie construida de 2800 m<sup>2</sup> y parcela de 23.775 m<sup>2</sup> sobre la que Proagri estudió la posibilidad de compra. Las condiciones de la nave, que se encontraba y se encuentra en malas condiciones con cubiertas de fibrocemento en mal estado sin licencia de apertura y las condiciones de venta que obligaban a comprar terrenos situados al otro lado de las vías del tren, hicieron desestimar esta alternativa válida por situación, tamaño y espacios libres interiores.

Entre las situadas al Sur del municipio:

- Las urbanizaciones industriales San Rafael, San Sebastián, Camino Hondo-La Abadía, Vistaalegre I y II, Las Caleras y Las Penúelas, no son alternativas pues no presenta parcelas libres que alcancen la superficie requerida de 10.000 m<sup>2</sup> para la actividad principal que se pretende desarrollar en el ámbito. Además presentan una limitación de incompatibilidad con las actividades colindantes en la época de recolección por el tráfico generado. Estas alternativas al concentrar la actividad industrial de Marchena presentan un acceso viario con mucho más tráfico lo que dificulta la operatividad de las actividades que se pretenden en la nueva área industrial.
- El espacio industrial PEMAR, situado al sur de la población sur junto a la carretera A-364 y que se encuentra actualmente poco consolidada. Presenta parcelas entre 300 y 2.000 m<sup>2</sup> para actividad industrial pequeña y mediana. Este espacio no presenta parcelas libres que alcancen la superficie requerida de 10.000 m<sup>2</sup> para la actividad principal que se pretende desarrollar en el ámbito. Además, no estaría permitido un viario interior para estacionamiento de vehículos suficiente para la actividad. Esta limitación incidiría en las actividades colindantes en la época de recolección por el tráfico generado.

Todas estas alternativas se han descartado en base a los motivos enunciados.

Las necesidades de la actividad desarrollada por PROAGRI, la cuales no han podido ser cubiertas con las alternativas disponibles actualmente en el mercado de suelo industrial en Marchena, han motivado la promoción del espacio colindante a donde ya desarrolla su actividad. Esta alternativa presenta las siguientes ventajas:

- En esta ubicación se tiene la experiencia, a una escala menor, de la incidencia de la actividad de carga y descarga sobre el tráfico.
  - Hay un acceso directo a una vía principal, sin necesidad de mezclarlo con el tráfico urbano, como se puede producir en los espacios industriales del sureste del municipio.
  - La parcela presenta unas dimensiones suficientes para separar el tráfico de carga y descarga del tráfico de la carretera, así como para tener una edificabilidad suficiente para centralizar la actividad de almacenaje de semillas prevista por PROAGRI.
- Se produce una mejora del paisaje urbano en esta entrada a la ciudad.

#### Alternativas de delimitación del sector.

Se han planteado dos alternativas para la delimitación del sector:

**Alternativa 1:** Prolongar el límite oeste de la parcela hasta la intersección con la carretera SE-5202. Esta alternativa permite generar un frente continuo a la carretera y presenta una mayor superficie (1.650 m<sup>2</sup> adicionales). 22.165 m<sup>2</sup>.

**Alternativa 2:** la fijada en el Convenio urbanístico. 20.515 m<sup>2</sup>.

La necesidad de solucionar la problemática actual de la zona conlleva de forma natural, conforme la realidad física, la delimitación llevada a cabo para la alternativa 2, por los siguientes razones:

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	<b>Página</b>	9/84
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





Utilización racional de los recursos naturales con menor extensión de suelo, ya que no es necesario mayor extensión de suelo para la solución que se plantea en la ordenación.

Generaría la incorporación de un nuevo propietario lo que complicaría la colaboración de la iniciativa privada.

Existe precedente administrativo (la anterior Modificación tramitada) en la que se informaba favorablemente el ámbito previsto por los convenios suscritos, que coincide con la alternativa 2.

La alternativa 1 supondría un mayor coste urbanístico y de conservación (compensaciones a quien no llegue a tener la parcela mínima, costes de conservación,...) en contra de los postulados que se defienden desde la óptica de la planificación industrial.

Generaría un mayor aprovechamiento que en realidad resulta innecesario

Alternativas de las determinaciones estructurales.

Realmente las variaciones ambientales de las alternativas de las determinaciones estructurales son de muy poco calibre, resultando algunas de las determinaciones evidentes dada la realidad física de los terrenos. así, en cuanto a clasificación como suelo urbanizable, no procede la consideración de más alternativas que la existente, dado que no cumple los requisitos de un suelo urbano. la misma situación se da con el uso global industrial. el resto de parámetros urbanísticos apenas tienen relevancia ambiental.

Conclusión al estudio de alternativas.

Visto cuanto antecede, podemos concluir que la alternativa 0 ocasiona notables impactos en el paisaje urbano de entrada a Marchena e importantes tensiones urbanísticas vista la realidad física del sector. En atención a los objetivos y criterios ambientales, especialmente al modelo de ciudad compacta, el uso razonable y sostenible de recursos, la mejora de la calidad urbana, la nueva cultura de movilidad y accesibilidad y la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado del Área Funcional de Morón, es imperativo solucionar este vacío urbano.

En relación a la localización, dada la necesidad urbanística de solucionar el vacío urbano, parece no tener sentido plantear otra ubicación, no obstante como se ha analizado, no tiene mejor alternativa dentro del caso urbano de Marchena que la que se propone dadas sus necesidades logísticas.

En relación a la delimitación, no se considera adecuado el sobredimensionar la actuación, sellando un recurso natural que no se considera necesario de cara a los objetivos ambientales de la Modificación. Consiguientemente se deduce que la alternativa seleccionada es la que presenta una mayor bondad ambiental en relación a las alternativas estudiadas y en base a los objetivos ambientales de la Modificación que se propone.

CRITERIOS DE SELECCIÓN.

a).- Debido a la indicada y reconocida restricción del crédito para financiar la explotación industrial y el logro de resultados de explotación muy exigüos, se deben contener o mitigar aquellos costes de urbanización que puedan resultar nimios para el desarrollo normal del ámbito, y en especial aquellos previstos para indemnizaciones cuando no resulte estrictamente necesario por incompatibilidad de uso. Es decir, se debe revisar la planificación de las Zonas Industriales desde la reducción de costes, para optimizar su efectiva materialización, manteniendo la proporción dotacional municipal.

b).- Maximizar la estabilidad de las industrias efectivamente implantadas, incidiendo en la menor medida posible por costes no previstos, extrínsecos a la producción.

c).- Favorecer las medidas tendentes a propiciar la estabilidad del empleo de las industrias efectivamente implantadas, coadyuvando en la creación de nuevos empleos priorizando la ocupación local.

d).- Atender a los principios de suficiencia e idoneidad en una utilización racional del suelo, mitigando vacíos urbanos, y auspicando los que resulten precisos y necesarios para absorber la mayor parte de las necesidades reales advertidas y detectadas, con apoyo de las ya implantadas cual «realidad existente»

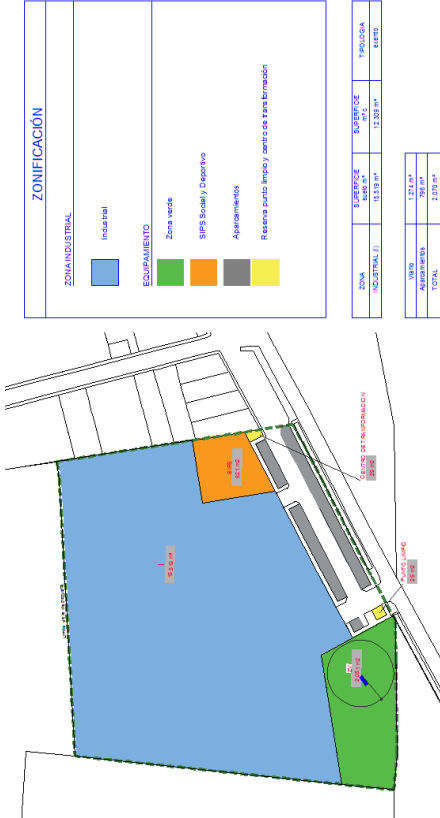
que se antepone a la esfera voluntarista incluso del planificador y de la propia Administración, desde la óptica integradora que conforman la propia imagen de Ciudad, propiciando un valor intrínseco al municipio y desterrando aquellas que no secunden este perfil.

- e).- Velar por una puesta en valor de la ciudad ya existente, por las empresas industriales implantadas, para servir eficaz y eficientemente a las necesidades colectivas del sector.
- f).- Propiciar el mayor consenso en la búsqueda de la anuencia para dotar de un entorno adecuado a los Polígonos industriales sin incurrir en excesivos costes que puedan mermar la productividad y, consecuentemente, la estabilidad del empleo.
- g).- Marco de la Colaboración de la iniciativa privada para la implementación de los meritados axiomas programáticos con incidencia en la imagen de la Ciudad.

0.6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN: CONDICIONES DE DESARROLLO.

Clasificación del suelo urbanizable ordenado

Condiciones de desarrollo:	1	
Áreas de reparto	1	
Sectores de planeamiento	20.515 m <sup>2</sup>	
Superficie del sector.	Industrial	
Uso global	Según LOUA	
Reserva mínima de dotaciones	Privada	
Iniciativa de planeamiento	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad bruta	0,60 UA/m <sup>2</sup> s	
Aprovechamiento medio	12.309 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento objetivo	12.309 m <sup>2</sup>	
Superficie edificable lucrativa	11.078 m <sup>2</sup>	
Aprovechamiento subjetivo	1.231 m <sup>2</sup>	



Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	10/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Código Seguro De Verificación:	El objeto de esta Modificación del Plan General del municipio de Marchena (Sevilla) es la RECLASIFICACION DE terrenos situados en las parcelas nº 52 y 200 del polígono nº 30 del plano catastral de rústica, actualmente SUELO NO URBANIZABLE para pasar a ser SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL INDUSTRIAL.
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==



## INTRODUCCIÓN. DATOS GENERALES

### OBJETO

El objeto de esta Modificación del Plan General del municipio de Marchena (Sevilla) es la RECLASIFICACION DE terrenos situados en las parcelas nº 52 y 200 del polígono nº 30 del plano catastral de rústica, actualmente SUELO NO URBANIZABLE para pasar a ser SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO GLOBAL INDUSTRIAL.

### PROMOTOR Y REDACTOR

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Marchena.  
La Modificación de planeamiento se elabora por iniciativa privada de la sociedad PROAGRI S.L, en virtud del Convenio Urbanístico suscrito por PROAGRI S.L. D. JUAN JOSE FERNANDEZ SEGOVIA y el Excmo. Ayuntamiento de Marchena con fecha de 2 de Octubre de 2009. (Anejo 1)  
Redacta el documento el arquitecto colegiado Nº 2.783 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, Ignacio Bonet Padilla.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. DE SUS FINES Y OBJETIVOS.

#### 2.1.1.- EL INTERÉS GENERAL

Ante todo hemos de recordar que el artículo 9.1 de la Constitución (CE) dispone que «los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al ordenamiento jurídico» y el artículo 103 afirma que «la Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho». En desarrollo de ella, previene el artículo 3.1 de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común<sup>19</sup> que «las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho». Siguiendo este mismo sentir, impone el artículo 6.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local<sup>19</sup> que «las entidades locales sirven con objetividad los intereses públicos que les están encomendados y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho», y el artículo Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, reproduce dicho tenor literal.

<sup>19</sup> En lo sucesivo LRJPAC.

<sup>20</sup> En adelante LRBRIL.

<sup>21</sup> Véase también art. 26.2 de esta norma.

<sup>22</sup> Art. 3.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo Urbanístico.  
<sup>23</sup> Art. 3.3.d) TRLS/15.  
<sup>24</sup> Art. 4.1 TRLS/15.

A nivel de Comunidad autónoma, podemos citar el artículo 3 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía («La Administración de la Junta de Andalucía sirve con objetividad al interés general a través de sus órganos y entidades instrumentales, con sujeción a la Constitución, al Estatuto de Autonomía y al resto del ordenamiento jurídico»), y a nivel autonómico local en desarrollo de las disposiciones estatales, el artículo 4.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, impone que «los municipios y provincias de Andalucía gozan de autonomía para la ordenación y gestión de los asuntos de interés público en el marco de las leyes»<sup>20</sup>.

En efecto, el artículo 103.1 de la Constitución impone explícitamente a la Administración que sirva al **interés público**, pero que lo haga con "**objetividad**" y con "**sometimiento pleno a la ley y al Derecho**". Estos dos límites, junto con otros no explícitamente citados en el precepto constitucional aunque intrínsecamente unidos a ellos, garantizan la interdicción de la búsqueda del fin sin atender a los medios. La objetividad en el actuar de la Administración exigida en el artículo 103 excluye la utilización de medios discriminatorios o justificados en razones meramente subjetivas. De igual manera, aunque con una formulación más amplia, esa prosecución del interés público sólo podrá materializarse dentro de la legalidad, es decir, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

Esta objetividad e imparcialidad, una vez producida la manifestación de ordenación en aras del interés general, no puede verse truncada si no existe justificación suficiente.

Así, se impone desde nuestro ordenamiento jurídico que las políticas públicas relativas a la «regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso **conforme al interés general** y según el principio de desarrollo sostenible»<sup>21</sup>, debiendo propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando, entre otros, los requerimientos de la economía, el empleo y la protección del medio ambiente, y contribuyendo, desde la suficiencia de dotación y con una ocupación eficiente, a «la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, [...] mejorando los tejidos productivos»<sup>22</sup>). Así «organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el **interés general**»<sup>23</sup>, prescribiendo que «El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser **motivado**, con **expresión de los intereses generales** a que sirve»<sup>24</sup>. Se erige así el interés general y la justificación para la satisfacción del mismo, en la piedra angular de toda la planificación o diseño de la Ciudad. De ello se hace eco nuestra legislación autonómica, y así en su propia Exposición de Motivos previene que «[...] el ya mencionado artículo 47 [de la Constitución] advierte de la obligación de los poderes públicos para proceder a regular la utilización del suelo de acuerdo con el **interés general** ...»<sup>25</sup>. Es por ello que uno de los fines de la actividad urbanística es el «Subordinar los usos del suelo [...] al **interés general** definido por esta Ley»<sup>26</sup>, y la propia ordenación urbanística tiene por objeto «la organización racional y conforme al **interés general** de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación»<sup>27</sup>.

#### A).- Marco conceptual y el juicio de adecuación.

Al respecto conviene recordar que la potestad de planeamiento y el «ius variandi» que le es inherente a la Administración, para seleccionar la ordenación más adecuada al interés público siempre partiendo del respeto a los estándares legales, es plenamente susceptible de control judicial a través de los conocidos métodos de control de la discrecionalidad, ampliamente destacados y aplicados por la jurisprudencia en numerosas sentencias del Tribunal Supremo, consistentes en la diferenciación de los conceptos jurídicos indeterminados, el control de los hechos determinantes y la aplicación de los principios generales del Derecho, no constituyendo límite para el ejercicio de esta potestad el derecho de los propietarios derivado del planeamiento anterior<sup>28</sup>.

<sup>24</sup> Art. 4.1 "in fine" TRLS/15.

<sup>25</sup> Exposición de Motivos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), epígrafe 4º («Una Ley que apuesta por la intervención pública en el mercado del suelo»).

<sup>26</sup> Art. 3.1.c) LOUA.

<sup>27</sup> Art. 3.2.a) LOUA.

<sup>28</sup> SSTs 11 de diciembre de 1997 ; de 20 de octubre de 1997 ; de 23 de junio de 1994 ; de 9 de febrero de 1994 y de 18 de marzo de 1992 , entre otras muchas.

debemos partir del propio concepto del «interés público» o «interés general», puesto que aun siendo un concepto jurídico indeterminado, «tales conceptos se han de integrar por un **juicio de adecuación** que ha de reducir a la solución querida por la norma; luego el juicio no es volitivo o libertad (propio de las opciones creacionales, que posibilitan la elección entre varias soluciones jurídicamente iguales y, por tanto, justas conforme a Derecho), sino cognoscitivo o intelectual, que obliga a una estimación o comprobación de aquellas circunstancias o datos que permiten confirmar o no la existencia del interés público o la utilidad pública en este caso, por ello su aplicación es un proceso reglado o vinculante para la Administración, plenamente controlable y sustituible en sede de control jurisdiccional, si bien dificultado por la propia estructura interna de dichos conceptos, con zonas de determinación dudosa o imprecisa»<sup>29</sup>.

Y para realizar dicho juicio de adecuación debemos tener presente diversas y concurrentes perspectivas a tener en consideración para la ordenación.

**B) Marco normativo de la satisfacción del interés público.**

La política pública atinente a la ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tiene como fin común «la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible»<sup>30</sup>, desarrollada de acuerdo «con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado» y procurando una ocupación eficiente del suelo<sup>31</sup>, debiendo favorecer y fomentar «la dinamización económica y territorial»<sup>32</sup>, mejorando «la calidad y la funcionalidad de las dotaciones [...] al servicio de todos los ciudadanos»<sup>33</sup>, aspirando con las dotaciones precisas «la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable»<sup>34</sup>, garantizándose «la movilidad en coste y tiempo razonables»<sup>35</sup> y «la adecuada dotación y equipamiento urbanos»<sup>36</sup>, debiéndose «destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos»<sup>37</sup>. Asimismo, toda ordenación ha de asegurar su **viabilidad económica** (en términos de rentabilidad) propiciando un «adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación»<sup>38</sup>, analizando las «redes públicas que habría que modificar», las «determinaciones económicas básicas» (contemplando una estimación del importe de la inversión y las indemnizaciones correspondientes), y la capacidad de atracción de la inversión al poder suscitar ingresos suficientes.

<sup>29</sup> Sentencia núm. 28/2000 de 15 de marzo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª; RICA 2000/1487). Vid también sentencias del TS de 31 de diciembre 1988 [R] 1988, 10293], 8 de noviembre de 1990 y 12 de abril de 1996.  
<sup>30</sup> Ex arts. 3.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS/2015) y 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA).

<sup>31</sup> Ex art. 3.3 del TRLS/2015.  
<sup>32</sup> Párrafo b) del citado art. 3.3 del TRLS/2015.  
<sup>33</sup> Párrafo c) del indicado art. 3.3 del TRLS/2015.  
<sup>34</sup> Párrafo d) del reiterado art. 3.3 del TRLS/2015.  
<sup>35</sup> Párrafo f) del meritado art. 3.3 del TRLS/2015. Vid también art. 20.1.e) del TRLS/15 (como criterio básico de utilización del suelo), las Administraciones Públicas deben atender «en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de movilidad, [...]». Así, se impone que las Administraciones Públicas integren estas políticas de movilidad desde la perspectiva de la economía sostenible (vid art. 100 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible), lo que se verifica mediante los Planes de Movilidad Sostenible (art. 101 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo) por los que se debe priorizar «la acción del transporte individual en beneficio de los sistemas colectivos y de otros modos no motorizados de transportes».

<sup>36</sup> Ex art. 3.1.e) de la LOUA.  
<sup>37</sup> Ex art. 20.1.b) del TRLS/2015.  
<sup>38</sup> Ex art. 22.5 del TRLS/2015.  
<sup>39</sup> Vid art. 22.6 del TRLS/2015.  
<sup>40</sup> Vid art. 4.1 del TRLS/2015. Asimismo ver art. 3 de la LOUA.

Es en ese contexto en donde la Administración está obligada a realizar un «seguimiento de evaluación» de determinados planes»<sup>39</sup>.

Por otra parte, la ordenación urbanística y la propia actividad urbanística son **funciones públicas** no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general<sup>40</sup> (como antes ya expusimos), motivándose éste «con expresión de los intereses generales a que sirve»<sup>41</sup>, organizando racionalmente y acorde a dicho interés general «la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación»<sup>42</sup>, incorporando al ordenamiento la realidad existente<sup>43</sup>, garantizándose «la participación ciudadana» en dicha ordenación<sup>44</sup>.

Del mismo modo ha de tenerse presente que todo Plan General de Ordenación Urbanística debe optar por un modelo que asegure, entre otros, una «**correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente**»<sup>45</sup>, así como «*mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada*»<sup>46</sup>, garantizando «la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones»<sup>47</sup>, procurando la necesaria coherencia y funcionalidad de dichas dotaciones ubicándose de forma que se fomente una adecuada articulación y vertebración<sup>48</sup>, y debiendo establecerse «con **características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector**»<sup>49</sup>.

Ahora bien, sobre el diseño de toda Ciudad existe la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, que es lo que justifica plenamente el «*ius variandi*» que en este ámbito se reconoce a la Administración<sup>50</sup>. Y la potestad de planeamiento, aun siendo discrecional, está subordinada y encaminada a la consecución del interés general, que se atribuye con la finalidad de que la ordenación resultante (en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión), sirva con objetividad los intereses generales, de manera **racional** («con sometimiento a principios de racionalidad y adecuación a la realidad que se trata de ordenar»). Y toda potestad administrativa opera sobre una determinada realidad de hecho, partiendo de una determinada realidad fáctica y los hechos que le sirven de fundamento deben existir. Así «la **fijación y determinación de los hechos no es una potestad discrecional, por lo que no puede la Administración partir de hechos inexistentes, inventados o distintos a los reales**»<sup>51</sup>.

<sup>41</sup> Ex art. 4.1 "in fine" del TRLS/2015.

<sup>42</sup> Ex art. 3.2.a) de la LOUA.

<sup>43</sup> Art. 3.2.j) y SSTs de 25 y 26 de Octubre de 2015 del Tribunal Supremo atinentes al PGOU de Marbella [Sentencias del Tribunal Supremo (Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª)].

<sup>44</sup> Ex arts. 4.2.e) y 5.e) del TRLS/2015.

<sup>45</sup> Ex art. 9.A) b) de la LOUA.

<sup>46</sup> Art. 9.B) de la LOUA.

<sup>47</sup> Art. 9.D) de la LOUA.

<sup>48</sup> Art. 9.E) de la LOUA.

<sup>49</sup> Art. 17.1, regla 2ª de la LOUA.

<sup>50</sup> Expone la Sentencia de 27/10/2015 del TS (Fto. Jur. 7ª) que: «Obviamente, las Administraciones autoras de la norma reglamentaria que se nos presentan están investidas de una potestad -la de planeamiento- que legalmente las habilita para la configuración urbanística de la ciudad de Marbella, y, obviamente también, cuentan, en el ejercicio de tal potestad, con el ius variandi que tal potestad lleva implícita. En las recientes SSTs de 17. 18. 19 y 24 de junio de 2015 (RC 3367, 3436, 3662 y 3657/2013), en relación con el PGOU de Avilés, hemos recordado nuestra doctrina en relación con el ámbito de tal potestad: «Como afirma la STS de 23 de abril de 1998: "[...] La naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, justifican plenamente el "ius variandi" que en este ámbito se reconoce a la Administración... Este "ius variandi" reconocio a la Administración por la legislación urbanística, se justifica en las exigencias del interés público, actuando para ello discrecionalmente, no arbitrariamente, y siempre con observación de los principios contenidos en el art. 103 de la Constitución»».

<sup>51</sup> En palabras de la Sentencia TS de 27/10/2015 del TS (Fto. Jur. 7ª).

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	12/84
Url de Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





Marco del «ecosistema Industrial» general.

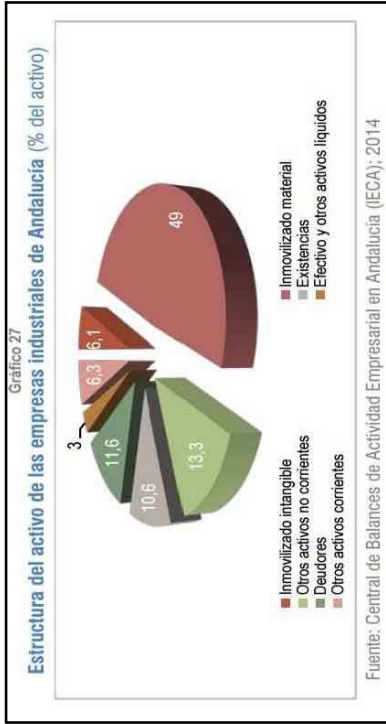
diente Acuerdo de 26 de noviembre de 2013, del Consejo de Gobierno, se aprueba la formulación de la estrategia Industrial de Andalucía 2020. La finalidad de esta Estrategia es orientar la Política Industrial de Andalucía hacia la **mejora del entorno empresarial** y el apoyo al desarrollo de una **base industrial fuerte y sostenible**, con empresas capaces de competir mundialmente. De esta forma, persigue mejorar las condiciones operativas y de acceso a la financiación de las empresas, reforzar la cadena de innovación e impulsar los niveles de inversión, sometiéndose a información pública la Estrategia Industrial de Andalucía 2014-2020 y su Informe de Sostenibilidad Ambiental mediante anuncio de 15 de marzo de 2016 (BOJA núm. 55 de 22/03/2016).

En su Diagnóstico podemos leer que «En todas las ramas manufactureras ha disminuido el empleo desde 2008, con reducciones muy intensas en la mayoría de ellas, especialmente elevadas en las más relacionadas con la construcción, «Productos minerales no metálicos diversos» y «Metalurgia y fabricación de productos metálicos» (49,9% y 40,3% en el periodo 2008-2012)»<sup>52</sup>. «Estos espacios industriales han sido producto de diversos factores, principalmente la pujanza de una determinada actividad, la implantación de una gran empresa que ha inducido la creación de un tejido productivo en su entorno, la accesibilidad al mercado y las decisiones tomadas por la Administración Pública para la **creación de zonas industriales**»<sup>53</sup>.

La reducción de la actividad industrial que ha sufrido Andalucía desde que se inició la crisis económica ha alcanzado a la mayor parte del territorio, provocando que entre 2008 y 2013 descendiera el número de puestos de trabajo en 571 municipios, el 74,0% del total»<sup>54</sup>. «La crisis económica ha reducido la demanda de muchos bienes industriales, algunos de ellos muy importantes en la industria manufacturera de Andalucía, como los productos para la construcción, lo que unido a la menor competitividad de parte del tejido empresarial andaluz respecto a sus rivales de otros territorios, ha provocado el cierre de un número importante de empresas andaluzas (22,5% menos en 2013 que en 2008) y que muchas otras hayan disminuido su volumen de actividad»<sup>55</sup>. «El balance entre empresas creadas y cerradas ha sido negativo en todos los años desde que comenzó la crisis económica, salvo en 2012, con una tasa neta de creación de empresas más negativa que en España (-5,6% y -3,7% hasta 2013)»<sup>56</sup>.

«En torno al 55% de los recursos financieros de las empresas industriales andaluzas están aplicados en inmuebles, 22 puntos porcentuales más que en el conjunto de sectores económicos»<sup>57</sup>. «La **dependencia del crédito bancario** ha sido un fuerte hándicap para el funcionamiento y desarrollo de las empresas andaluzas en los últimos años, pues, como en el conjunto de España, los bancos han restringido la financiación a las empresas por diversas causas, lo que ha dificultado que las empresas accedieran a los fondos que necesitan para financiar su explotación y llevar a cabo proyectos de inversión. Las **limitaciones al crédito** han provocado casos de cierre de empresas viables económicamente»<sup>58</sup>. «Los resultados de explotación que está logrando la industria andaluza desde 2008 son muy reducidos, incluso negativos en varios años, pues la caída de las ventas no ha sido compensada totalmente con la reducción de costes que han realizado las empresas»<sup>59</sup>.

Fig. 37 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
Fig. 46 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
Fig. 50 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
Fig. 56 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
Fig. 58 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
Fig. 66 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
Fig. 67 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.



Y se concluye el diagnóstico con una rotunda aseveración cual es que «La **industria andaluza está afectada por los graves efectos del cambio de ciclo en la economía española y europea**. Las grandes perturbaciones experimentadas en los últimos años están convulsionando los fundamentos de su estructura productiva y su posición en los mercados. En 2013 la industria ocupa a 187.000 personas, pero en 2008 el contingente de ocupados era de 99.000 personas más. La industria andaluza se ha debilitado en su función de proporcionar medios de vida a la comunidad y, además, tiene un peso menor en el conjunto de la economía regional»<sup>60</sup>.

Dicha Estrategia, también analiza los diversos marcos referenciales. «En 2010 la Unión Europea lanzó la Estrategia Europa 2020 para abordar los desafíos a los que se enfrenta Europa en la presente década y lograr un **crecimiento inteligente, sostenible e integrador**: a través del desarrollo de los conocimientos y de la innovación, basado en una economía más verde, más eficaz en la gestión de los recursos y más competitiva, y orientado a **reforzar el empleo, la cohesión social y territorial**»<sup>61</sup>.

«La Agenda por el fortalecimiento del sector industrial en España fue aprobada por el Consejo de Ministros en julio de 2014, recogiendo en ella las actuaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y de otros ministerios y entidades públicas orientadas a facilitar un entorno empresarial favorable al desarrollo del tejido industrial español»<sup>62</sup>. Y dentro de él, en su punto 2º («Mejorar la competitividad de los factores productivos clave») se incluyen tres iniciativas: «establecimiento de medidas de homogeneización y reducción del coste logístico y de transporte, **optimización de los costes laborales de las empresas industriales y optimización de otros costes**»<sup>63</sup>.

Por su parte, y ya en el marco regional implica «que la Estrategia Industrial de Andalucía 2020 debe adaptar e **incorporar a sus contenidos los principios propositivos de carácter industrial de dicha planificación general, fundamentalmente en cuanto a sus objetivos, líneas de acción, instrumentos y dotaciones financieras**»<sup>64</sup>. También es de destacar la Misión que se propone: «Convertir a la industria en el motor del nuevo modelo productivo de Andalucía con el que **generar empleo estable y de calidad y hacer de Andalucía una región atractiva para la actividad e inversión industrial**, a través de la mejora

<sup>59</sup> Pág. 70 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
<sup>60</sup> Pág. 93 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Diagnóstico-.  
<sup>61</sup> Pág. 11 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Marco Europeo-.  
<sup>62</sup> Pág. 19 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Marco nacional-.  
<sup>63</sup> Pág. 20 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Marco nacional-.  
<sup>64</sup> Pág. 24 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Marco regional-.

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Maria Carmen Simon Nicolas

Observaciones

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.

Url De Verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==>

Estado

Firmado

Fecha y hora

02/09/2020 11:12:58

Página

13/84



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	14/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

la competitividad de sus empresas, de su capacidad innovadora, de su presencia internacional y de la calificación de los recursos humanos que trabajan en la industria»<sup>65</sup>.

de significar además el Eje (1.6) de la Consolidación de la excelencia industria, y para lo cual se pretende reforzar la excelencia de las empresas industriales, acentuar la tendencia de implantar y mantener sistemas de calidad e incrementar el interés por mejorar los activos intangibles, para así aumentar la productividad de la industria andaluza y, en consecuencia, hacerla más competitiva»<sup>66</sup>; así como el Eje 8.3 («Entornos para la competitividad empresarial») que persigue el «Desarrollar e impulsar la creación y/o mejora de entornos productivos en los que se ubican las empresas industriales para mejorar su competitividad, a través de unas infraestructuras que aseguren la dotación adecuada de recursos, los suministros y la logística y permitan la cohesión y la cooperación fluidas y el contacto permanente entre empresas»<sup>67</sup>.

«La Gobernanza que se plantea para la Estrategia Industrial de Andalucía 2020 es radicalmente innovadora: responde a la exigencia de una nueva concepción de la política industrial como un proceso abierto, dinámico y participativo. Este nuevo concepto de política industrial, aun fundamentándose en principios económicos clásicos, requiere de un tratamiento novedoso que incluya la participación y la cooperación de todos los agentes implicados en la definición e implementación de las políticas»<sup>68</sup>, añadiendo que «el objetivo de la gobernanza debe ser tanto identificar y diagnosticar capacidades y obstáculos que condicionan el desarrollo industrial para a partir de ellos determinar una relación de actuaciones que favorezcan la competitividad de las empresas, como también configurar un proceso de interlocución e interacción continua entre los protagonistas del proceso de descubrimiento y emprendimiento que permita identificar conjuntamente las oportunidades, especialmente las vinculadas con los fallos del mercado percibidos» y que «La nueva gobernanza debe configurarse como un proceso en el que interactúan los diferentes agentes en un mismo plano de trabajo, donde las ideas y propuestas fluyen libremente y, por medio de un proceso adaptativo, entre todos se decide qué es necesario incorporar y qué es posible eliminar, en un esquema de trabajo dinámico que mantiene viva la estrategia en todo momento». Es decir, que en este nuevo periodo debe primar el diálogo, la colaboración, la flexibilización y el proceso adaptativo al objeto de crear y mejorar los entornos productivos.

La crisis económica ha generado una indudable reducción de la actividad industrial afectada por los graves efectos de cambio de ciclo en la economía española y europea. La restricción del crédito, asimismo, dificulta que las empresas accedan a los fondos que necesitan para financiar su explotación y llevar a cabo proyectos de inversión, lográndose unos resultados de explotación muy exigüos. Así desde la óptica europea y nacional se persigue una reducción de costes (logístico, de transportes y laboral) y una optimización de los mismos. Y desde la Estrategia Industrial de Andalucía 2020 se insta el proceso de adaptación de la ordenación al objeto de incorporar los principios propósitos de carácter industrial, debiéndose mejorar los entornos productivos en los que se ubican esas empresas industriales.

<sup>65</sup> fig. 118 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Propuesta Estratégica y programación-.

<sup>66</sup> fig. 122 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Propuesta Estratégica y programación-.

<sup>67</sup> fig. 127 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Propuesta Estratégica y programación-.

<sup>68</sup> fig. 141 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Gobernanza, seguimiento y evaluación-.

<sup>69</sup> fig. 148 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Gobernanza, seguimiento y evaluación-; tabla 24. Se consideran, desde antaño, que los instrumentos de planificación urbanística ostentan naturaleza normativa, no estacionándose este aserto ni de los de alcance general, es decir, los Planes Generales de Ordenación o las Normas complementarias o Subsidiarias de Planeamiento (Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 1997 -recurso de amparo 11943/1991- y de 20 de mayo y de 22 de junio de 1999 -recursos de casación 3150/1993 y 3982/1993-), ni de los de aplicación 11943/1991- y de 20 de mayo y de 22 de junio de 1999 -recursos de casación 3150/1993 y 3982/1993-), ni de los de arrollo, como, por ejemplo, con los Estudios de Detalle (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1996 -apelación 35/1992- y de 16 de octubre de 2002 -casación 10875/1998-). Atinente a la planificación territorial, «aunque la jurisprudencia no ha sido demasiado explícita al resaltar su naturaleza normativa» (alguna declaración puede encontrarse al respecto en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 20 de julio de 2006 -recurso 1264/2001-, o en la Tribunal Supremo de 11 de marzo de 2005 -casación 4751/2002-), ésta se extrae de su palmaria y notoria superioridad

Erigiéndose como Indicador asociado a los objetivos de la Estrategia Industrial de Andalucía 2020 el «Aumentar el empleo industria»<sup>69</sup>.

2.1.2.- CONTEXTUALIZACIÓN DE ESE INTERÉS GENERAL EN LA PLANIFICACIÓN.

Debe evocarse que los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU) «establecen, [...] la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal [...], de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo» (art. 8.1 LOUA), debiendo optar por un modelo de ciudad que mejor asegure «la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación» (art. 9.A.b) LOUA), aparte de atender a que sea adecuada su inserción en la estructura urbana del municipio y evitando la innecesaria dispersión (mis art. 9.A), puntos c) y d), respectivamente, LOUA).

A).- La integración del urbanismo en la ordenación del territorio.

Debemos tener presente las previsiones que sobre el particular se disponen desde el Planeamiento Territorial y luego ver las previsiones del propio planeamiento urbanístico general, como normas reglamentarias que son<sup>70</sup>, por cuanto el urbanismo se integra en la ordenación territorial.

Por de pronto, no está de más evocar que «ningún reglamento podrá vulnerar la Constitución, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, las Leyes u otras disposiciones normativas de rango o jerarquía superiores que resulten aplicables, ni podrá regular materias reservadas a la Ley»<sup>71</sup>, lo que se infiere de forma evidente del principio de jerarquía normativa, estando coordinadas en sus determinaciones la LOTA<sup>72</sup> y la LOUA<sup>73</sup>, existiendo una evidente y palmaria prevalencia o priorización jerárquica de la ordenación del territorio sobre el urbanismo.

En efecto, ya en la Exposición de Motivos de la LOUA expresamente se previene en su epígrafe primero que es «una Ley para dotar a Andalucía de una legislación específica propia en materia de urbanismo, en el marco de la ordenación del territorio», y desde tal consideración, la LOUA tiene como uno de sus objetivos el «desarrollar los instrumentos de relación, coordinación e incardinación entre la ordenación territorial y la urbanística».

Es más, se reconoce que la actividad urbanística, como función pública que es, «se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio»<sup>74</sup>. Así previene posteriormente que «la ordenación urbanística se establece, en el marco de esta Ley ... así como de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio en los términos dispuestos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía»<sup>75</sup>. Llegando a enfatizarse que «los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la

jerarquía, proclamada legislativamente desde hace tiempo respecto de los planes directores territoriales de coordinación, introducidos por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley del Suelo de 1956, y a cuyas determinaciones debían someterse los Planes Generales de Ordenación Urbana (artículos 10.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, y 69.2 y 70.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio). De donde se infiere que la vinculatoriedad de los planes de ordenación del territorio sobre los planes urbanísticos sólo puede significar que aquellos participan también de la naturaleza normativa de éstos.

<sup>71</sup> Párrafo 4º del prelado art. 44 de la Ley núm. 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<sup>72</sup> Ley núm. 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del territorio de la Comunidad autónoma de Andalucía.

<sup>73</sup> Ley núm. 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

<sup>74</sup> Ex art. 2.1 de la LOUA. El propio art. 3.2 de la LOUA sigue respetando esa adecuación y coordinación cuando previene que «La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto...».

<sup>75</sup> Ex art. 7.1 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	15/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WnRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

ordenación urbanística en la totalidad del término municipal<sup>76</sup>, declarándose que los Planes Generales de Ordenación Urbanística<sup>77</sup> deben optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren su «adecuada aplicación en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio»<sup>78</sup>, recopilándose expresamente la prevalencia de las normas de aplicación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional andaluz, sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico<sup>79</sup>. Incluso se llegan a implantar, desde la LOUA, medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en cuya virtud se suspende la tramitación de las modificaciones de planeamiento urbanístico<sup>80</sup>.

Podemos aseverar, por ende, que tanto la actividad urbanística, como en general la ordenación urbanística y en particular los PGOU se realizan con escrupuloso respeto e integración de lo previsto desde la ordenación territorial, reconociendo su superioridad jerárquica, armonizándose la LOUA con la LOTA.

Siguiendo a la doctrina más autorizada tenemos que reconocer que «la legislación de Ordenación del Territorio de las Comunidades autónomas estructura y organiza básicamente un sistema jerarquizado de planificación en el que el planeamiento urbanístico queda vinculado por la planificación territorial y sectorial, y los planes sectoriales vinculados. [...] Asimismo, dentro de este último tipo de planes los de ámbito subregional quedan sometidos a los de ámbito regional. De este modo, el sistema establecido trata de garantizar la prevalencia de la planificación integral y su materialización a través de los restantes instrumentos»<sup>81</sup>.

Debemos de recordar algunos postulados de la propia LOTA para ver la armonía y coordinación entre ambos cuerpos normativos. Así comencemos por citar que,

la planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. [...]

b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional<sup>82</sup>.

Del mismo modo se precisa que «El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía será vinculante para el resto de los instrumentos de planificación territorial, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para

<sup>76</sup> Ex art. 8.1 de la LOUA. El propio artículo 9 de la LOUA al regular el objetivo de los PGOU comienza exponiendo que «En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3.º y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben...»

<sup>77</sup> Ex art. 9.A) a) de la LOUA.

<sup>78</sup> Ex art. 9.A) a) de la LOUA. Vid también el apartado “g)” del preceptado art. 9.A), o el art. 10.1.B) (dentro de las determinaciones del PGOU), art. 19.1.a).1º, y concordantes de la LOUA. Incluso el PGOU clasifica como suelo no urbanizable el terreno así previsto por la ordenación territorial. En efecto, previene el art. 46.1.e) de la LOUA que «Pertenecen al suelo urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por: (...) e). Ser el resultado por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso de urbanización o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable» (y en el mismo sentir vid art. 50.B).c) de la LOUA).

<sup>79</sup> Vid art. 35.4.a) de la LOUA («La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito regional comportará: a). La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico»).

<sup>80</sup> Disposición Adicional 5ª de la LOUA.

<sup>81</sup> Benabent Fernández de Córdoba, Manuel, “La Ordenación del Territorio en España. Evolución del concepto y de su práctica del siglo XX”, “Colección Kora” núm. 16 (Secretariado de publicaciones de la universidad de Sevilla), Sevilla, 2006; pág. 8.

<sup>82</sup> Ex art. 5.1 de la LOTA.

<sup>83</sup> Ex art. 22.1 de la LOTA.

<sup>84</sup> Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

el planeamiento urbanístico general<sup>85</sup>, prevaleciendo las determinaciones de aplicación directa del POT<sup>84</sup> sobre esos otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística<sup>85</sup>.

Así en la LOTA se prevé expresamente que el POT es el primero en la escala jerárquica, estructurándose después a los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, y luego los PGOU. Es decir, que la escala jerárquica sería la siguiente: 1º el POT, 2º el POT (de ámbito subregional), y 3º PGOU (quedando éste vinculado por los anteriores que son superiores jerárquicamente). En efecto, se impone por la LOTA que:

«Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el Planeamiento Urbanístico General»<sup>86</sup>.

B).- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Ante todo, debemos enfatizar la naturaleza normativa del Plan, disfrutando de idéntica identidad sustantiva que la que pacífica y ordinariamente se denota de los planes urbanísticos<sup>87</sup>, en cuanto que elementos integradores del ordenamiento jurídico, «sin que su aplicación determine el agotamiento de su eficacia, lo que, como es bien sabido, excluye de su concepto a los actos administrativos generales, como elementos ordenados por aquél, que se limitan a aplicar la norma en un supuesto dado»<sup>88</sup>.

Dicha integración del Plan de Ordenación del Territorio (POT) en el ordenamiento jurídico, supone, en atención al principio de jerarquía normativa constitucionalmente garantizado<sup>89</sup>, que sus determinaciones deben respetar y cumplir la norma superior que directamente lo regula, es decir, la LOTA, y aquellas otras que pueden afectarle «por ubicarse en un escalón jerárquico superior e incidir sobre unos u otros aspectos de su contenido, que, consiguientemente, deben asumir un determinado sentido»<sup>90</sup>.

C).- Las determinaciones del POTA.

Las determinaciones del POTA (y al igual se predicará para las de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional) se despliegan de manera desigual en función de su acotado grado de intensidad<sup>91</sup>, y en su consecuencia sus previsiones se dividen en normas, directrices y recomendaciones territoriales. Así tenemos:

<sup>85</sup> Ex art. 22.3 de la LOTA.

<sup>86</sup> Ex art. 23.1 de la LOTA.

<sup>87</sup> Se considerará, desde antaño, que los instrumentos de planificación urbanística ostentan naturaleza normativa, no cuestionándose este aserto ni de los de alcance general, es decir, los Planes Generales de Ordenación o las Normas Complementarias o Subsidiarias de Planeamiento (Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 1997 -recurso de apelación 11943/1991- y de 20 de mayo y de 22 de junio de 1999 -recursos de casación 3150/1993 y 3982/1993-, ni de los de desarrollo, como, por ejemplo, con los Estudios de Detalle (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1996 -apelación 1035/1992- y de 16 de octubre de 2002 -casación 10875/1998-).

Atinente a la planificación territorial, «aunque la jurisprudencia no ha sido demasiado explícita al resaltar su naturaleza normativa» (alguna declaración puede encontrarse al respecto en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 20 de julio de 2006 -recurso 1264/2001-, o en la del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 2005 -casación 4751/2002-), ésta se extrae de su palmaria y notoria superioridad jerárquica, proclamada legislativamente desde hace tiempo respecto de los planes directores territoriales de coordinación, introducidos por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley del Suelo de 1956, y a cuyas determinaciones debían someterse los Planes Generales de Ordenación Urbana (artículos 10.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, y 69.2 y 70.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio). De donde se infiere que la vinculatoriedad de los planes de ordenación del territorio sobre los planes urbanísticos sólo puede significar que aquellos participan también de la naturaleza normativa de éstos.

<sup>88</sup> Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga de 23 de Diciembre de 2.010.

<sup>89</sup> Ex artículo 9.3 CE. Vid también los arts. 23 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

<sup>90</sup> Misma Sentencia del TSJA (Málaga) de 23 de Diciembre de 2.010.

<sup>91</sup> Dice el art. 20.2 de la LOTA que «El grado de vinculación de estos planes dependerá de la naturaleza de sus determinaciones». El cual es aplicable al POTA en virtud de la remisión que realiza el art. 7.3 de la propia LOTA («El plan concretará la naturaleza y efectos de sus determinaciones con arreglo a lo previsto en el artículo 21 »).

Las normas «son determinaciones de **aplicación directa vinculantes** para las Administraciones Públicas para los particulares, en los **suelos urbanizables** y no urbanizables»<sup>92</sup>. El significado preconizado por nuestros órganos superiores de justicia de Andalucía<sup>93</sup> que comportan estas "normas" es el de albergar pautas, reglas o reglas de inmediata obligación, siendo disposiciones sustantivas de ordenación que tienen vocación de aplicación directa<sup>94</sup>, y, por ende, con independencia de la existencia o no de otro Plan (ya sea de aplicación directa<sup>95</sup> o urbanístico), de manera que, en principio y por principio, prevalecen sus determinaciones concretas a la de otros planes, entre otras cosas por el básico principio de jerarquía normativa<sup>96</sup>, si bien con respeto del resto de ordenamiento jurídico superior, y no necesitan adecuación de otros planes para su plena eficacia y aplicación.

Así se previene desde la LOUA que,

«La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará:

a).- La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de planeamiento urbanístico»<sup>96</sup>.

Con pues preceptos específicos de inmediata, rigurosa, preceptiva, sólida y prioritaria validez, eficacia y utilización, por lo que son y han de ser de inexcusable observancia, con independencia de que existan o no planes, siendo un texto normativo que se impone al resto de planificadores, teniendo por no puestos (o decalados) aquellos preceptos contenidos en otras figuras de planeamiento que colisionen o entren en contradicción con sus postulados. Por ello se puede sostener que las «normas» se anteponen tanto a la esfera voluntarista de la propia Administración, como al resto de planificadores, ostentando un intrínseco carácter eminentemente imperativo si bien limitadas al suelo urbanizable y no urbanizable que se aplican de forma inmediata y sin necesidad de adaptación o innovación del resto de planes inferiores jerárquicamente al POT<sup>97</sup>.

No obstante, se precisa por la Sentencia del TSJA (Málaga) de 23 de Diciembre de 2.010<sup>98</sup> que se trata de una «provisión cuya evidente finalidad es la de limitar la intervención sustantiva del planeamiento territorial en el suelo urbano, reservando allí naturalmente una mayor intensidad a la ordenación urbanística, aunque lo cierto es que

<sup>92</sup> Art. 21.2 de la LOTA.

<sup>93</sup> Así, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla de 7 de Septiembre de 2.010 (Sala de lo Contencioso-Administrativo; en recurso número 135/08); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga de 7 de Diciembre de 2.010 (Sentencia núm. 4800/2010; Sala de lo Contencioso-Administrativo; en recurso número 268/2007) y de 23 de Diciembre de 2.010 (Sentencia núm. 5119/2010; Sala de lo Contencioso-Administrativo; en recurso número 274/2007).

Directamente obligatorios como recogió la sentencia de 27 de febrero de 1976 (RJ 1976, 1484) en relación con las normas de aplicación directa urbanísticas, hoy recogidas, por ejemplo en el art. 10.2 del TRLS/08 (Real Decreto Legislativo núm. 8/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo).

Expone sobre el particular la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) de 21 de febrero 2000 (RJ/2000/10267) que «Es abrumadoramente reiterativa, la doctrina de este Tribunal -sentencias de 24 de febrero y 8 de noviembre de 1990 (RJ 1990, 8329 y 8820), 16 de junio de 1993 (RJ 1993, 4884) -, 10 y 12 de abril de 1996 (RJ 1996, 2940 y 3259) -, entre muchas otras- de que esos preceptos, se aplican en todo caso, existan o no Planes de Ordenación o Planes Complementarios o Subsidiarios de Planeamiento y son de inexcusable observancia». Ver también la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de octubre de 2002 (RJ/2002/10062) cuando asevera que: «Que el artículo 138-b) del TR-92 es aplicable directamente, haya o no haya Plan y guarde silencio o diga lo contrario, no cabe duda. Así lo expresa el artículo 98.3 del Reglamento de Planeamiento, que se limita a precisar a la Ley».

Ex art. 35.4.a) de la LOUA.  
Así, bien, desde la LOUA se requiere esa posterior adaptación de los PGOU. En efecto, previene el art. 35.4.c) que «la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará: (...) e).- La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas».

también para este suelo el Plan de Ordenación del Territorio puede establecer normas de alcance adjetivo o formal, como, por ejemplo, las que definen la propia naturaleza del Plan (apartado 1) o la gestión de la política territorial (apartado 7), que se refieren a todo el territorio andaluz, incluido el suelo urbano, pero que, en realidad, no sirven para ordenarlo ni, por lo tanto, desconocen la finalidad de aquella previsión legislativa».

Ahora bien, hemos de distinguir la característica intrínseca de las «Normas» de su obligatoriedad, y la previsión que desde el mismo POTa se establece para su plena y efectiva aplicabilidad, pues serán momentos diferenciados. Es decir, que debemos separar dos cuestiones, a saber: el dato de que cuando ingresan en el ordenamiento jurídico rigen directamente, y otra es el determinar cuándo entran en vigor.

b).- Por su parte, las directrices «son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines»<sup>99</sup>.

c).- Las recomendaciones «son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de la Ordenación del Territorio»<sup>100</sup>.

Si bien y dado que la norma que le da cobertura<sup>101</sup> a las determinaciones le otorga carácter o alcance facultativo, potestativo y no limitativo, ello no excluye la existencia o posibilidad de otro tipo de determinaciones, entendiéndose, por ende, como «numerus apertus».

El POTa, caracteriza a Marchena como Ciudad Media<sup>102</sup> Tipo 2, integrado en la Red de Ciudades Medias del Interior<sup>103</sup>, localizado en la Unidad Territorial<sup>104</sup> Campiña y Sierra Sur de Sevilla, en donde se prevé, entre otras líneas, el «aportar estrategias de ordenación territorial de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural»<sup>105</sup> y el «establecer criterios en materia de política urbanística y ambiental que favorezcan el mantenimiento de los valores característicos de este tipo de ciudades»<sup>106</sup>. En ellas las estrategias de desarrollo económico y territorial están dirigidas a «favorecer la promoción conjunta de un espacio económico, territorialmente coherente, y que ofrezca potencialidades de diversificación y modernización productiva, a partir de generar economías de escala»<sup>107</sup>.

<sup>98</sup> Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga de 23 de Diciembre de 2.010 (Sentencia núm. 5119/2010; Sala de lo Contencioso-Administrativo; en recurso número 274/2007).

<sup>99</sup> Ex artículo 21.3 de la LOTA.

<sup>100</sup> Ex artículo 21.4 de la LOTA.

<sup>101</sup> Es decir, el art. 21 de la LOTA: «... **podrá** tener el carácter de...».

<sup>102</sup> Vid art. [5] Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación [N] del POTa. Aclara que en esta Estrategia es en «donde se establecen determinaciones en relación con el Sistema de Ciudades, formado por el conjunto de asentamientos de Andalucía, y las estructuras urbanas intermedias en su conjunto, y con las políticas que deben ser desarrolladas para consolidarlo. Constituye un conjunto coherente de determinaciones que se adaptan a las diferentes escalas y tipología de Redes de Ciudades establecidas en el Modelo, y a los diferentes aspectos de ordenación territorial que deban ser desarrollados (funciones y dotaciones urbanas, planificación de servicios y equipamientos, cooperación para el desarrollo, planificación y control de procesos de urbanización, etc.)». Vid también arts. [12] Referentes Territoriales del Modelo [N], [14] Redes de Ciudades Medias [N] del POTa.

<sup>103</sup> Vid art. 12.2.b) del POTa.

<sup>104</sup> Vid art. 18 POTa «Las Unidades Territoriales son áreas continuas definidas por su homogeneidad física y funcional, así como por presentar problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de sus recursos patrimoniales».

<sup>105</sup> Art. 29.5 POTa.

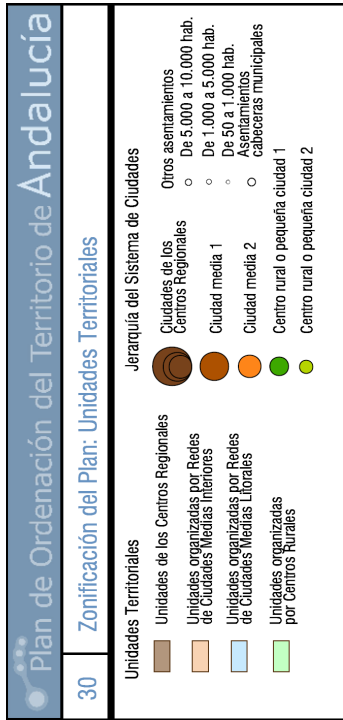
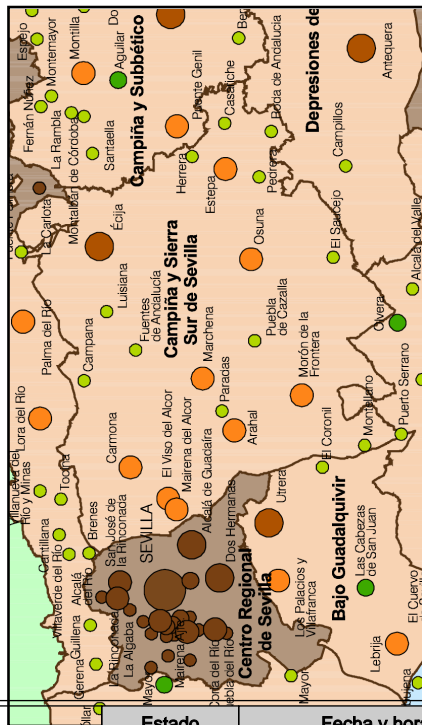
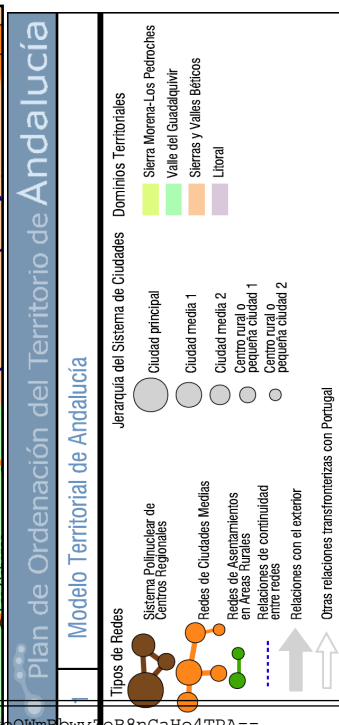
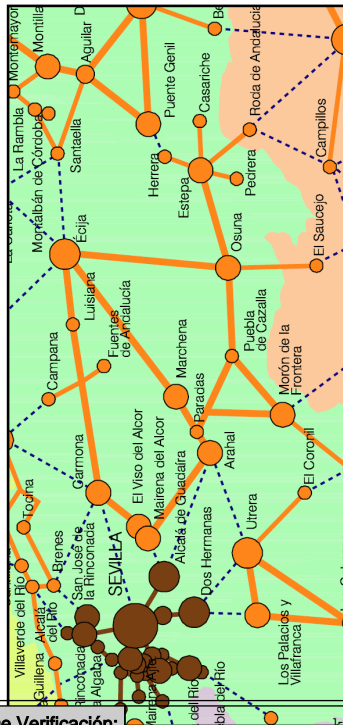
<sup>106</sup> Art. 29.6 POTa.

<sup>107</sup> Art. 34.2 POTa.

Código Seguro De Verificación:	koOwMrbwyZeB8nGaH04TPA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2020 11:12:58
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Página			16/84
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOwMrbwyZeB8nGaH04TPA==				







Es de recordar que el POTA proclama (en el Sistema de Ciudades) que «Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, deben constatarse y destacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la **ciudad histórica andaluza**, de raigambre mediterránea, en tanto **ciudad compacta** y de **compleja diversidad**, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores todos ellos que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana». Lo que se vuelve a reiterar al tratar sobre las «Redes de Ciudades Medias», manifestando que «las determinaciones del Plan en relación con las Redes de Ciudades Medias tienen su base en las siguientes consideraciones: [...] • Son la expresión de un rico patrimonio urbano tanto desde el punto de vista del modelo de ciudad (que responde a las características de la **ciudad compacta mediterránea**) como desde el punto de vista del valor de su herencia patrimonial y cultural». De ahí que el artículo 45 del POTA (45) Modelo de ciudad (N) se prevea en su apartado 1º que «El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo». Obligando al planificador urbanístico a la consecución de la compactidad de la ciudad con el siguiente tenor:

«2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el **planeamiento** tendrá entre sus **objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta**, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de **ciudad compacta** es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano».

Y llegando la exigencia de compactidad, a un plus en nivel de protección o auspiciamiento cuando estamos en presencia del sistema de Ciudades Medias al exponerse que:

«c).- En las Ciudades Medias, **la ciudad compacta debe ser un modelo preservado**, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de **favorecer formas de desarrollo económico y social** que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Maria Carmen Simon Nicolas

Observaciones

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.

Url De Verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==>

Estado

Firmado

Fecha y hora

02/09/2020 11:12:58

Página

17/84

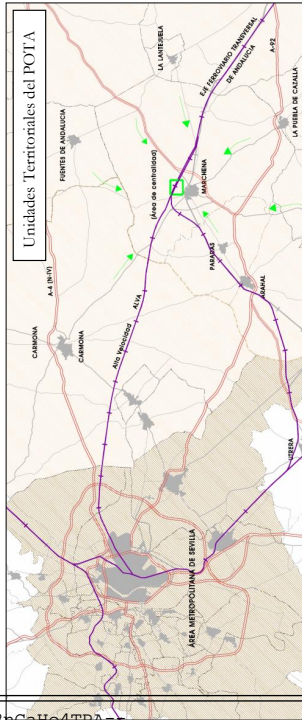


ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano»<sup>108</sup>.

El POTa identifica a la Planificación económica sectorial de la industria en función de su incidencia sobre el tema de ciudades y las estructuras urbanas establecidas<sup>109</sup>, previendo criterios «para favorecer el diseño de políticas de desarrollos urbanos basados en la **recualificación de la ciudad existente**»<sup>110</sup>, debiendo favorecerse desde las políticas territoriales y como elemento de vertebración territorial «la consolidación de los diferentes sistemas productivos locales existentes»<sup>111</sup>, disponiendo que una «adecuada dotación de suelo para actividades económicas resulta un factor clave para la competitividad de las áreas urbanas»<sup>112</sup>, debiendo tenerse presente para ello los «procesos de recualificación y rehabilitación de espacios industriales para su integración urbana y territorial»<sup>113</sup>.

Y para la mejora de la sostenibilidad de los sistemas urbanos, prescribe que todo planeamiento habrá de primar «la **recualificación de lo ya existente**»<sup>114</sup>, atendiendo dicha recualificación además en los polígonos industriales existentes desde la óptica del tratamiento paisajístico «**minimizando sus efectos sobre la calidad de los paisajes urbanos**»<sup>115</sup>, dando un «**adecuado tratamiento y acabado de los bordes urbanos**»<sup>116</sup>.

Marchena está inserta en una red de Ciudades Medias del espacio central de Andalucía y dentro de la unidad territorial "Campiña y Sierra Sur de Sevilla", lo que le otorga una situación estratégica<sup>117</sup>, reconociéndose además como «Eje de Articulación Regional»<sup>118</sup>.



La previsión contenida en esta innovación se atiende al principio de «aportación a la superación de déficit y al equilibrio territorial» (contenido en el art. 32.3.b) del POTa) del propio municipio proporcionalmente al ámbito que abarca, pues recordamos que no se prevé dentro de él a ningún equipamiento supramunicipal, sino que ande a un enfoque más reducido y local, denotando el valor añadido que representa la ubicación para la mejora la estructura urbana en la que se inserta dado que le dota de una mejora indudable del paisaje urbano en una las entradas al núcleo de población principal (en cumplimiento del art. 32.3.c) del POTa) y su entorno inmediato, cuando ordenación y realidad, adecentando la «puerta de acceso» al polígono existente, conciliando y

Art. 45.3.c) del POTa.  
Art. 21.1.b) del POTa.  
Art. 46.1.h) POTa.  
Ex art. 51.1 POTa.  
Art. 51.2 POTa.  
Art. 51.2.c) POTa.  
Art. 58.1.c) POTa.

engalanando la organización espacial con el paisaje urbano, obteniendo con una mínima intervención de suelo un alicado paso de entrada al núcleo principal, y siempre desde la óptica local que no supramunicipal de las dotaciones previstas por esta innovación, con lo que las directrices del artículo 32 del POTa tienen que atemperarse.

En la Directriz 32 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se está refiriendo a «localización de equipamientos y servicios especializados» **supramunicipales**, y no a las dotaciones locales como se advierte en el párrafo 5 de la propia Norma 32 del POTa «Con carácter orientativo, y no exhaustivo, las dotaciones y equipamientos **SUPRAMUNICIPALES** adecuados para definir un cierto nivel de prestaciones cualificadas en las redes de Ciudades Medias son las que se expresan en la Tabla III.2.»).

No obstante, incluso las dotaciones **locales** (que nunca «supramunicipales») que se prevén en esta innovación garantizan «un acceso adecuado del conjunto de la población» al estar a pie de Carretera (Paradas-Marchena), en concreto: una Zona Verde (de 2.051 m<sup>2</sup>s), un SPIS (de 821 m<sup>2</sup>s), Aparcamientos y Reservas para punto limpio y centro de transformación. Como se puede advertir se trata de dotaciones locales a diferencia de los equipamientos supramunicipales, pues, por ejemplo, como Zona Verde, no se trata de «Parque urbano», ni de «Parque Periurbano», ni de «Redes de articulación de los sistemas de espacios libres **supramunicipales**» (que son los previstos en la Tabla III.2 de la Norma 32 del POTa).

Sobre este particular, resulta interesante acudir a la Sentencia nº 488/2017 de 27 de marzo de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga. Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª, en el Recurso Contencioso-Administrativo nº 1119/2011, Roj: STSJ AND 15530/2017, Id Cendoj: 29067330022017100762) cuando matiza que: «La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha señalado que el sistema general lo es por "su carácter estructural del territorio y su predominante vocación de servicio a la totalidad del mismo, frente a la vocación sectorial propia de los sistemas locales" (STS de 16 de diciembre de 2005)». Y añade: «En consecuencia, la dotación local, está condicionada únicamente por las necesidades del ámbito delimitado». Es decir, «con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector» (Art. 17.1, regla 2ª de la LOUA, citado en la propia Memoria justificativa. Punto "B"); "Marco normativo de la satisfacción del interés público", Pág. 11).

En referencia a la Directriz 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y los criterios para su desarrollo y El Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía (BOJA número 233 de 28/11/2012) dispone en su artículo 3.2 indicar que:

Esta norma entró en vigor «el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» (Disposición final décima). Es decir, que se trata de una norma que obliga a la adaptación de los instrumentos de planeamiento general al POTa, estando obligados tanto los municipios, como (en caso de inactividad de éstos) la propia Comunidad Autónoma. Y, en concreto, el apartado 2º se refiere única y exclusivamente a «**planeamiento de desarrollo**» («que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía»), Haciendo referencia a la Instrucción 1/2013 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio sobre los criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el Planeamiento General conforme a la Norma 45.4.a) del POTa, donde se indica en el punto V.B: "Reglas para el cómputo del crecimiento urbanístico. Reglas para el cómputo del crecimiento superficial" según ello, para nuestro caso, no se computará para el crecimiento superficial ya que la superficie de los terrenos que se proponen clasificar como suelo urbanizable ordenado es de uso global industrial, por lo que no puede ser de aplicación a nuestro supuesto fáctico al ser innovación de planeamiento general (ex art. 7.1.a) de la LOUA), y no un planeamiento de desarrollo (de los previstos en el párrafo "b)" del prelado art. 7.1 de la LOUA).

<sup>115</sup> Ex art. 60.3.d) POTa.

<sup>116</sup> Art. 115.4.a) (punto 2º) POTa.

<sup>117</sup> Ello viene reforzado con el nuevo trazado del Eje Ferroviario Transversal de Andalucía con su nuevo trazado directo Marchena-Alcázar de San Juan, como tren de alta velocidad, localizando una estación ferroviaria en Marchena, en la cual se enlaza con el ramal Utrera-Marchena. Ello también deriva de la proximidad del núcleo urbano de Marchena a la autovía A-92, cual enclave de alta accesibilidad.

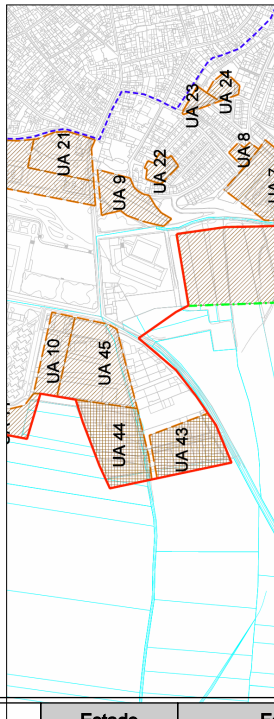
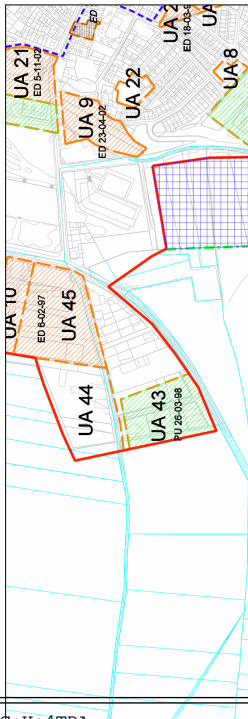
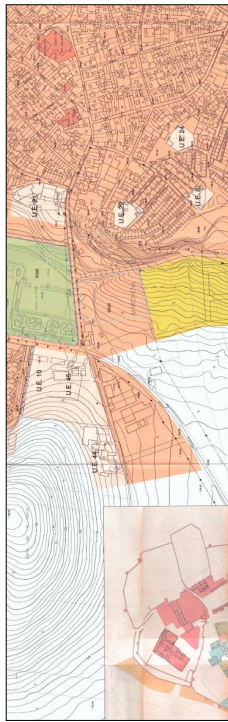
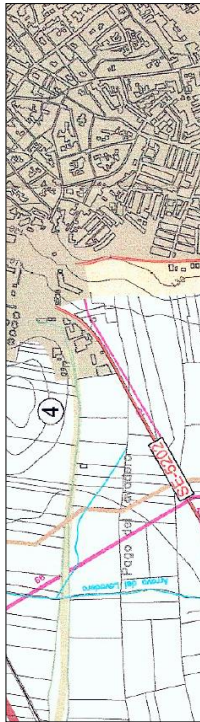
<sup>118</sup> Eje Ecija-Marchena-Utrera-Los Palacios y Villafraanca, como "Eje de Articulación Regional" (POTa).

Código Seguro De Verificación:	ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Firmado
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Fecha y hora	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	18/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		









Con ocasión del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Marchena publicado para la innovación integral planeamiento general de aplicación (de fecha 19/12/2007).

Tal y como se exponía en el Diagnóstico del año 2.007<sup>123</sup>: «El tejido empresarial de Marchena tiene su base en las empresas de reducido tamaño de carácter familiar, que conlleva generalmente la toma de decisiones de bajo riesgo, una escasa capacidad de financiación e inversión y de generación de empleo por su volumen, así como una lenta incorporación de tecnología a sus procesos de producción y escasa innovación en su forma de organización ya que no la estiman como estrictamente necesaria. Por ello, es habitual que la mano de obra especializada tienda a buscar una salida laboral en otro municipio», con lo que toda medida tendiente a paliar esa salida de la mano de obra local estará acorde a la satisfacción del interés general.

Asimismo añade que en el «caso de la industria con el desarrollo de una serie de importantes empresas de influencia supramunicipal generan un volumen alto de puestos de trabajo», por lo que debe tenderse toda actuación de planificación a favorecer la fidelización de la industria en cuanto a mantener su localización dentro de este término municipal y evitando costes de traslado, debiendo enfocarse, si acaso, en la mejora del entorno productivo.

A mayor abundamiento matiza que «Marchena dispone de importantes ventajas locacionales, derivadas de una red viaria amplia y bien conservada que le permite enlazar con otros municipios dentro y fuera de su principal ámbito de influencia (Campiña), caso de Ecija o Camróna con otros núcleos relevantes (Ecija o Camróna), constituyéndose en un factor de desarrollo del sector industrial».

Los enclaves industriales existentes en Marchena han sido promovidos por la iniciativa privada fuera de la planificación urbanística, a excepción de Camino Hondo que lo fue por iniciativa pública de la Sociedad de Desarrollo de Marchena (Sodemar), y se matizaba que «La tendencia actual de localización de nuevos espacios industriales se orienta hacia fuera del núcleo, para así evitar de este modo las interferencias con la actividad del tejido urbano residencial, fundamentalmente relacionadas con la accesibilidad». Ahora bien, la situación existente en los municipios integrantes de la Campiña Sevillana (Arahal, La Lantejuela, La Puebla de Cazalla y Paradas, junto con Marchena) presentan unas dinámicas con rasgos socioeconómicos propios. La composición socioeconómica de la Comarca está condicionada principalmente por el peso destacado que tiene la actividad agraria y la industria agroalimentaria asociada a la misma. Las cifras de población ocupada en la actividad industrial son elevadas en La Puebla de Cazalla, La Lantejuela y Marchena, ya que superan el 15% del total de la población ocupada.

Así la Ventilla es considerada como unidad urbana y área homogénea ("Almacenes: Camino de Vistalegre-La Calera, El Quemadero y La Ventilla") localizándose una Zona adyacente (al oeste) como "Escombrera" que debe dotarse de solución para el entorno del polígono (a pie de la Carretera SE-5202 -Ctra. de Paradas-) y por existir construcciones industriales en uso desde (almacenamiento de cereales) hace ya mucho tiempo, lo que condiciona la «realidad existente» a tener en consideración por todo planificador en el diseño de la Ciudad.



Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	20/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyzZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	21/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyzZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

Posicionamiento de nuestra jurisprudencia sobre la «realidad existente».

nos a evocar los postulados contenidos en la STS de 27/10/2015 dictada en Recurso de Casación 313/2014<sup>124</sup> nta doctrina en cuanto a los siguientes aspectos:

- Predica la **naturaleza normativa del planeamiento** y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del **interés público**, lo que justifica plenamente el **«ius variandi»** que en este ámbito se reconoce a la Administración<sup>125</sup>.
- Asimismo refrenda, que la **potestad de planeamiento**, aun siendo discrecional, está subordinada y encaminada a la **consecución del interés general**, y se atribuye con la finalidad de que la ordenación resultante (en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión), sirva con **objetividad** los intereses generales, de manera **racional**, evitando la especulación.

- Si bien, la discrecionalidad está sujeta a control jurisdiccional, ya sea mediante la técnica de control de los elementos reglados, ya mediante otras técnicas (desviación de poder, control de **los hechos determinantes** o por los principios generales del Derecho) que permiten verificar si la Administración se

La Sentencia de 27/10/2015 del Tribunal Supremo (Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, siendo Ponente: Sr. D. Rafael Fernández Valverde; en Recurso de Casación núm. 313/2014 contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en su sede de Málaga, en fecha 5 de noviembre de 2013, en el Recurso Contencioso-administrativo 823/2010, sobre aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella).

Expone la Sentencia de 27/10/2015 del TS (Fto. Jur. 7ª) que: «Oviamente, las Administraciones autoras de la norma reguladora que se nos presentan están investidas de una potestad --la de planeamiento-- que legítimamente las habilita para la configuración urbanística de la ciudad de Marbella, y, obviamente también, cuentan, en el ejercicio de tal potestad, con el ius variandi que tal potestad lleva implícita. En las recientes SSTs de 17, 18, 19 y 24 de junio de 2015 (RC.3367, 3436, 3662 y 3657/2013), en relación con la PGOU de Ávila, hemos recordado nuestra doctrina en relación con el ámbito de tal potestad: "Como afirma la STS de 23 de abril de 1998: "[...] La naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, justifican plenamente el "ius variandi" que en este ámbito se reconoce a la Administración... Este "ius variandi" reconocido a la Administración por la legislación urbanística, se justifica en las exigencias del interés público, actuando para ello discrecionalmente, no arbitrariamente, y siempre con observación de los principios contenidos en el art. 103 de la Constitución".».

Indica la Sentencia de 27/10/2015 del TS que (Fto. Jur. 7ª): «Concretadas, pues, las consideraciones que se contienen en la sentencia del 20/11 (recurso de casación nº 1294/2008) [...]. Son acertadas, pues, las consideraciones que se contienen en la sentencia del 20/11 a quo sobre la necesidad de que las potestades de planeamiento estén subordinadas y encaminadas a la consecución del interés general, compatibles con la jurisprudencia de esta Sala del Tribunal Supremo en la que, de forma reiterada, queda aludido que las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales, de manera racional, evitando la especulación. Sirvan de muestra las SSTs de 24 de marzo de 2009 (casación 10055/ 2004), 30 de octubre de 2007 (casación 597/2003) y 26 de julio de 2006 (casación 2393/2003) y (FJ 7). En parecidos términos, nos pronunciamos en la Sentencia 29 de febrero de 2012 (recurso de casación nº 6392/2008), señalando que: "[...] La Sala ha declarado en reiterada jurisprudencia --como es el caso de la Sentencia antes citada de 14 de junio de 2011--, que la potestad de planeamiento, aún cuando discrecional, se circunscribe a un fin concreto: la satisfacción del interés público, hallándose condicionada al mismo tipo por los principios de interdicción de la arbitrariedad e igualdad consagrados en los artículos 103.1, 9.3 y 14 de la Constitución 168 Así, entre otras, deben citarse las SSTs de 26 de julio de 2006 (casación 2393/2003), 30 de octubre de 2007 (casación 597/2003) y 24 de marzo de 2009 (casación 10055/2004). En la primera de ellas se insiste precisamente en que las potestades de planeamiento urbanístico se atribuyen por el ordenamiento jurídico con la finalidad de que la ordenación resultante, en el diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales; no los intereses de uno o de unos propietarios; ni tan sólo los intereses de la propia Corporación Municipal" (STS 3ª/-29/2/2012- 6392/2008)».

ha apartado de los intereses generales a que debe servir «con sometimiento a principios de racionalidad y adecuación a la realidad que se trata de ordenar»<sup>126</sup>.

- Y toda potestad administrativa opera sobre una determinada **realidad de hecho**, partiendo de una determinada **realidad fáctica** y los hechos que le sirven de fundamento deben existir. Así «la **fijación y determinación de los hechos no es una potestad discrecional**, por lo que no puede la Administración partir de hechos inexistentes, inventados o distintos a los reales», y el control judicial (i) verifica la existencia de los hechos, y (ii) la valoración que de éstos realiza la Administración<sup>127</sup>.

- «Con el urbanismo se pretende el diseño de la ciudad, considerada esta desde una perspectiva integral». Ahora bien, el diseño de la ciudad no resulta posible sin la integración de tres elementos esenciales: (i) el respeto a la legalidad vigente, (ii) la autonomía política y (iii) la discrecionalidad técnica<sup>128</sup>.

H)- **Marco programático y propositivo local con incidencia en la ordenación urbanística.**

Partiendo de la realidad existente aienente a la efectiva implantación de las industrias, originada por «la necesidad de disponibilidad de espacios» de las propias empresas y por la obligación de implantación fuera de las zonas residenciales de

<sup>127</sup> Prosigue la Sentencia de 27/10/2015 del TS (Fto. Jur. 7ª): «Control de la discrecionalidad del planeamiento por hechos determinantes Sentencia de 23 noviembre 2011 (Recurso de Casación 6091/2007) "Nuestra jurisprudencia ha afirmado también, sin embargo, que la discrecionalidad no está exenta de control jurisdiccional, ya sea mediante la técnica de control de los elementos reglados, ya mediante otras técnicas (desviación de poder, control de los hechos determinantes o por los principios generales del Derecho) que permiten a este orden jurisdiccional verificar si la Administración se ha apartado de los intereses generales a que debe servir. [Por todas, Sentencias de 13 de junio de 2011 (Casación 4045/2009), 20 de marzo de 1999 (Casación 1478/1993) o de 15 de octubre de 1999 (Casación 673/1994)]. (...) Consecuentemente, el reconocimiento del ius variandi y de un margen de discrecionalidad administrativa no puede excluir el control jurisdiccional de los potestades de planeamiento, esencialmente en lo referente al cumplimiento del interés público, con sometimiento a principios de racionalidad y adecuación a la realidad que se trata de ordenar. En efecto, el ejercicio de toda potestad administrativa opera sobre una determinada realidad de hecho, por ello si la Administración para el ejercicio de una potestad discrecional parte de una determinada realidad fáctica, los hechos que le sirven de fundamento deben existir. En definitiva la fijación y determinación de los hechos no es una potestad discrecional, por lo que no puede la Administración partir de hechos inexistentes, inventados o distintos a los reales. Ahora bien, el control judicial no se detiene en la verificación de la existencia de los hechos, sino que se extiende a la valoración de éstos que la Administración realiza. Puede afirmarse, en conclusión que el control judicial "...aspira a evitar que se trasgreden los límites racionales de la discrecionalidad y se convierta ésta en fuente de decisiones que no resulten justificadas" ( Sentencia de 8 de junio de 1992 ), pues "la discrecionalidad no supone una permisividad para actuar en contra de las más elementales reglas de la racionalidad y el buen sentido, sino que está limitada por ellas." ( Sentencia de 18 de julio de 1992 ). Pero, además, el control judicial no se detiene en el aspecto meramente formal de la exigencia de motivación, sino que una decisión es arbitraria cuando aún si la Administración alegue razones, éstas no resultan adecuadas para justificar la decisión adoptada "».

<sup>128</sup> Dice la Sentencia de 27/10/2015 del TS (Fto. Jur. 9ª) que: «Con el urbanismo se pretende el diseño de la ciudad, considerada esta desde una perspectiva integral, tratándose tal diseño de una técnica interdisciplinar en la que intervienen diversos expertos, tales como, entre otros, arquitectos, ingenieros, economistas, sociólogos, etc.; sin embargo, la intervención de los juristas se nos presenta como relevante y esencial, por cuanto, si bien el urbanismo refleja y representa determinadas opciones políticas, en el marco de una amplia participación ciudadana, lo cierto y verdad es que toda esa actuación integral debe de ser ubicada en el marco del ordenamiento jurídico en vigor. Obvio y conocido es que tal ordenamiento --en sus diversos ámbitos competenciales-- ha habilitado a la Administración pública competente (fundamentalmente, local y autonómica) para el ejercicio de la potestad de planeamiento con la expresada finalidad de la configuración de las ciudades, tratando, pues, de una potestad que se ubica --y por parte de-- el respecto al principio de legalidad, si bien se caracteriza por una gran dosis de autonomía política y discrecionalidad técnica. Dicho de otra forma, el diseño de la ciudad --la articulación de las técnicas urbanísticas que contribuyen a ello-- no resulta posible sin la integración de tres elementos esenciales: el respeto a la legalidad vigente, la autonomía política --fundamentalmente local-- y la discrecionalidad técnica. Como siempre se ha expresado debemos situarnos en una situación de tensión jurídica entre la discrecionalidad del planeamiento y su límite, o línea roja infranqueable, que sería la de arbitrariedad de su ejercicio o, incluso, la de la desviación de poder».

Arquitecto Ignacio Bonet Padilla

Código Seguro De Verificación:	COWhnRbwyZeB8nGaHo4TPA=	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2020 11:12:58
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Página	22/84		
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWhRbwyZeB8nGaHo4TPA==				

Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

actividades molestas, nocivas e insalubres, que fraguaron el embrión de los Polígonos Industriales, se hace imprescindible y acuciante el incorporar las nuevas directrices que se están adoptando desde otros marcos arenciales provenientes tanto de las Administraciones territoriales nacionales, como desde la propia Unión ropea.

Esta contextualización propositiva y de diagnosis de las posibles trabas, rémoras y escollos condicionantes para la efectiva implantación, progreso, impulso y mejora del tejido industrial, es en donde se deben priorizar e integrar nuevos paradigmas y axiomas programáticos de ordenación urbanística para los Polígonos Industriales de nuestro territorio cual valor agregado bruto para alcanzar un nuevo modelo de crecimiento sostenible e integrador, a saber:

a).- Debido a la indicada y reconocida restricción del crédito para financiar la explotación industrial y el logro de resultados de explotación muy exiguos, se deben contener o mitigar aquellos costes de urbanización que puedan resultar nimios para el desarrollo normal del ámbito, y en especial aquellos previstos para indemnizaciones cuando no resulte estrictamente necesario por incompatibilidad de uso. Es decir, se debe revisar la planificación de las Zonas Industriales desde la reducción de costes, para optimizar su efectiva materialización, manteniendo la proporción dotacional municipal.

b).- Maximizar la estabilidad de las industrias efectivamente implantadas, incidiendo en la menor medida posible por costes no previstos, extrínsecos a la producción.

c).- Favorecer las medidas tendientes a propiciar la estabilidad del empleo de las industrias efectivamente implantadas, coadyuvando en la creación de nuevos empleos priorizando la ocupación local.

d).- Flexibilizar las medidas que acojan nuevas implantaciones de empresas industriales en nuestro territorio.

e).- Atender a los principios de suficiencia e idoneidad en una utilización racional del suelo, mitigando vacíos urbanos, y auspiciando los que resulten precisos y necesarios para absorber la mayor parte de las necesidades reales advertidas y detectadas, con apoyo de las ya implantadas cual **«realidad existente»** que se antepone a la esfera voluntarista incluso del planificador y de la propia Administración, desde la óptica integradora que conforman la propia imagen de Ciudad, propiciando un valor intrínseco al municipio y desterrando aquellas que no secunden este perfil.

f).- Velar por una puesta en valor de la ciudad ya existente, por las empresas industriales implantadas, para servir eficaz y eficientemente a las necesidades colectivas del sector.

g).- Propiciar el mayor consenso en la búsqueda de la anuencia para dotar de un entorno adecuado a los Polígonos industriales sin incurrir en excesivos costes que puedan mermar la productividad y, consecuentemente, la estabilidad del empleo.

h).- Marco de la Colaboración de la iniciativa privada para la implementación de los meritados axiomas programáticos con incidencia en la imagen de la Ciudad.

Nuestro ordenamiento jurídico siempre ha prestado especial atención a la colaboración de la iniciativa privada en cuanto a la elección del sistema de actuación por el que se ha de gestionar un determinado ámbito urbanístico<sup>29</sup>. Si bien ahora también se viene requiriendo la participación activa de los agentes implicados en la propia planificación (principio integrado desde la óptica de la Gobernanza) en orden a dotarla de la precisa interacción, legitimación, dinamismo e idoneidad. Y resulta que uno de los medios más precisos para conciliar el interés público y el particular sea la figura del Convenio urbanístico de planeamiento<sup>30</sup>. Y sobre los Convenios urbanísticos vid Sentencia de 20 de marzo de 2014 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con Sede en Sevilla<sup>31</sup>.

Y la segunda ciudad, se nos recuerda que en la STS de 30 de octubre de 1997 (RJ 1997, 7638) ya se puso de manifiesto que: "el Convenio impugnado no es una mera declaración de intenciones, sino **un auténtico contrato**"; "...no hay, pues, acto de trámite alguno, sino un contrato decidido en firme que (creo o no derechos u obligaciones para terceros), los produce para las partes contratantes, que es lo lógico y esencial de los contratos, según el artículo 1257 del Código Civil"; mientras que en la STS de 15 de marzo de 1997 (RJ 1997, 1677) se expresa que: "aunque el convenio o acto convencional en cuestión se dirige a preparar y poner en marcha una alteración del planeamiento, **constituye una realidad o acto sustantivo independiente** del procedimiento de modificación o revisión del Plan".

En definitiva, como ha expuesto esta Sala, Sección 3ª, en reciente Sentencia de 21 de noviembre de 2013 (IUR 2014, 235632), "el Convenio suscrito por la recurrente con el Ayuntamiento ... no fue una mera declaración de intenciones sino un auténtico contrato que **impone obligaciones bilaterales**. Como tal vincula a las partes que lo han concertado en los términos que señala el Código Civil, estableciendo su art. 1124 que "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las reciprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe", y que "el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos".

Hacemos asimismo nuestros los razonamientos de la STSJ Madrid, sección 1ª, de 14 de septiembre de 2012 (RJCA 2012, 733), recurso 364/2011, transcrita en la resolución judicial impugnada, de entre los que destacamos, por su interés y relación con este pleito, los siguientes: "En realidad el Convenio del año 2001 encierra una obligación bilateral. La doctrina suele citar como efectos característicos de esta clase de obligaciones el especial régimen de constitución en mora regulado en el último párrafo del art. 1.100 del Código Civil, la excepción de incumplimiento contractual o contrato no cumplido, la resolución del contrato por incumplimiento establecida en el art. 1.124 del mismo cuerpo legal y la incidencia en el reparto de los riesgos por pérdida de la cosa o imposibilidad sobrevenida de la prestación.

La simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones bilaterales es consecuencia de la proyección de su interdependencia o mutua condicionalidad a la ejecución del programa prestacional. Las obligaciones reciprocas son, por su propia naturaleza, obligaciones de cumplimiento simultáneo, porque la satisfacción de las partes se realiza en el mismo momento. Ambas prestaciones truen causa de la respectiva, y si una queda incumplida la otra carece de causa". La jurisprudencia civil ha sancionado esta regla, considerándola manifestación del **sinálagma funcional que preside el desarrollo de la relación obligacional**. Así ha declarado que el cumplimiento de las obligaciones reciprocas debe llevarse a cabo de modo simultáneo (SS 9 de diciembre de 1988 (RJ 1988, 9331), 10 de noviembre de 1993 (RJ 1993, 8938) y 18 de noviembre de 1994 (RJ 1994, 9322)), explicando en la sentencia de 18 de noviembre de 1994 que "cada deber de prestación constituye para la otra parte la causa por la cual se obliga, resultando tan íntimamente enlazados ambos deberes, que tienen que cumplirse simultáneamente".



3.- EL PRECEDENTE ADMINISTRATIVO.

de citar que el Convenio de 12/11/2002 prescribe una monetarización del 10% de aprovechamiento (cual rega a cuenta y, consecuentemente, como adelanto y con carácter provisional a la que correspondiese) alerse abonado la cantidad de **60.101,21 €** por PROAGRI SL a la Entidad Local. Por su parte, el Convenio del 0/2009 decir que vincula a las **tres partes intervinientes (que resultan vinculadas)**. Igualmente, destacar el Convenio de 2.009 que se verifica una Modificación en la Clasificación de los terrenos de la Parcela 52 del Polígono catastral 30 al ser **«adecuado para la defensa del interés general»** (antecedente 4º). De ahí que el Ayuntamiento de Marchena asumiese **«el compromiso formal de proceder a la recalificación (sic) de los 25 171 metros cuadrados, [...] como SUELO URBANIZABLE ORDEVADO de uso global industrial»** (estipulación 1ª), comprometiéndose las propiedades afectadas **«a sufragar en su totalidad los costes y cargas urbanísticas que supongan el desarrollo de la actuación objeto del presente Convenio»** (estipulación 2ª), entendiéndose a todos los efectos dichos deberes como **«obligaciones inherentes a los terrenos»** (estipulación 5ª). Y las consecuencias que de ello se derivan son las siguientes: (i) Como tal Convenio vincula las Propiedades que lo suscribieron, no pudiéndose dejar al arbitrio de ninguno el cumplimiento de dichas exigencias<sup>132</sup>; (ii) No se impone, ni se dispone la forma de cumplir con dichas cargas.

El Ayuntamiento debe propiciar una **«ocupación eficiente»**<sup>133</sup> del terreno, y el art. 13.1 del TRLS/15 reconoce la excepcionalidad de implantar unos usos en el suelo no urbanizable cuando sean declarados de utilidad pública e

simultaneidad en la ejecución de las prestaciones es susceptible de derogación tanto por disposición convencional como por la propia naturaleza de la relación obligacional, que en determinados casos pueden imponer el cumplimiento anticipado de una de las prestaciones, sin quebrea de su reciprocidad tal y como sucedió en el caso de autos y en estos supuestos de cumplimiento anticipado de una de las partes, la excepción de incumplimiento contractual y la especial regulación de la mora por las obligaciones recíprocas. sin llegar a quedar por completo anuladas, ven limitado su ámbito de aplicación, en cuanto el obligado al cumplimiento previo no puede oponer con éxito la excepción a la pretensión del reclamante, ni puede, con la sola excepción de su prestación, constituir en mora al otro obligado o, por la pendencia de la aplazada, tener por compensada la mora en que eventualmente hubiera llegado a incurrir.

Si las obligaciones bilaterales se han configurado como puras, esto es, sin sujeción a condición suspensiva o término inicial, devienen exigibles desde el instante mismo de su constitución (Cfr. arts. 1.113, 1.125 y 1.128 del Código Civil), sin más condicionamiento que el que deriva de la normal simultaneidad en el cumplimiento de las prestaciones recíprocas. Pero, como antes se ha indicado, esta regla queda derogada en los casos en que las particulares circunstancias del contrato, el pacto, los usos o la ley, imponen a una de las partes un cumplimiento anticipado como ha sucedido en autos ya que el Ayuntamiento puso a disposición de la Comunidad los derechos urbanísticos habiendo esta transmitido, a su vez, los mismos a un tercero por lo que el Ayuntamiento cumplió con su obligación.

A los efectos del lingo conviene recordar que cuando la imposibilidad de cumplimiento existe en el momento de la perfección contractual (momento de formación del contrato), el efecto jurídico que procede es el de la nulidad contractual de conformidad con el art. 1272 del CC en relación con el art. 1261.2, relativo al objeto cierto que sea materia del contrato. Ahora bien, si se trata de imposibilidad sobrevenida -con posterioridad a la perfección y antes de constituirse el deudor en mora- el precepto se ha de aplicar es el art. 1.184 CC (resolución contractual). En tal sentido, podemos citar, entre otras, la doctrina civil contenida en las SSTs de 10 de abril 1956, 30 de abril 2002 y 21 de abril de 2006 (RJ 2006, 1875).

no seña STS de 21 de abril de 2006, para aplicar la imposibilidad es preciso que no haya culpa del deudor, y no la hay cuando el hecho resulta imprevisible e irresistible (STS de 20 marzo de 1997). La jurisprudencia la excluye cuando resulta vocada por el SSTS de 2 enero de 1976 y 15 de diciembre de 1987 (RJ 1987, 9434), o le es imputable (STS de 7 abril de 1987 (RJ 1965, 2118), 7 de octubre de 1978, 17 de enero (RJ 1986, 104) y 5 de mayo de 1986, 15 de febrero de 1994 (RJ 1994, 76), 20 de mayo de 1997 (RJ 1997, 3890)), y existe culpa cuando se conoce la causa (SSTS de 15 febrero y 23 de marzo de 1994, 17 de mayo de 1997 (RJ 1997, 8980) y 14 de diciembre de 1998 (RJ 1998, 9892)), o se podía conocer (STS 15 de febrero 1994), o era previsible (SSTS de 7 de octubre de 1978, 15 de febrero de 1978, 4 de noviembre de 1999 (RJ 1999, 8001)).

el caso de autos se puede declarar dicha imposibilidad y la misma es admitida por las partes como hecho cierto lo que nos va a plantearnos las consecuencias de tal declaración. STS de 4 mayo 2011 (RJ 2011, 3728) nos dice que "La imposibilidad de cumplir la prestación debida, cuando no sea anterior, sino sobrevenida respecto del momento de perfección del contrato fuente de la obligación, además de absoluta, resulta y no imputable al deudor, libera al mismo -artículos 1182 y 1184 del Código Civil (Digesto, 50.17.185: impossibilium obligatio est)- y, en caso de que la relación de obligación sea sinadnagmatica, constituye causa de resolución de la misma, que determina una situación de incumplimiento -pese a no ser éste atribuible al obligado-".

interés social<sup>134</sup>. En nuestra legislación autonómica, hablaríamos de **«Actuaciones de Interés Públicos»**<sup>135</sup>. Y el artículo 16.2 TRLS/15 deja claro que todo propietario que sea autorizado a implantar usos privados del suelo **no vinculados a su explotación primaria en el Suelo No urbanizable**, tendrá que satisfacer determinadas prestaciones patrimoniales, debido a esa **«utilización impropia»** pero consentida del medio rural<sup>136</sup>. Esta es la que denomina nuestra legislación autonómica como **«prestación compensatoria»**<sup>137</sup>. Y dicha prestación compensatoria en suelo no urbanizable, tiene por objeto **«gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga»**<sup>138</sup>.

Esa falta de vinculación a la explotación de los recursos primarios es lo que va a resultar determinante en el presente supuesto fáctico, cuando en fecha 24/05/2.005, el Ayuntamiento Pleno de Marchena adopta el acuerdo de aprobar un Proyecto de Actuación para la implantación en Suelo No Urbanizable promovido por PROAGRI, SL, entendiéndolo ya entonces como de **utilidad pública e interés social** por el efecto positivo que propiciaría en la economía de este término municipal. Sin embargo, ello no tiene lógica dada la cercanía del propio Polígono Industrial quedando una especie de vacío urbanístico sobre la Parcela que serviría de ficticia división entre el citado Polígono y otra actividad eminentemente industrial de almacenamiento de cereales.

Es decir, que por una parte se ha autorizado la implantación (mediante Proyecto de Actuación) de un Almacenamiento de Cereales, con lo que supone que no vaya a utilizarse el suelo para explotación primaria, aparte de significarse que es suelo idóneo para que no se dedique a explotación primaria, por otra, supone un pronunciamiento del Consistorio en cuya virtud

Las circunstancias prevenidas en el artículo 1184 al concurrir, suponen un incumplimiento contractual, aunque no imputable a ninguna de las partes contratantes, no procediendo en consecuencia declarar la culpa de ninguna de ellas, en cuanto la imposibilidad sobrevenida fue con posterioridad a la suscripción del contrato, y cuyos efectos son los mismos que los propios derivados del incumplimiento (por ambas partes) esencial, ante circunstancias imprevisibles objetivamente y sobrevenidas.

Pero en estos casos, respetando eso sí, las consecuencias derivadas de los contratos de tracto sucesivo, resultan aplicables los artículos 1124 en relación con artículos 1205 y 1303 del código civil, de tal modo que resulta razonable que al Ayuntamiento se le devuelvan los derechos urbanísticos cedidos<sup>139</sup>.

Aplicando la doctrina expuesta al caso de autos resulta que, como ya se ha dicho, el convenio objeto de autos se tomó de imposible cumplimiento, de modo absoluto y definitivo, por circunstancias sobrevenidas posteriores a su perfeccionamiento y no imputables a ninguna de las partes (la aprobación del POTa cuyas determinaciones debían ser cumplidas por el PGOU en revisión, y el límite al crecimiento urbanístico derivado del trazado de la autovía SE-40 según criterio de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía a la que correspondía su definitiva aprobación), como así expuso y concluyó con claridad el técnico municipal en su informe técnico más arriba citado. Circunstancias que han de llevar aparejadas, de un lado, la resolución del convenio, y de otro, la pérdida de objeto de las obligaciones asumidas por las partes contratantes que estaban directamente condicionadas al cumplimiento de lo estipulado; obligaciones entre las que se encontraban el abono de las cantidades previstas en la estipulación segunda apartado 4 que, por tanto han de ser devueltas a los actores en cuanto vinculadas al número de viviendas asignadas a los terrenos de su propiedad resultantes de la aprobación definitiva de la Revisión de las NNSS (en principio 20 viviendas por hectárea según la estipulación quinta)». <sup>132</sup> Cuestión que secunda la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sede de Sevilla, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª de fecha 21 de noviembre de 2013 (en referencia a los convenios urbanísticos) y en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, no puede dejarse el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes.

<sup>133</sup> Textualmente previene el art. 3.3 del TRLS/15 que **«Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotada, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional, [...]»**.

<sup>134</sup> **«Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplearse en el medio rural»**.

<sup>135</sup> Vid arts. 42, 52.1.C) y concordantes de la LOUA.

<sup>136</sup> Literalmente dispone que **«Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, ..., el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, ...»**.

<sup>137</sup> En efecto vid art. 52.5 y concordantes de la LOUA.

<sup>138</sup> Mismo art. 52.5 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2020 11:12:58
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Página			23/84
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.				
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>				



proclama el interés general de dicha implantación en esa concreta localización. Todo lo cual evidencia la urgencia y necesidad de la presente Modificación del PGOU en base a los principios de utilización racional y coherencia del desarrollo urbanístico<sup>139</sup>, aparte de cumplir con la obligación dimanante de los Convenios escritos.

Sobre el particular, impone el art. 35.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que «*serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho... los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes...*». Así el Precedente Administrativo se erige en institución a tener presente por cuanto apoya su fundamentación jurídica primaria en el art. 9.3 de la Constitución, en cuanto que la misma garantiza la «*seguridad jurídica*» y en el art. 14 en el principio de la «*igualdad*» entre los ciudadanos en su relación con la Administración. Y aunque el precedente no vincula la actuación de la Administración Pública, el separarse del mismo exige legalmente su motivación<sup>140</sup>. En íntima conexión se erige la teoría de los «*actos propios*» («*venire contra factum proprium, non vale*»). Es por ello que el precedente administrativo tiene vocación de condicionar las actuaciones presentes de la Administración, exigiéndoles una resolución y un contenido similar ante casos afines -identidad de situaciones<sup>141</sup>-. (ante lo igual, desuella igual).

En el presente supuesto (Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable) se trata de una declaración que no es contradictoria, ni genérica (ni con vocación de generalidad), sino concretada en una actividad precisa y en un enclave localizadta («*respuesta ad personam singularizada*»).

Decir que si fue declarado de utilidad pública e interés social, ahora la propia Administración no podría alterar la proclamación (alteridad en los supuestos), al concurrir los requisitos que se precisan, a saber (i) existir identidad de situaciones o término de comparación (concretas, que no genéricas), (ii) inexistencia de razón o motivo de argumentación razonada<sup>142</sup> que pueda justificar un cambio de criterio al entonces adoptado, (iii) adoptada ante actuación discrecional<sup>143</sup>, y (iv) siendo la precedente actuación ajustada a Derecho<sup>144</sup>.

<sup>139</sup> Ex art. 3.1.b), 3.2.a), 10.1.A).c) de la LOUA

<sup>140</sup> La motivación del acto de separación del precedente es lo que debe justificar el nuevo contenido de la resolución, y en defensa de la seguridad jurídica (así SSTC 30/1987, de 11 de marzo; 200/1989, de 30 de noviembre, ...). La sentencia del Tribunal Constitucional 339/2006, de 11 de diciembre de 2006), que defiende el cambio de criterio, pero sólo cuando es fundado, razonable y con vocación de futuro, esto es, destinado a ser mantenido con cierta continuidad con fundamento en «*razones jurídicas objetivas que excluyan todo significado de resolución ad personam*». Defiende, en consecuencia, el valor del precedente Administrativo», aunque lo condiciona. La Sentencia sostiene que no puede apreciarse lesión del derecho fundamental de igualdad, cuando puede constarse que el cambio de criterio se efectúa con vocación de generalidad. En el mismo sentido vid Sentencia TC 184/2007, de 10 de septiembre, que permite apreciar el «cambio de criterio» cuando el mismo sustituye una «*solución genérica aplicable a casos futuros*» y no como fruto de una escogida voluntad frente a casos anteriores de modo diverso.

Vid Sentencia del TC 39/2007, de 26 de febrero (acogiendo la doctrina de la Sentencia 2/2007, de 15 de enero), otorgando un amparo solicitado por tratarse de actuaciones judiciales en la que un mismo órgano judicial mantuvo simultáneamente dos criterios diferentes para la resolución de casos sustancialmente iguales, sin que pueda apreciarse ninguna razón que justifique el trato diferente. El principio constitucional de «*igualdad*» lo que prohíbe, son los cambios de criterio fundados en el mero formalismo o que son productos de la «*inadherencia de los órganos judiciales de sus propios precedentes*» (STC 2/2007, de enero).

Vid Sentencia del TC 184/2007, de 10 de septiembre que proclama (en atención a la imperiosa necesidad de motivación), «*la ausencia de toda motivación que justifique en términos generalizables el cambio de criterio, bien lo sea para separarse una línea doctrinal previa y consolidada, bien lo sea con québra de un antecedente inmediato en el tiempo y exactamente*



#### 2.1.4. CONCRECIÓN DEL PRECEDENTE INTERÉS GENERAL EN EL ÁMBITO OBJETO DE ESTA INNOVACIÓN. DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Se propone una Innovación<sup>145</sup> de la ordenación, al objeto de propiciar la recualificación y regeneración del entorno del Polígono La Ventilla.

Los terrenos objeto de esta Modificación tienen como clasificación actual la de suelo no urbanizable y pretende clasificarlos como Urbanizable Ordenado de uso global industrial, por cuanto (i) en la actualidad los terrenos carecen de valor agrícola al estar una de las parcelas siendo utilizada de escombrera y acopio de materiales de construcción y la otra ocupada por una nave para almacenamiento de cereales, dos cimentaciones para ampliación de esos almacenes y una gran zona de maniobra para camiones, lo que denota esa realidad de utilización real y efectiva industrial a pie de Carretera (lo que la dota de la necesaria accesibilidad), (ii) todo ello, además, acogido por el Ayuntamiento cual precedente administrativo en el que en orden a la satisfacción del interés general estimó idóneo adecentar esta zona cual una de sus entradas en el municipio en orden a la mejora del paisaje urbano eliminando la lamentable y penosa actividad que se venía haciendo de este terreno cual receptor de residuos descontrolados, para lo cual se propuso y fue suscrito un convenio urbanístico en el año 2002 alterado por otro posterior en el tiempo, a lo que se prestó conformidad por el Pleno de la Corporación municipal anexionándolo al Polígono adyacente y resolver ese borde urbano de la Ciudad, (iii) en la citada

igual desde la perspectiva jurídica con la que se enjuició... El derecho a la igualdad en la aplicación de la ley, en conexión con el principio de interdicción de la arbitrariedad (art. 9.3 CE) obliga a que un mismo órgano jurisdiccional no pueda cambiar caprichosamente el sentido de sus decisiones adoptadas con anterioridad en casos sustancialmente iguales sin una **argumentación razonada** de dicha separación que justifique que la solución dada al caso responde a una interpretación abstracta y general de la norma aplicable y no a una respuesta ad personam singularizada».

<sup>145</sup> A los actos reglados, cuando se justifican supuestos esencialmente iguales, y en defensa del principio de «*igualdad*», lo niega reiteradamente la jurisprudencia (vid SSTC 26 de octubre de 1995 y de 5 de julio de 1996).

<sup>144</sup> En tal sentir vid Sentencia del TC 201/2007, de 24 de septiembre, que dispone que «*Conforme a reiterada doctrina constitucional, para que pueda apreciarse la vulneración del derecho a la igualdad en la aplicación de la ley deben concurrir los siguientes requisitos: en primer lugar, la "acreditación de un término de comparación", ya que el juicio de igualdad sólo puede realizarse sobre la comparación entre la Sentencia impugnada y las precedentes decisiones "del mismo órgano judicial" que, en casos sustancialmente iguales, hayan resuelto de forma contradictoria; en segundo lugar, la "existencia de alteridad en los supuestos contrastados"; es decir, la "referencia a otro"; lo que excluye la comparación consigo mismo; en tercer lugar, la "identidad de órgano judicial", entendiendo por tal, no sólo la identidad de Sala, sino también la de Sección, al considerarse éstas como órganos jurisdiccionales con entidad diferenciada suficiente para desvirtuar una supuesta desigualdad en la aplicación judicial de la ley y, finalmente, la "ausencia de toda motivación" que justifique en términos generalizables el cambio de criterio, bien para separarse de una línea doctrinal previa y consolidada, bien con québra de un antecedente inmediato en el tiempo y exactamente igual desde la perspectiva jurídica con la que se enjuició (entre las últimas, SSTC 5/2006, de 16 de enero, FJ 2; 27/2006, de 30 de enero, FFJJ. 3 y 5; 54/2006, de 27 de febrero, FJ 4; 38/2006, de 27 de febrero, FJ 3; 115/2006, de 24 de abril, FJ 3; y 246/2006, de 24 de julio, FJ 3)».*

<sup>145</sup> Art. 36 de la LOUA.

Código Seguro De Verificación:	ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas		
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.		
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		

Estado	Fecha y hora
Firmado	02/09/2020 11:12:58
Página	24/84





Se viene ejerciendo la actividad de almacenamiento de cereales por la entidad Proagri S.L., empresa de rchena, la cual se postula por centralizar su actividad desde esta localización, teniendo actualmente eminada por la Provincia, implementando, con ello la generación de trabajo estable en el municipio, (iv) tratarse terrenos adyacentes al Polígono Industrial "La Ventilla", con lo que se destierra la imagen de dispersión y continuidad que actualmente presente esta Nave y actividad con el Polígono lindante, propiciando no sólo una mejora del paisaje urbano, sino también una sinergia para atraer a otros empresarios industriales.

Es decir, que con la medida que se propone se pretende, contextualizada en la enunciada satisfacción del interés público, en particular:

(i) Se pone en valor la ciudad ya existente con mejora del entorno productivo, propiciando la utilización racional del terreno efectivamente transformado, con nulo valor para explotación primaria del terreno, mitigando vados urbanos, absorbiendo parte de las necesidades reales advertidas y detectadas en ese espacio municipal occidental, con apoyo a las industrias ya implantadas cual «realidad existente» que hay que considerar como parte e imagen de la Ciudad y que coincide con el diseño programático de la misma de acomodo y adcentamiento de todas las vías de acceso al núcleo de población al regenerarlos y recalificarlos, mejorando los activos intangibles para hacer más competitiva la industria establecida en nuestro municipio;

(ii) Se palia el efecto negativo para el medio ambiente de utilización clandestina de escombrera, reparando y corrigiendo el paisaje urbano y el efecto pernicioso de acopio indiscriminado de despojos para la imagen de la explotación ante un eventual traslado;

(iii) Se reducen los costes al integrarlos en el Polígono existente adyacente ("La Ventilla"), lo que coadyuva a mitigar el lastre de la restricción del crédito para financiar la explotación industrial y los reducidos resultados de explotación ante un eventual traslado;

(iv) Se instauran unos costes asumibles por los propietarios afectados, sin que ello tenga que influir de forma negativa sobre la estabilidad del empleo existente;

(v) Se establece una ordenación flexible, por cuanto se pueden implantar espacios de circulación interior de las parcelas que conecten con los vados públicos, lo que reduce los costes de mantenimiento desde la sostenibilidad municipal, atenuando el impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada, lo que contribuye, además, a ser más competitivas y eficientes las industrias ya implantadas, pudiendo generarse más puestos de trabajo, lo que redunda en una reducción del coste logístico y de transporte, una optimización de los costes laborales de las empresas industriales y una optimización de los costes urbanísticos;

(vi) Se potencia la implantación de nuevas industrias al ser menor el coste del inmovilizado auspicando sinergias productivas;

(vii) Se favorece el que se prosiga con la actividad industrial ya implantada sin mermas de la producción, ni de rentilla y sin relocalización de la misma;

(viii) Se dota de seguridad a la explotación industrial asentada, reforzando el empleo, la cohesión social y territorial de esta zona occidental del municipio;

(ix) Se otorga mayor viabilidad económica a la actuación de transformación urbanística al reducirse los costes urbanísticos inicialmente previstos, y

(x) Se resuelve el límite o borde del suelo urbano, mejorando y adcentando una de las entradas al núcleo de población de Marchena, y, con ello, a la imagen que se proyecta de nuestro municipio.

Lo precedente se une la oportunidad de que la industria efectivamente instalada pueda centralizar sus operaciones desde este Polígono, concentrando el conjunto de almacenes dispersos que actualmente ostenta en y dentro de la provincia de Sevilla, lo que coadyuvará en el impulso de la actividad industrial local y en la creación estabilización del empleo municipal. Así, el Ilmo. Ayuntamiento de Marchena entiende que estos terrenos objeto innovación, descritos anteriormente sobre los que va a operar la nueva clasificación, son idóneos y necesarios

para secundar los axiomas de la industria local arriba expuestos flexibilizando las medidas precedentes en orden al nuevo marco referencial que auspicia y requiere el interés público, quedando justificada la persecución de la satisfacción del interés público junto con la implantación de unas pautas más flexibles que redundan en beneficio de la Hacienda municipal y apostando por la permanencia de las actividades efectivamente implantadas.

2.2.- DE LA ALTERACION DEL PLANEAMIENTO Y EL EMPLEO DE LA FIGURA DE LA MODIFICACION.

2.2.1.- MARCO LEGAL URBANISTICO.

Con la aprobación de la Ley andaluza 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y las determinaciones que ésta establece para la aplicación del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística (RD 2159/78 de 23 de junio) y del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978), se conforma el marco legal urbanístico andaluz.

2.2.2.- DE LA ALTERACION DEL PLANEAMIENTO.

La potestad de planeamiento urbanístico queda configurada en nuestro Ordenamiento Jurídico como el ejercicio de una función pública al servicio del bien común. En este sentido, la satisfacción de dichos intereses generales puede exigir que se introduzcan alteraciones en el planeamiento vigente con vistas a acomodarlo a las necesidades de una realidad social cambiante.

En previsión de tales circunstancias, la normativa urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía pone a disposición de los poderes públicos con competencia urbanística mecanismos para el logro de tales fines, como dispone el art. 154 del RPU y los artículos 36.1, 37.1 y 38.1 de la LOUA.

Al ser esta una innovación que aumenta el aprovechamiento lucrativo del suelo y actualmente no tener dotación alguna, en aplicación del art. 36.2.a.2., esta Modificación recoge el número y calidad de las dotaciones respecto del nuevo aprovechamiento, según dicta la propia LOUA.

2.2.3.- EL EMPLEO DE LA FIGURA DE MODIFICACION.

En virtud de lo anterior, en el supuesto que nos ocupa, según lo dispuesto en los artículos 37.1 y 38.1 de la LOUA, consideramos que se está frente a una modificación del planeamiento en tanto que las alteraciones que se introducen en los planes generales, no suponen una alteración integral de la ordenación establecida ni una alteración sustancial de la ordenación estructural, según la definen el Art. 10 de la citada ley y los Art. 19.1, b y 25 del RPU. Así, si bien se introduce un cambio aislado en la clasificación de suelo, el uso propuesto es coherente con el modelo territorial vigente, el sistema general de comunicaciones permanece inalterado y en nada se afecta al sistema general de espacios libres y de equipamiento comunitario, ya que las dotaciones que se prevean por el planeamiento de desarrollo, habrán de estar al servicio de la unidad de ejecución y por tanto, serán en todo caso dotaciones locales.

Según lo estipulado por el artículo 154 del RPU, la alteración del Plan General que propone este planeamiento no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida por dicho Planeamiento; ni tampoco obedece al agotamiento de la capacidad de este. Por lo tanto, dicha alteración procede que se efectúe por la vía de la modificación y no por la de la revisión del planeamiento.

2.3. ALCANCE Y CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

Esta modificación de planeamiento se plantea y elabora documentalmente con sujeción a las disposiciones fijadas por la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Parlamento de Andalucía con fecha 17 de diciembre de 2002.

Código Seguro De Verificación:	ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==

Estado	Firmado
Fecha y hora	02/09/2020 11:12:58
Página	25/84



Código Seguro De Verificación:	DilKc0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	26/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		

Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación del PGOU promueve un cambio en la clasificación que el planeamiento municipal hace de unos terrenos situados al borde en la carretera de Marchena-Paradas y adosados al Polígono Industrial "La Ventilla" adosados sobre parte de las parcelas catastrales rústicas nº 52 y 200 del polígono nº 30, que pasarían de tener la consideración de **suelo no urbanizable**, a tener la de **suelo apto para urbanizar o suelo urbanizable ordenado**. Dicho cambio haría a estos terrenos legalmente aptos para acoger un uso industrial.

El art. 161 del RPU establece que cualquiera de los elementos del Plan General ha de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, tramitación y aprobación, y el art. 36 de la LOUA establece el régimen de las innovaciones (revisiones o modificaciones) atendiendo a reglas particulares de ordenación, de documentación y de procedimiento.
- 2.3.2 CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

El art. 19 de la LOUA y el art. 97 del RPU exigen que todo Modificación de planeamiento tenga el contenido informativo y documental que se relaciona seguidamente:

MEMORIA JUSTIFICATIVA. Incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación.

  - De sus fines y objetivos.
  - De su conveniencia y oportunidad.
  - Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio ambiental.
  - De todas y cada una de sus determinaciones; y ello también desde un punto de vista ambiental, con expresión de la idoneidad ambiental de las mismas.
  - Expresión del resultado del trámite de participación pública.
- PLANOS

- De información, de la totalidad de su ámbito de territorial a escala adecuada
  - De Ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones referidas anteriormente
- NORMAS URBANÍSTICAS

Que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. (Art. 19 LOUA) t que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación. (Art. 97 RPU).
- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

Redactado por D. Alvaro Perez Sarabia, biólogo-Ingeniero técnico agrícola..

Modificación, al operar contra la clasificación de suelo no urbanizable se encontraría en los supuestos del artículo 40.2. b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo. Dicho artículo indica los supuestos en los que el planeamiento se tiene que someter a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

"Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las **modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable**, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

En el caso que nos ocupa se altera la ordenación estructural del suelo no urbanizable, por lo que el planeamiento que se analiza se encuentra en estos supuestos y requiere Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Este expediente es continuación del expediente de Evaluación Ambiental Estratégica iniciado 6 de septiembre de 2006 (EAE/SE/609/2016) que fue archivado por resolverse su caducidad. No hay variaciones en las determinaciones de la Modificación por lo que se mantienen los actos y trámites del procedimiento caducado que se hubieran mantenido igual de no haberse producido la caducidad.

Con fecha 13 de septiembre de 2019 se presentó en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Sevilla, la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11 con su Documento Inicial Estratégico. La cual fue admitida a trámite por Resolución de 3 de febrero de 2020.

Con fecha 27 de mayo de 2020 se emite DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO CORRESPONDIENTE A LA "MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA (SEVILLA)", PARA RECLASIFICACIÓN DE LA PARCELA 52 Y 200 DEL POLIGONO 30. NUEVO SECTOR S11. Expte.: EAE/SE/639/2019.

La Evaluación Ambiental Estratégica comprende los siguientes documentos conforme al artículo 38 de la GICA, esto es:

- Solicitud de inicio de evaluación acompañado del Documento Inicial Estratégico, que contendrá el Documento Inicial Estratégico con la siguiente información:
  - Los objetivos de la planificación.
  - El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
  - El desarrollo previsible de la Modificación.
  - Los potenciales impactos ambientales, tomando en consideración el cambio climático.
  - La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

- Estudio Ambiental Estratégico, elaborado a partir del Documento de Alcance que emita el órgano ambiental a la Solicitud de Inicio de Evaluación. El contenido del Estudio Ambiental Estratégico (Anexo IIB de la GICA):

Anexo II.B) Estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico

El estudio de impacto ambiental contendrá, al menos, la siguiente información:

- Descripción de las determinaciones del planeamiento. La descripción requerida habrá de comprender:
  - Ámbito de actuación del planeamiento.
  - Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
  - Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
  - Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.



- d) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.
- e) Síntesis.

- a) Antecedentes y justificación de la Modificación.
- b) Objeto y determinaciones de la Modificación.
- c) Alternativas.
- d) Caracterización ambiental e impactos
- e) El plan de control y seguimiento.

## 2.4.-CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL

El objetivo final será prever que la ordenación propuesta para la modificación del Plan General de Marchena, garantice, previa incorporación de las medidas correctoras necesarias, la integración ambiental de las propuestas o acciones consideradas en el proyecto.

En las actuaciones de modificación del planeamiento, la principal causa generadora de impacto deriva del hecho de la ocupación de suelo, que implica una modificación de sus características naturales y de sus valores de conservación. Estas modificaciones dependerán de varios factores que deberán ser considerados:

- la calidad de los elementos del medio a modificar.
- el modo en que dichos elementos se verán modificados, es decir, la forma en que se produce la ocupación, y las externalidades que dicha ocupación generará al resto de la comunidad que debe soportarla y de su relación o balance respecto a la mejora socioeconómica que lleve aparejada.
- Se tiene en cuenta que la parcela, aunque integrada en el Plan General dentro de una Unidad Paisajística denominada de "Campiñas Llanas", de uso agrícola, su uso y aprovechamiento actual es nulo, salvo la zona en la que se ubica la nave ya construida, por lo que la calidad visual ambiental actual es baja.
- Además la parcela se encuentra al lado de un suelo clasificado para Uso Industrial, por lo que la nueva ocupación del suelo se integrará dentro de un Paisaje Urbano consolidado.
- Por último las infraestructuras actuales en la zona permiten la disponibilidad de los recursos necesarios para dicha ocupación.

Por esto los criterios de protección y mejora de la Calidad Ambiental van encaminados principalmente a:

- Evitar y minimizar los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial incidencia a movimientos de tierra, evitando los problemas de erosión y empobrecimiento del suelo.
- Proteger la calidad del aire por las emisiones de polvo.
- Proteger la vegetación adyacente al entorno de las obras.
- Vigilar la generación y el destino final de los Residuos, así como de los escombros y la posible reutilización de suelo vegetal, en su caso.
- Incluir medidas encaminadas a la protección de la calidad de las aguas.
- Integrar las nuevas áreas de suelo urbano en sus entornos ambientales, regulando principalmente la ordenación de los bordes urbanos.
- Vigilar el cumplimiento de la medidas de protección sobre las zonas de servidumbre (Carretera 5202 Paradas- Marchena y Cañada Real de Sevilla).

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

- e) Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.
- f) Estudio económico financiero
- g) Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- a) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- f) Identificación de afectaciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.
- h) Identificación y valoración de impactos:

- a) Identificación y valoración de los impactos ambientales existentes.
- b) Examen y Valoración de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida.
- c) Acciones y elementos del planeamiento susceptibles de producir impactos.
- d) Elementos del medio susceptibles de recibir impactos.
- e) Identificación, Catalogación, Descripción y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la Modificación.
- f) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. seguridad ambiental.

Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a) Medidas correctoras sobre la atmósfera y para la mitigación y adaptación al cambio climático.
- b) Medidas correctoras sobre el suelo y geomorfología.
- c) Medidas correctoras sobre las aguas.
- d) Medidas correctoras sobre la vegetación.
- e) Medidas correctoras sobre el paisaje.
- f) Medidas correctoras sobre el medio socioeconómico.
- g) Medidas correctoras sobre las infraestructuras y la mitigación al cambio climático.
- h) Medidas correctoras sobre el patrimonio y las vías pecuarias.
- i) Medidas correctoras sobre la generación de residuos.
- j) Medidas preventivas, protectoras y correctoras relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- k) Medidas preventivas, protectoras y correctoras generales.
- l) Valoración de Impactos con medidas correctoras.

Plan de control y seguimiento del planeamiento:

- a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones.
- b) Estructura Básica del Programa de Vigilancia Ambiental .
- c) Operaciones sujetas a vigilancia.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	<b>Página</b>	27/84
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

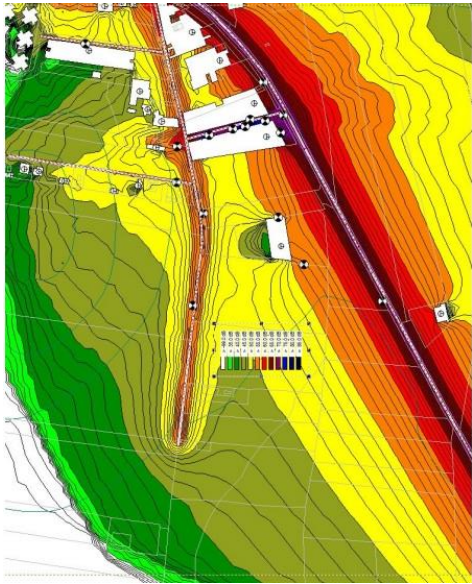


2.5. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION CONTRA LA CONTAMINACION ACUSTICA

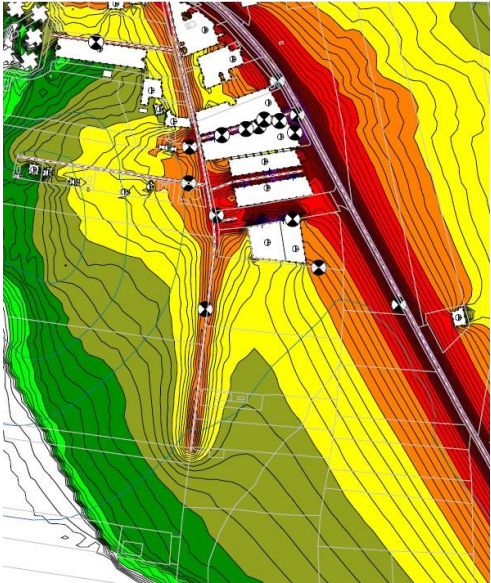
Se ha redactado Estudio Acústico redactado por los técnicos Javier Garoz Ramos y AISTEC soluciones acústicas.  
Los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA) serían los que se indican en la siguiente tabla:  
Tabla II del artículo 9.2 del Decreto 6/2012, de Protección acústica de Andalucía. Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA).

Tipo de área acústica	Índices de ruido			
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>	L <sub>n</sub>
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60	60

Como conclusión el Estudio Acústico indica:  
"En vista de las simulaciones obtenidas en su estado postoperacional, se determina que no se alcanzan los límites exigidos por la ordenanza, tanto en zona industrial como en las zonas residenciales cercanas. El presente estudio se basa en simulaciones y cálculos teóricos. Por tanto se considera conveniente la realización de una campaña de medidas in situ tras la ejecución de las obras para obtener un conocimiento preciso de la situación postoperacional en condiciones reales."



ESTADO PREOPERACIONAL DIURNO



ESTADO POSTOPERACIONAL DIURNO

2.6.- INFORME TÉCNICO DE INUNDABILIDAD

Informe redactado por D. José Grande-Caballero López, ingeniero de caminos.  
Se realiza el Informe Técnico de Inundabilidad teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan Hidrológico de la Cuenca, en su artículo 67, sobre Objetivos y Propuestas de Actuación en Materia de Protección Frente a Avenidas, en la que se establece que "las obras de tramos que afecta al cauce o a sus márgenes, se dimensionaran para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe".  
Para la realización del Estudio se han tenido en cuenta los siguientes cálculos:

- Periodo de retorno y precipitación máxima adoptada
- Comprobación de los drenajes existentes
- Cuenca aportada
- Tiempo de concentración (tiempo transcurrido en empaparse el terreno).
- Intensidad media de la precipitación
- Coeficiente de escorrentía
- Cálculo de caudales.
- Estudio por inundación del Arroyo Lavadero, río más cercano a la parcela, tomando como referencia los cálculos obtenidos de la obra de fábrica situada bajo la carretera SE-5202 y a 630 metros de la parcela. De este estudio se

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	28/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		





Código Seguro De Verificación:			
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	29/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

desprende que en la margen izquierda, donde está la parcela, el agua inunda para 500 años, 35 m y para 100 años, 28 m. De cualquier forma muy lejos de la parcela estudiada.

gún el Plan Hidrológico de Cuenca, y a la vista de la situación actual, al no provocarse inundaciones con daños por avenidas de hasta 500 años de período de retorno, se cumple lo dispuesto en los Planes de Cuenca, por lo que la parcela quedaría defendida para dichas avenidas extremas.

Hacer constar que este Informe fue redactado en el año 2009, antes de la división catastral en dos de la parcela 52 del polígono 30, siendo el ámbito del informe el mismo que el de la Modificación actual.

2.7.- ESTUDIO SOBRE LOS IMPACTOS EN LA SALUD, CONCLUSIONES.

Se ha realizado la Valoración de Impacto en la Salud y Adenda posterior de esta Modificación por el técnico Álvaro Pérez Marchena, se transcriben las siguientes conclusiones:

Del análisis preliminar y del estudio de la relevancia de los impactos potenciales se deducen que los impactos relevantes detectados son todos positivos, mientras que los negativos no presentan relevancia dados los factores propios del entorno como la lejanía a la zona con población residencial más cercana que se sitúa a más de 200 m, la ausencia de inequidades en la distribución del impacto y la ausencia de grupos vulnerables y de la propia actuación; situada en una zona colindante a una zona industrial preexistente, su pequeño tamaño y orientación industrial hacia actividades de bajo impacto ambiental, así como la inclusión en la Evaluación Ambiental estratégica, de una serie de medidas preventivas y correctoras para los impactos ambientales, de carácter local que se produzcan.

Siguiendo la metodología propuesta hay que indicar que de este análisis preliminar se deduce que no es necesario un análisis en profundidad de los impactos. Se ha realizado un análisis de relevancia de las fuentes de contaminación del aire obteniendo como resultado, según los indicadores del Manual de Impacto en la Salud, que no son relevantes.

Entre los efectos de la actuación en la salud hemos de destacar las siguientes:

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

En esta zona de la ciudad de un nuevo espacio de 2.051 m<sup>2</sup> dotado de vegetación, mobiliario urbano e iluminación, homogeneizando la distribución de zonas verdes en la ciudad y especialmente en esta zona industrial de acceso de los mismos. Además:

Se genera un área de encuentro ciudadano que no presentará barreras de acceso físicas, económicas o sociales.

Se permite ofrecer un centro de reunión y actividad alternativo para segmentos de población como son las personas que practican hábitos de vida saludables (paseo, running,...) o grupos de jóvenes y adolescentes que buscan espacios de reunión más reservados.

Se enriquece el ecosistema urbano y le sirve de borde y transición permitiendo la plantación de especies autóctonas y especies rústicas y con menor alergenicidad.

- Rompe la manzana del polígono industrial la Ventilla, siendo la densidad edificatoria más baja y reduciendo la densidad de ocupación del suelo.

MOVILIDAD SOSTENIBLE

La actuación generará un inevitable tráfico adicional al existente actualmente en los periodos de recolección de semillas. Durante este período se empeorará local y temporalmente la calidad del aire. Hay que considerar, para valorar este efecto, que:

- la población residencial potencialmente afectada está a más de 200 m y con la barrera que suponen las edificaciones del polígono industrial La Ventilla.

- Asimismo, la población vulnerable más cercana (I.E.S. López de Arenas) se sitúa a más de 400 m.

Este efecto temporal no es relevante en la salud.

Por otro lado, la situación de cercanía y continuidad con la ciudad y la urbanización de la banda cercana a la carretera (acera) permiten la movilidad peatonal o ciclista evitando los desplazamientos motorizados de los trabajadores y clientes residentes en Marchena que así lo deseen.

OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

La actuación responde al modelo de ciudad compacta, siendo precisamente unos de sus objetivos rellenar el vacío urbano. Asimismo, minimiza, como ya se ha indicado la necesidad de desplazamiento y el consumo de suelo al ubicarse en una zona donde el uso agrícola ya no es posible. Asimismo, la zona tendrá todos los servicios necesarios para su uso sostenible.

METABOLISMO URBANO

La posible influencia sobre la contaminación del aire y contaminación acústica está muy localizada en el área de actuación, situada, como ya se ha indicado a más de 200 m del área residencial más cercana. Las medidas preventivas y correctoras previstas por la evaluación ambiental estratégica previenen y corrigen cualquier impacto potencial no siendo en ningún caso relevantes por su impacto en la salud.

Las dotaciones de abastecimiento están aseguradas dado la baja demanda esperada por el tipo de actividad que se desarrollará.

La construcción de un tanque de tormentas para la red de pluviales que regule las aguas previa conducción al arroyo Lavadero y la conexión con las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración están previstas en la Modificación.

Los servicios de residuos se acordarán con la empresa gestora cumpliendo en cualquier caso la normativa vigente. La reserva de suelo en la nueva área como punto limpio industrial contribuye a la gestión correcta de los mismos, no sólo para esta área sino para el vecino polígono La Ventilla,

CONVIVENCIA SOCIAL

La zona verde que prevé la Modificación genera un lugar de concurrencia pública sin barreras físicas o económicas. Su diseño específico permitirá la atracción de todos los grupos sociales aunque por su situación es probable que sea más atrayente a grupos de población que ejerciten hábitos de vida saludable (running, paseo...) u otros grupos que busquen

Código Seguro De Verificación:	OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	30/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

pacios de reunión menos frecuentados (jóvenes, adolescentes,...). La concepción urbanística sostenible y ordenada de la Modificación incorpora a su normativa unas condiciones generales de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y visibilidad que serán llevadas a un nivel de mayor detalle en etapas posteriores (Proyecto de urbanización esencialmente). La actuación promueve el empleo, fijando la población empleada y promueve el desarrollo económico local en un sector predominante en el municipio como es el agrícola.

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

La actuación pretende evitar, en parte, la situación que se producía de acumulación de escombros en la parcela sobre la que se actúa, la cual era fuente de vectores.

INEQUIDADES EN LA SALUD

De los impactos positivos enumerados se puede deducir que la Modificación propuesta permite reducir inequidades para la población de menor renta, para ancianos y población juvenil e infantil, principalmente en las áreas analizadas de zonas verdes, espacios libres y convivencia social generando un nuevo recurso para la salud que facilita los hábitos de vida saludables. Asimismo, la concepción de la actuación permite reducir inequidades entre la población desempleada de menor nivel formativo del sector agrícola e industrial ya que el tipo de actividad que se desarrolle permitirá el acceso al empleo para estos grupos de población.

De la evaluación de impactos en la salud realizada se deduce que no existen impactos en la salud negativos relevantes, habiendo detectado impactos positivos en la salud de los marcheneros consecuencia de la actuación que se propone.

Se resaltan a continuación los efectos de protección de la salud que de una manera directa se infieren de la aplicación de las medidas preventivas y correctoras ambientales propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico:

- Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc) emitidos por fuentes móviles (movimientos de tierra y tráfico de vehículos). Aunque como se ha indicado la presencia de zonas habitadas residenciales y equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros de enseñanza) distan más de 200 m del área de actuación se han planteado medidas para evitar estas afecciones sea durante las obras, sea durante la explotación.

- Minimizar la generación de ruido. Aunque la zona no se encuentra saturada y es una zona industrial que se encuentra separada de las zonas residenciales y de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables.

- Promover medidas para mejorar la eficiencia energética y mitigar en la medida de lo posible el cambio climático.

- Reducir y, en su caso, corregir el vertido al suelo y/o al agua de sustancias que puedan repercutir en la morbilidad.

- Reducir la generación de riesgos ambientales que incidan en la población.

- La implantación de las zonas verdes generadas en condiciones que permitan su adecuada conservación y mantenimiento con el objeto de incrementar su valor para el fomento de hábitos de vida saludables y las relaciones sociales. La recuperación de la vía pecuaria permite la mejora de los espacios libres públicos.

- Creación de un paisaje que favorezca la contemplación, estancia y convivencia de la población en las zonas verdes generadas. Conservación del paisaje industrial con unas condiciones estéticas mínimas. Fomento de la

contemplación del cielo nocturno evitando la contaminación luminica.

- El fomento de la estructura de la población activa local fomentando la mano de obra y empresas locales.

- La reducción del riesgo de vectores eliminando una zona de potencial acumulación de residuos y garantizando la gestión adecuada de todos los residuos que se generen evitando potencial incremento de la morbilidad si no se lleva a cabo esta gestión adecuada.

A continuación se exponen las conclusiones de la Adenda al analizar la relevancia en relación a la potencial actividad que se podría implantar de acopio y trasiego de semillas.

Antes de realizar el análisis de relevancia solicitado hay que indicar los siguientes aspectos:

- El Proyecto que se evalúa es un Proyecto Urbanístico (Modificación de un Plan General de Ordenación Urbanística), y consiguientemente, no se trata de un proyecto de una Actividad concreta de almacenamiento de semillas.

- El uso global de la parcela es industrial, por lo tanto, no es exclusivo de almacenamiento de semillas pudiendo implantarse otras actividades.

- La Evaluación del Impacto en la Salud se tendría que realizar a nivel de proyecto de actividad, en su caso, donde habría que evaluar la potencial incidencia.

No obstante, todo lo anterior, esta actividad, se puede considerar como un indicador, pero el objeto de la Modificación es un cambio a uso industrial no la implantación de un almacén de semillas.

El desarrollo de la modificación y su posterior desarrollo, permite que el actual trasiego de semillas se realice íntegramente dentro de las naves, reduciendo notablemente la potencial incidencia por contaminación atmosférica.

Además, las medidas correctoras propuestas evitarán cualquier potencial incidencia en este aspecto. La evaluación detallada de estos efectos se tendrá que realizar cuando se evalúe, en su caso, cada actividad concreta y no corresponde a este nivel de planeamiento.

Las aclaraciones, a nivel de actividad, realizadas en esta adenda entendemos que resuelve la duda que se plantea en el informe de salud en relación a la cercanía a las zonas verdes y SIPS dentro del área recalificada, manteniéndose el criterio que se plantea en el Documento de Valoración del Impacto en la Salud de suponer un impacto positivo para la población, una vez que se justifica que las potenciales actividades liberadoras de polvo quedan confinadas en naves, rodeadas por un seto perimetral y que son además actividades temporales que se desarrollan aproximadamente unos 6 meses al año.

No obstante, todo lo anterior, como indicador se realiza un análisis de relevancia del impacto que dicha actividad (indicador nº 2) particularmente de PM 10 y PM 2.5. El Modelo de dispersión muestra que, en base a la concentración máxima que se alcanza a distintas distancias, la contribución de la actividad a la contaminación atmosférica es muy baja no alcanzando un nivel de relevancia en relación al indicador calculado y consiguientemente en cuanto al impacto en la salud.

2.3.- VALORACION DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ESTA MODIFICACION EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO

La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA num. 8, de Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

de enero de 1994) determina, en su Disposición Adicional Segunda, que el Planeamiento Urbanístico General tendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio; particularmente en el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, los equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y los recursos naturales básicos.

Coherencia con la ordenación del territorio

a.) Coherencia con la planificación territorial

Desde el punto de vista de la planificación territorial y en desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, se encuentra en fase de redacción un plan territorial con posible incidencia en el municipio de Marchena: el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Con fecha de 4 de Mayo de 1999 se aprobó mediante Decreto del Consejo de Gobierno de Andalucía el documento **Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, que a efectos prácticos opera como avance del plan. En este documento se plantean estrategias para consolidar las áreas metropolitanas mediante la potenciación de las estructuras económicas y urbanas de las ciudades que las componen.

Por las dimensiones de la actuación la incidencia de esta Modificación sobre el territorio es de poca relevancia, no obstante, ayuda en su medida, a la potenciación de la estructura económica de Marchena.

Por otra parte, en relación a las Estrategias relativas a la gestión de los recursos naturales y el paisaje, el POTa refiere una línea estratégica general de protección del paisaje. Esta consideración del paisaje como recurso, responde a la necesidad de que los planes y programas que se desarrollan sobre el territorio tengan el fundamento del análisis del paisaje y su entendimiento como resultado de la intervención humana sobre el medio. Análisis que se detalla en el Estudio Ambiental Estratégico.

b.) Coherencia con la planificación sectorial.

En relación con la infraestructura vial, el uso global industrial previsto para este sector, por sus dimensiones no tiene incidencia notable sobre la misma, más allá de continuar el uso de una carretera secundaria con muy poco tráfico.

La Ley 3/1995 de Vías Pecuarias t Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Comunidad Autónoma de Andalucía establece los objetivos que se deben perseguir: Conservarlas y protegerlas su integridad y garantizar su uso público. En este sentido los terrenos afectos a esta cañada real quedan fuera ámbito de actuación.

specto a Infraestructura eléctricas, los terrenos no se ven afectados por el paso de tendidos eléctricos, ni poco se prevé que pueda alterar sustancialmente la planificación de las redes de la zona, discurriendo por el o opuesto de la carretera una línea de media tensión de la que se surte al polígono de "La Ventilla".

red de Telefonía discurre a lo largo de la margen de la carretera, en el borde de los terrenos de la que se podrá aster al sector.

Las redes de agua potable y saneamiento están planteadas en coherencia con las redes existentes y las visiones de las compañías suministradoras.

2.9.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

Con carácter previo se han valorado las distintas alternativas posibles a la misma, estudio que realizamos a continuación, y cuyas conclusiones nos conducen a la solución más idónea posible, que no es sino la que se describen en los apartados anteriores.

Cabe en primer lugar plantearse la alternativa de no actuación o alternativa 0, posteriormente alternativas a su localización, para después plantear variantes respecto de la delimitación del sector. Por último se plantean algunas reflexiones respecto a las determinaciones estructurales principales.

2.9.1. Alternativa 0

La alternativa 0 o no Modificación del PGOU conllevaría al mantenimiento de la situación actual en la cual el suelo seguiría manteniendo las características de suelo no urbanizable. Esta situación provocaría que no se solucionase la situación que el planeamiento pretende resolver y mejorar:

3. No mejorando el entorno productivo de Marchena especialmente en esta zona de la ciudad donde se concentra este uso.
4. No se mejora el paisaje urbano ni la imagen en esta zona al no resolver adecuadamente este borde urbano.
5. No se elimina el riesgo de futuros vertidos ilegales de escombros y residuos.
6. No se aprovecharía la sinergia de integrar la zona en el Polígono existente adyacente ("La Ventilla") incrementando la posibilidad del traslado de la actividad preexistente en la parcela a otra ubicación con el consiguiente riesgo económico y social (inestabilidad del empleo) para la misma.
7. No se potenciaría la implantación de nuevas industrias;
8. No se cumpliría el convenio urbanístico con las posibles consecuencias de indemnización a las partes afectadas y devolución de las cantidades ya satisfechas en su día, con la consiguiente merma en la hacienda local.
9. No se cumplirían los principios programáticos de la Estrategia Industrial de Andalucía 2014-2020 y, de entre ellas, el «establecimiento de medidas de homogeneización y reducción del coste logístico y de transporte, optimización de los costes laborales de las empresas industriales y optimización de otros costes» (Pág. 20 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Marco nacional-), y todo ello sin olvidar la Misión que se propone: «Convertir a la industria en el motor del nuevo modelo productivo de Andalucía con el que generar empleo estable y de calidad y hacer de Andalucía una región atractiva para la actividad e inversión industrial, a través de la mejora de la competitividad de sus empresas, de su capacidad innovadora, de su presencia internacional y de la cualificación de los recursos humanos que trabajan en la industria» (Pág. 118 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Propuesta Estratégica y programación-), erigiéndose como Indicador asociado a los objetivos de la Estrategia Industrial de Andalucía 2020 el «Aumentar el empleo industrial» (Pág. 148 Estrategia Industrial de Andalucía 2020 -Governanza, seguimiento y evaluación-; tabla 24).
10. Tampoco se cumpliría el postulado de maximizar la estabilidad de las industrias efectivamente implantadas, ni se favorecerían las medidas tendientes a propiciar la estabilidad del empleo de las industrias efectivamente implantadas, ni se flexibilizarían las medidas que acogen nuevas implantaciones de empresas industriales en nuestro territorio (todas ellas previstas desde la Estrategia Industrial de Andalucía), ni se velaría, en definitiva, por una puesta en valor de la ciudad ya existente (axioma de la LOUA).

Del mismo modo ha de tenerse presente que todo Plan General de Ordenación Urbanística debe optar por un modelo que asegure, entre otros, una «correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente» (Ex art. 9.A).b) de la LOUA), así como la «funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vitalidad» (Ex art. 9.A).e) de la LOUA), además de «mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificaciones y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada» (Art. 9.B) de la LOUA), garantizando «la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones» (Art. 9.D) de la LOUA) y procurando la necesaria coherencia y funcionalidad de dichas dotaciones ubicándose de forma que se fomente una adecuada articulación y vertebración (Art. 9.E) de la LOUA) y debiendo establecerse «con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector» (Art. 17.1, regla 2ª de la LOUA).

Ahora bien, sobre el diseño de toda Ciudad existe la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, que es lo que justifica plenamente el «ius variandi» que en este ámbito se reconoce a la Administración (Sentencia del TS

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	31/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

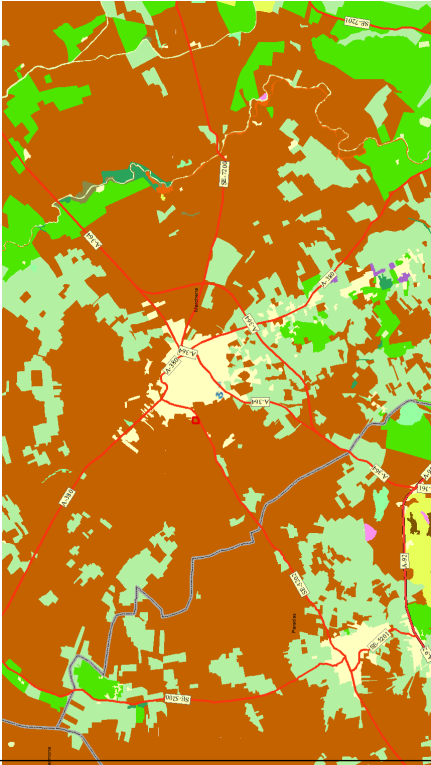


27/10/2015 del TS -Fto. Jur. 7<sup>o</sup>). Y la potestad de planeamiento, aun siendo discrecional, está subordinada y justificada a la consecución del interés general, que se atribuye con la finalidad de que la ordenación resultante del diseño de los espacios habitables, de sus usos y de sus equipamientos, y de las perspectivas de su desarrollo, ampliación o expansión, sirva con objetividad los intereses generales, de manera racional («con sometimiento a principios de racionalidad y adecuación a la realidad que se trata de ordenar»). Y toda potestad administrativa opera sobre una determinada realidad de hecho, partiendo de una determinada situación fáctica y los hechos que le sirven de fundamento deben existir. Así, «la fijación y determinación de los hechos no es una potestad discrecional, por lo que no puede la Administración partir de hechos inexistentes, inventados o distintos a los reales» (STS de 27/10/2015, Fto. Jur. 7<sup>o</sup>).

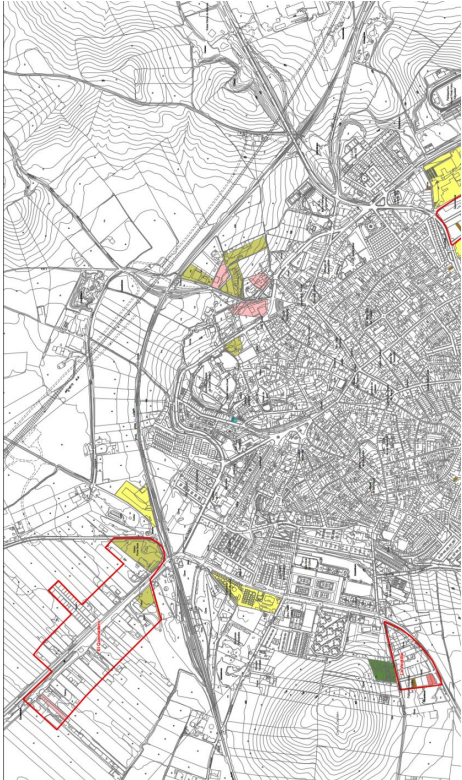
2.9.2. Alternativas de localización.

Dada la necesidad urbanística de solucionar el vacío urbano generado tras la aprobación del Proyecto de Actuación de las naves existentes parece no tener mucho sentido plantear otra ubicación que no atienda a resolver esta cuestión. No obstante, como la Modificación traerá como consecuencia el desarrollo de una actividad económica se ha estudiado la posibilidad de desarrollar dicha actividad en otros espacios actualmente existentes en el municipio.

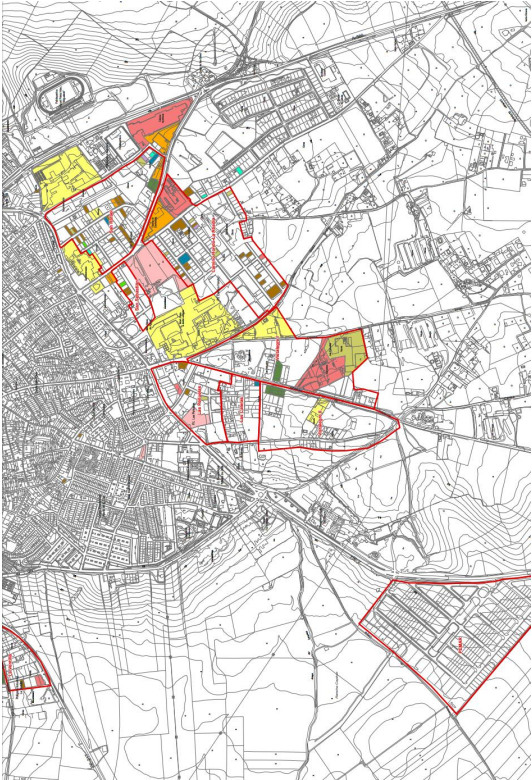
Así, entre los objetivos que pretende la Modificación enumerados en la Conveniencia y oportunidad de la misma se encuentra la generación de un espacio industrial relacionado principalmente con la principal actividad económica del municipio, la agricultura. En concreto, sin ser exclusivo, con el almacenamiento de semillas. Esta actividad requiere superficies cubiertas amplias y una red viaria interior que separe el tráfico durante la espera, carga y descarga de cereal o la pila, del tráfico de la carretera. Se estima que serían necesarios unos 10.000 m<sup>2</sup> edificables para poder desarrollar esta actividad. Asimismo, como actividad logística requiere cierta cercanía a las zonas productoras para evitar además, el tráfico de vehículos pesados y tractores por el núcleo urbano, evitando en la medida de lo posible, mezclar el tráfico urbano con el tráfico industrial. Además, la producción cerealista (secano) del Municipio de Marchena se concentra en gran parte en la mitad oeste, este y norte de la población como se puede observar en la imagen siguiente (color marrón) debiendo tener fácil acceso desde todo el municipio:



tivos y aprovechamientos. 2000-2010. MAGRAMA. Los requisitos han orientado el análisis de alternativas de localización. Este modo, en un primer momento se ha planteado ubicar la actuación en otras parcelas que ya estuvieran desarrolladas y/o urbanizadas en el Término Municipal de Marchena (suelo urbano o urbanizable). En el Avance PGOU de diciembre de 2006 aparecen las siguientes



Espacios industriales en la mitad norte de Marchena- Avance PGOU Marchena 2005.



Espacios industriales en la mitad sur de Marchena- Avance PGOU Marchena 2005. Se ha realizado un análisis de cada uno de estos espacios para ver la posibilidad de ubicar la actividad en cada uno de ellos. Entre las situadas al Norte del municipio:

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	32/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





La urbanización para naves agrícola "El Quemadero" situada al norte en tomo a la carretera de Carmona, presenta parcelas de entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup> (media de 2.000 m<sup>2</sup>). Este espacio no presenta parcelas libres que alcancen la superficie requerida de 10.000 m<sup>2</sup> para la actividad principal que se pretende desarrollar en el ámbito.

"La Ventosilla" situada junto al ámbito se encuentra totalmente ocupada por pequeña industria.

En la zona industrial situada tras el complejo "Patrimonio Comunal Olivarero" entre el camino de Horucas y las vías del tren, se encuentran almacenes municipales y entre ellas la nave conocida localmente como "la Chozza" con una superficie construida de 2800 m<sup>2</sup> y parcela de 23.775 m<sup>2</sup> sobre la que Proagri estudió la posibilidad de compra. Las condiciones de la nave, que se encontraba y se encuentra en malas condiciones con cubiertas de fibrocemento en mal estado sin licencia de apertura y las condiciones de venta que obligaban a comprar terrenos situados al otro lado de las vías del tren, hicieron desestimar esta alternativa válida por situación, tamaño y espacios libres interiores.

Entre las situadas al Sur del municipio:

Las urbanizaciones industriales San Rafael, San Sebastián, Camino Hondo-La Abadía, Vistaalegre I y II, Las Caleras y Las Peñuelas, no son alternativas pues no presenta parcelas libres que alcancen la superficie requerida de 10.000 m<sup>2</sup> para la actividad principal que se pretende desarrollar en el ámbito. Además presentan una limitación de incompatibilidad con las actividades colindantes en la época de recolección por el tráfico generado. Estas alternativas al concentrar la actividad industrial de Marchena presentan un acceso vial con mucho más tráfico lo que dificulta la operatividad de las actividades que se pretenden en la nueva área industrial.

El espacio industrial PEMAR, situado al sur de la población sur junto a la carretera A-364 y que se encuentra actualmente poco consolidada. Presenta parcelas entre 300 y 2.000 m<sup>2</sup> para actividad industrial pequeña y mediana. Este espacio no presenta parcelas libres que alcancen la superficie requerida de 10.000 m<sup>2</sup> para la actividad principal que se pretende desarrollar en el ámbito. Además, no estaría permitido un viario interior para el estacionamiento de vehículos suficiente para la actividad. Esta limitación incidiría en las actividades colindantes en la época de recolección por el tráfico generado.

Todas estas alternativas se han descartado en base a los motivos enunciados.

Las necesidades de la actividad desarrollada por PROAGRI, la cuales no han podido ser cubiertas con las alternativas disponibles actualmente en el mercado de suelo industrial en Marchena, han motivado la promoción de espacio colindante a donde ya desarrolla su actividad. Esta alternativa presenta las siguientes ventajas:

- En esta ubicación se tiene la experiencia, a una escala menor, de la incidencia de la actividad de carga y descarga sobre el tráfico.
- Hay un acceso directo a una vía principal, sin necesidad de mezclarlo con el tráfico urbano, como se puede producir en los espacios industriales del sureste del municipio.
- La parcela presenta unas dimensiones suficientes para separar el tráfico de carga y descarga del tráfico de la carretera, así como para tener una edificabilidad suficiente para centralizar la actividad de almacenaje de semillas prevista por PROAGRI.
- Se produce una mejora del paisaje urbano en esta entrada a la ciudad.

3. - Alternativas de delimitación del sector.

han planteado dos alternativas para la delimitación del sector:

- Alternativa 1: Prolongar el límite oeste de la parcela hasta la intersección con la carretera SE-5202. Esta alternativa permite generar un frente continuo a la carretera y presenta una mayor superficie (1.650 m<sup>2</sup> adicionales), 22.165 m<sup>2</sup>.
- Alternativa 2: la fijada en el Convenio urbanístico. 20.515 m<sup>2</sup>

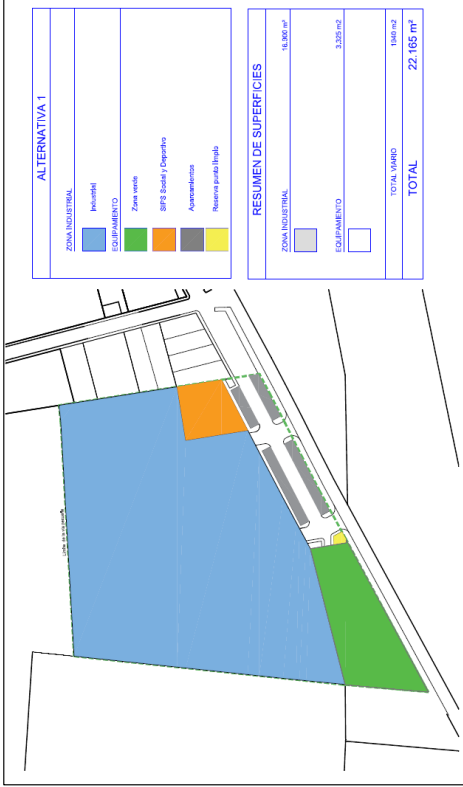


Figura 1. Alternativa 1 de delimitación del sector.



Alternativa 2 de delimitación del sector.

La necesidad de solucionar la problemática actual de la zona conlleva de forma natural, conforme la realidad física, la delimitación llevada a cabo para la alternativa 2, por las siguientes razones:

- Utilización racional de los recursos naturales con menor extensión de suelo, ya que no es necesario mayor extensión de suelo para la solución que se plantea en la ordenación.
- Generaría la incorporación de un nuevo propietario lo que complicaría la colaboración de la iniciativa privada.

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Firmado
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Fecha y hora	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	33/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	34/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWnRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWnRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

- Existe precedente administrativo (la anterior Modificación tramitada) en la que se informaba favorablemente el ámbito previsto por los convenios suscritos, que coincide con la alternativa 2.
- La alternativa 1 supondría un mayor coste urbanístico y de conservación (compensaciones a quien no llegue a tener la parcela mínima, costes de conservación,...) en contra de los postulados que se defienden desde la óptica de la planificación industrial.
- Generaría un mayor aprovechamiento que en realidad resulta innecesario

2.9.4. Alternativas de las determinaciones estructurales.

Realmente las variaciones ambientales de las alternativas de las determinaciones estructurales son de muy poco calado, resultando algunas de las determinaciones evidentes dada la realidad física de los terrenos. Así, en cuanto a clasificación como suelo urbanizable, no procede la consideración de más alternativas que la existente, dado que no cumple los requisitos de un suelo urbano. La misma situación se da con el uso global industrial. El resto de parámetros urbanísticos apenas tienen relevancia ambiental.

2.9.5. Conclusión al estudio de alternativas.

Tras lo expuesto cuanto antecede, podemos concluir que la alternativa 0 ocasiona notables impactos en el paisaje urbano de Marchena, reduciendo la calidad ambiental y generando tensiones urbanísticas que afectan a la actividad económica y a la calidad de vida de los ciudadanos. En atención a los objetivos y criterios ambientales, especialmente al modelo de ciudad compacta, el uso razonable y sostenible de los recursos, la mejora de la calidad urbana, la nueva cultura de movilidad y accesibilidad y la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado del Área Funcional de Morón, es imperativo solucionar este vacío urbano. En relación a la localización, dada la necesidad urbanística de solucionar el vacío urbano, parece no tener sentido plantear otra ubicación, no obstante como se ha analizado, no tiene mejor alternativa dentro del casco urbano de Marchena que la que se propone dadas sus necesidades logísticas. En relación a la delimitación, no se considera adecuado el sobredimensionar la actuación, sellando un recurso natural que no se considera necesario de cara a los objetivos ambientales de la Modificación. En consecuencia se deduce que la alternativa seleccionada es la que presenta una mayor bondad ambiental en relación a las alternativas estudiadas y en base a los objetivos ambientales de la Modificación que se propone.

3. MEMORIA INFORMATIVA

MARCO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DE LA ACTUACION

3.1.- MARCO TERRITORIAL:

El municipio de Marchena se encuentra en la Comarca de la Campiña Sevillana sobre la vega media del Guadalquivir, con una superficie de 379 km2 limita con los municipios de Écija, Fuentes de Andalucía, La Alfranca, una, Puebla de Cazalla, Morón de la Frontera, Paradas y Carmona, dista de Sevilla 59 Km. y 90 Km. de Córdoba, población actual supera los 18.00 habitantes.

El clima mediterráneo matizado con rasgos continentales que le caracteriza, y el soporte litológico correspondiente a series sedimentarias propias de la Depresión del Guadalquivir, generan en estas campiñas. Altiplanos y valles, unos relieves dominados por las formas suaves y alomadas, que en el caso de Marchena, altimétricamente oscilan entre 80 y 200 m.

2.- MARCO URBANÍSTICO:

Actualmente se encuentra en vigencia el PGOU de Marchena. Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA aprobada definitivamente el 30/04/09 por el Pleno y publicado en BOP 232 del 06/10/09, dichas NNSS tienen modificaciones que a continuación se describen:

- A) Modificaciones en Suelo Urbano (fecha de aprobaciones definitivas):
  - 03/03/2000 Modificación: Cambio de uso entre terrenos de C/ Inmaculada Concepción de Polígono Residencial Cerro Gavira (objeto: reubicación de áreas libres).
  - 31/03/2000 Modificación nº 1 Calle Miliagrosa (objeto: subsanación de error).
  - 27/06/2003 Modificación nº 8 Parcelas anexas a FFCC. (Objeto: cambio de uso industrial a residencial)
  - 24/02/2005 Modificación nº 9 manzana 63.41.4. (objeto: subsanación de error)
  - 04/10/2006 Modificación nº 4 de las NSM en relación con los terrenos comprendidos entre el Instituto Lopez de Arenas y la ctra. SE-217.
  - 26/09/2008 Modificación nº 11, en relación con los terrenos de Hainera Camacho, asentados en la parcela 66.38.2.10 y parte de la 66.38.2.08 y corrección de errores 3/7/2009.
  - 30/04/2009 Modificación nº 14, relativa a la tipología y usos permitidos en el elemento nº 31 del Catálogo de Protección de Patrimonio Edificado.
  - 14/07/2009 Modificación nº 12, relativa a la prolongación de la c/ Mariano López Goytia.
  - 29/12/2010 Modificación nº 23, relativa a la concreción de la zona B arrabales históricos, conforme a decreto 56/2010.
  - 2/06/2011 Modificación nº 24, relativa a las condiciones de uso del elemento nº 16 del catálogo del patrimonio edificado.
  - 16/09/2011 Modificación nº 21, relativa cambio de uso para ubicación de instalación deportiva en el campo de la Peña.
  - 21/10/2011 Modificación nº 25, relativa a condiciones de la edificación en el suelo urbano.
  - 19/10/2011 Modificación nº 22.B, relativa a la introducción de uso terciario en distintas zonas del municipio.
  - 4/01/2012 Modificación nº 18, relativa a usos permitidos en el elemento nº 38 del catálogo.
  - 23/03/2013 Modificación nº 32 relativa a condiciones de la edificación en el suelo urbano "Alturas máximas de la edificación en las zonas D y E"
  - 3/5/2013 Modificación nº 29, relativa a tipología y usos permitidos en elemento nº 21 del Catálogo de Protección de Patrimonio Edificado, c/ Sevilla nº 12.
  - 12/12/2013 Modificación nº 31, corrección error en la delimitación del sistema general sg-32 "cementerio"
  - 25/04/2014 Modificación nº 33, uso permitido en ficha catalogo nº 15.
  - 25/07/2014 Modificación nº 34, condiciones de la edificación del suelo urbano b y c.
  - 29/04/2015 Modificación nº 36. Incorporación dos nuevos sistemas generales.
- B) Modificaciones en Suelo Urbanizable:
  - 27/04/2001 Modificación Sector S-5, San Ginés. (objeto: Redefinición de ámbito).
- C) Modificaciones en suelo no urbanizable:
  - 17/12/11 Modificación nº 22.A, Actuaciones declaradas de interés social o utilidad pública en suelo no urbanizable.
  - Modificación nº 26. Actuaciones declaradas de interés social o utilidad pública en suelo no urbanizable.
  - 04/10/2002 Modificación nº 6, P.I. Modemo (objeto reclasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable industrial).
  - 08/07/2005 Modificación nº 3, terrenos para Sociedad Industrial Técnica del Embalaje S.A. (objeto: reclasificación de suelo no urbanizable a urbano industrial).
  - 23/07/2010 Modificación nº 16, relativa a cambio de Clasificación de suelo para posibilitar la ubicación de nuevo centro de protección de menores.
- D) Modificación Ordenanzas:
  - 23/12/2008 Modificación nº 13, Artículo134.

Tomando los datos de la Memoria Informativa del Avance del Plan General (Pág. 311) la superficie de zonas industriales que se encuentran planificadas en sus NNSS ó modificaciones son: 334.600 m2 en suelo urbano y 725.287 m2 en suelo urbanizable, habiéndose ejecutado 163.015 m2 en suelo urbano y 195.847 m2 en suelo urbanizable. También se desprende de la Memoria que el porcentaje de crecimiento del uso residencial, corresponde al 91% (S.Urbano) y 45% (S. Urbanizable) del previsto en las NN.SS., siendo muy superior al industrial, 49% (S. Urbano) y 27 % (S. Urbanizable).

3.2.- LOCALIZACION DEL AMBITO.

Código Seguro De Verificación:	3.3.1.-	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	35/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

- terrenos de la presente Modificación de planeamiento se sitúan al sudoeste del término municipal, al oeste del gono industrial "La Ventilla", entre la carretera de Marchena y Paradas y la vía pecuaria "Cañada Real de villa". Tiene una superficie de 20.515 m².
- 3.3.2.- De carácter físico:**
- 3.3.2.1.- **Clima:** Clima mediterráneo, matizado por rasgos continentales derivados de su ubicación interior, alternancia estacional de periodos secos y cálidos en verano, e inviernos suaves y moderados en el régimen de precipitaciones.
- Los vientos** predominantes son de componente oeste, fundamentalmente en la estación invernal.
- Respecto a **las temperaturas**, en invierno se mantienen en una media entorno a 10-11º C y en verano de 27º C con unos mínimos que rondan los 0º C en invierno y de 41º C de máxima en verano.
- **Las precipitaciones** tienden a ser estacionales, un 43% de ellas aportadas en invierno y un 4,4% aportadas en verano, mientras en otoño y primavera se encuentran con porcentaje situado entre el 25 y 27 %.
- 3.3.2.2.- **Geología y litología:** El soporte litológico en el ámbito de actuación está formado por depósitos aluviales formados por arcillas, limos y arenas de la época cuaternaria.
- 3.3.2.3.- **Relieve y geomorfología:** El terreno se encuentra al final de la ladera del cerro de la Horca, con una leve pendiente bajando hacia el sudoeste del 4 % de media, situada dentro de la unidad geomorfológica de las campiñas bajas, llanuras aluviales rellenadas por materiales aluviales y fértiles suelos arcillosos.
- 3.3.2.4.- **Suelos:** Se trata de suelos arcillosos margosos de color verde anaranjado con alto poder expansivo, bajo capa de tierra vegetal arcillo limosa de color negro de 1,5 m de profundidad.
- 3.3.2.5.- **Aguas:** El nivel piezométrico se encuentra generalmente en el término y en este tipo de suelos a una profundidad inferior a 10 m, no habiéndose detectado particularmente en esta parcela en los 3 m. primeros.
- 3.3.2.6.- **Vegetación y fauna:** Actualmente, en el ámbito que nos ocupa, no existe ningún tipo de vegetación ni natural ni cultivada, existiendo en las zonas de acopio de escombros y zonas sin uso las típicas plantas anuales como los cardos borriqueros (silvum Marianum) y las malvas (Malope Malacoides). Respecto a la fauna existente, nos encontramos con: Reptiles del tipo salamanguesa común (Tarentola Mauritanica) y la lagartija ibérica (Podarcis hispánica). Aves: por la inexistencia de arbolado, no existen salvo gorriones (Passer domesticus) y aviones comunes (Delichon urbica) anidando en los aleros y techos de la nave existente. Mamíferos: Rata negra (Rattus rattus) y el ratón de campo (apodemus sylvaticus).
- 3.3.3.- De carácter infraestructural.**
- 3.3.3.1.- **Red de suministro de agua:** Actualmente existe una red municipal situada en la esquina de la confluencia de la vía de servicio de la carretera Marchena-Paradas con la calle del polígono LA Ventosilla de 110 mm. Desde donde se podrá tomar servicio para el nuevo suelo industrial.
- 3.3.3.2. **Red de Saneamiento:** Debido a la pendiente existente del terreno hacia la carretera y hacia el exterior de suelo urbano, el saneamiento deberá discurrir paralelo a la carretera y en sentido Paradas. Actualmente existe una tubería en este lugar que recoge el saneamiento de la urbanización "La Ventosilla" Ø 350 mm. muy somera, situada paralela al aliviadero de la carretera. Este saneamiento desagua en el colector nº 3 del arroyo del Lavadero de sección Ø 630 mm. Hacia la red situada en el núcleo urbano no se puede dirigir éste ya que el desnivel lo impide.
- 3.3.3.3.- **Red de suministro eléctrico:** La demanda estimada para el polígono industrial es de 566 KW y existe una red de media tensión 15-20 KV que discurrir paralela al otro lado de la carretera, desde donde se podrá tomar energía que, mediante la creación de centro de transformación situado dentro del ámbito, se pueda dar suministro al conjunto.
- 3.3.3.4.- **Red de telefonía:** paralelo a la carretera y por el lado del ámbito discurre actualmente una línea telefónica aérea desde el que se podrá tomar la conexión oportuna según el informe de la empresa suministradora.
- 3.3.3.5.- **Accesos Actuales:** Por la carretera como por la propia Cañada existen accesos a las dos parcelas existentes.
- 3.3.3.6.- **Residuos:** En Marchena se encuentra la Planta de Reciclaje R.C.D. Los Reginitos S.L. situada en la carretera de Marchena-Cañama A-380, km 2. Esta planta gestiona tanto residuos peligrosos derivados actividades (Recuperación,

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Maria Carmen Simon Nicolas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.

https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==

Estado

Página

Firmado

36/84

02/09/2020 11:12:58

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3.4.1.- SUPERFICIES.

Actualmente la propiedad del suelo dentro del ámbito de actuación es la que a continuación se expresa:

FINCA	TITULAR ACTUAL	SUPERFICIE	%
PARCELA 1	PROAGRI S.L.	12.282 M <sup>2</sup>	59,87
PARCELA 2	JUAN JOSE FERNANDEZ SEGOVIA	8.233 M <sup>2</sup>	40,13
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR		20.515 M <sup>2</sup>	100

Esta superficie (20.515 m2) responde a la real medida para esta Modificación, grafada en el plano I.04, que difiere de la del convenio suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento de 25.171 m2 (Anejo 1). Esta diferencia se debe al ajuste del ámbito para dejar libre, fuera de la Unidad, los terrenos de la Canada Real de Sevilla, en el espacio delimitado por las coordenadas descritas en el apartado 3.1.2.

4.2.- DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES.

PARCELA 1: propietario: PROAGRI S.L.

Forma parte de la finca:

REF. CATASTRAL: finca rústica 41060A030002000001MW . y 41060A03000200000000XQ

DATOS REGISTRALES:

Tomó: 1379

Libro: 638

Folio: 88

Nº finca: 33626

Inscripción: 1ª

PARCELA 2: propietario: D. JUAN JOSE FERNANDEZ. SEGOVIA

Forma parte de la finca:

REF. CATASTRAL: finca rústica 41060A03000005200000XR

DATOS REGISTRALES:

Tomó: 1023

Libro: 457

Folio: 30 vuelto

Nº finca: 25444

Inscripción: 3ª

adjuntan datos catastrales: Anejo 2 y se aportan originales de las notas simples registrales.

3.- DATOS PERSONALES:

PROAGRI S.L.

CIF: B-41559329

Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

DOMICILIO: C/ SEVILLA 71 MARCHENA 41620 (SEVILLA)

D. JUAN JOSE FERNANDEZ SEGOVIA CIF: 75.481.482J

DOMICILIO: C/ SEVILLA 45 MARCHENA 41620 (SEVILLA)

4. MEMORIA DE ORDENACION.

4.1.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION.

Esta Modificación pretende la reclasificación de un suelo no urbanizable en suelo urbanizable sectorizado y ordenado, con calificación de uso global industrial en terrenos situados al borde del suelo urbano entre la carretera de Paradas-Marchena y la cañada Real de Sevilla con una superficie de Ámbito de 20.515 m<sup>2</sup>.

4.2.- SOLUCION ADOPTADA.

En base a los fines y objetivos expresados y por las pequeñas dimensiones del ámbito, se proyecta una sola Unidad de Ejecución, con una sola tipología edificatoria.

- Tipología de parcela cerrada con edificación industrial exenta, espacio libre interior de maniobras y accesos desde la carretera.

- Las cesiones para zonas verdes y equipamiento local, se sitúan junto a la carretera, de fácil acceso a las mismas.

- Se eliminan los accesos desde la vía pecuaria.

4.3.- DESARROLLO URBANISTICO DE LOS NUEVOS SUELOS URBANIZABLES.

4.3.1.- Delimitación de sectores.

Tras la entrada en vigor de la LOUA, la delimitación de sectores en un Plan General, distingue diferente régimen de deberes para los propietarios de suelo urbanizable sectorizado y los de suelo urbanizable no sectorizado. Por ello y conforme a las previsiones de la LOUA y a su Disposición Transitoria Cuarta, no se puede dejar la delimitación de sectores para posteriores Planes Parciales, ya que necesariamente habrá que delimitar un sector en la presente Modificación Puntual.

La presente Modificación determina la adscripción de los terrenos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado y ordenado con un único sector de planeamiento que lo denominaremos: S11, con una superficie de 20.515 m<sup>2</sup>.

4.3.2.- Área de reparto.

Se define una única área de reparto denominada AR-11 para la totalidad de los nuevos suelos urbanizables del sector S11.

El aprovechamiento medio del área de reparto será: 0,60 UA/m<sup>2</sup>s.

4.3.3.- Condiciones de desarrollo.

Clasificación del suelo	urbanizable ordenado
Condiciones de desarrollo	1
Áreas de reparto	1
Sectores de planeamiento	20.515 m <sup>2</sup>
Superficie del sector.	Industrial
Uso global	Según LOUA
Reserva mínima de dotaciones	Privada
Iniciativa de planeamiento	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Edificabilidad bruta	0,60 UA/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento medio	12.309 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento objetivo	12.309 m <sup>2</sup>
Superficie edificable lucrativa	11.078 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento subjetivo	1.231 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento	

Arquitecto Ignacio Bonef Padilla

36





Código Seguro De Verificación:	05y1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m², por ello teniendo en cuenta que la superficie edificable del sector es de 12.309 m² al menos deberá haber 62 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 2 destinadas a minusválidos. En nuestro caso se prevén 62 plazas de aparcamiento con la reserva para minusválidos, nueve de ellas situadas en la zona dura de la zona libre de uso y dominio público.	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	38/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

11m2).  
emás se incluye la reserva de suelo para un punto limpio, según ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y la reserva de suelo para un centro de transformación, dos centros de transformación, (Reflejado en plano O-02)

7.- Aparcamientos.

Según el art. 17 de la LOUA se indica que además del equipamiento dotacional, deberá destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m², por ello teniendo en cuenta que la superficie edificable del sector es de 12.309 m² al menos deberá haber 62 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 2 destinadas a minusválidos. En nuestro caso se prevén 62 plazas de aparcamiento con la reserva para minusválidos, nueve de ellas situadas en la zona dura de la zona libre de uso y dominio público.

Estos aparcamientos se complementarán con aparcamientos privados dentro de las parcelas privadas, que vendrán reflejados en el Estudio de Detalle junto con las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle. (art.15.1 LOUA y 65.1.c del Reglamento de Planeamiento –vid art. 52.4 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales).

5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS.

5.1.- Red de abastecimiento de agua.

Como indica el plano de información, existe una conducción de agua en el Polígono "la Ventilla" cerca del ámbito de actuación, con una sección de 110 mm. de diámetro, que servirá para abastecer la red interior. Se previó a cabo según las determinaciones de la empresa suministradora, previniéndose capacidad para un consumo diario, según art 145 NNSS.95 Marchena, de 95.250 litros/día

5.2.- Red de saneamiento.

Se proyectará mediante sistema separativo de redes de aguas pluviales y residuales, teniendo en cuenta las diferencias de cota del sector y su ordenación estructural. La red se adaptará a las nuevas rasantes de calles. El colector de aguas pluviales verá directamente a cauce público, en nuestro caso el arroyo del Lavadero. Previo verido al cauce, debe contar con algún dispositivo mediante el cual se deriven las primeras aguas de lluvia (primer lavado) hasta la EDAR, a través de la red de saneamiento existente.

Se aconseja, la instalación de un tanque de tormentas para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, en tal caso el volumen del tanque de tormentas se dimensionará para que como mínimo absorba una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.

Las aguas fecales de la urbanización se conectarán directamente a la red existente que conducen hasta EDAR del arroyo del Lavadero. Su cálculo equivalente será de 240 viviendas, según art. 147 de NNSS.95 Marchena. Sus cálculos, construcción y conexión estarán a lo dispuesto por la compañía suministradora y de acuerdo con el objeto del Plan General de Ordenación Urbana de optar por la solución que mejor asegure la funcionalidad, economía y eficacia de la red de saneamiento.

En las redes de colectores de aguas residuales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.

No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas ni mas de proceso industrial.

3.- Red eléctrica.

La red proyectada plantea su conexión a la red general desde la línea aérea de 15 Kv que discurre paralela al otro lado de la carretera, bien a través del centro de transformación que hay en la vía de servicio del polígono

industrial "La Ventilla", bien directamente desde la línea atravesando la propia carretera.

Se proyectarán dos centros de transformación, junto a la vía de servicio, conectados a la red de media tensión desde los que partirán los circuitos de distribución de baja tensión y los circuitos de alumbrado público.

Previsión de cargas:

A la hora de realizar la previsión de cargas en las distintas parcelas para el dimensionado de las redes de distribución de energía eléctrica en el Polígono, solo se dispone de los valores que figuran en la Instrucción Técnica Complementaria MIT 010 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, RD 842/2002 de 2 de agosto, que se reducen a:

- Edificios comerciales y de oficinas .....100 W/m2.

- Edificios destinados a concentración de industrias .....125 W/m2.

Estos datos son generalmente aceptados y resultan satisfactorios para determinadas industrias o comercios de reducida superficie, aunque en polígonos de las características como el que se ha descrito resulta excesivo, encareciendo inútilmente las instalaciones. Existe un estudio de 1.989, realizado por la División de Electrificación y Energía y editado por SEPEs con el nombre de "La demanda eléctrica en actuaciones industriales", con un muestreo sobre 1.000 parcelas en 20 polígonos industriales distintos, que revela que la previsión de carga, según las superficies de las parcelas, puede estimarse en los siguientes valores:

- Parcelas de menos de 500 m2 ..... 30 W/m2 .

- Parcelas entre 5.000 y 10.000 m2 ..... 25 W/m2 .

- Parcelas de más de 10.000 m2 ..... 20 W/m2 .

Este estudio, que no es vinculante, ha venido siendo aceptado hasta ahora por las Compañías Distribuidoras por resultar adecuado a las demandas reales.

Por lo que, en nuestro caso asemejamos nuestro suelo industrial a parcelas entre 5.000 y 10.000 W/m2; la zona de SIPS la asemejamos a zona comercial y de oficina (según REBT ITC 10 - 100W/m2) con dos plantas de altura, el viario; zonas verdes se le aplicará 4 W/m2, teniendo:

- Industria:	25 w/m2 x 15.386 m2 =	384,65 KW
- SIPS	100 w/m2 x 821 m2 x 2 =	164,20 KW
- Zonas verdes y viario:	4 w/m2 x 4302 m2 =	17,23 KW
TOTAL:		566,08 KW.

Se prevendrá en el proyecto de urbanización un consumo de 566 Kw. abastecidos por dos centros de transformación de 400 KVA cada uno. Estos centros estarán conectados en anillo a la nueva red de media tensión subterránea de 15 KV, realizando entrada/salida en el tramo SO9833 y SO9834 de línea "SALTRALE1". Estas instalaciones deberán realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa suministradora para este tipo de instalaciones.

4.5.4.- Red de telecomunicaciones.

Se estará a lo dispuesto en la ley 9/2014 de 9 de mayo "General de Telecomunicaciones"

La red existente que discurre paralela a la carretera sobre la futura vía de servicio, se canalizará enterrada y desde esta canalización partirá la red de distribución del sector también enterrada, para ello, se estará a lo dispuesto en las Normas UNE 133100-1:2002 "Infraestructuras para redes de telecomunicaciones". Parte 1 "Canalizaciones subterráneas" y Parte 2 "Arquetas y cámaras de registro".

4.6.- TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS. VEGETACIÓN.

Se propone para los espacios libres un tratamiento paisajístico autóctono, con especies naturales, autóctonas, Ejecutada con arbolado y vegetación que no requiera de mantenimiento especial y poco urbanizada.

Se generará a la entrada del espacio libre una zona dura con aparcamiento de vehículos para que los usuarios de este espacio puedan acceder con los mismos sin interceder en el desarrollo de la actividad aleadaña.

AL respecto, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de Protección y Mejora del Entorno Urbano del Ayuntamiento de Marchena, aprobada el 2 de abril de 2003 BOP 1004 del 8/05/2003.

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	39/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

proyecto de urbanización contemplará todos los parámetros de referencia de la citada Ordenanza.

EJECUCION DE PLANEAMIENTO.

5.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se determina que la actividad para la ejecución del planeamiento corresponde a los particulares y el sistema de actuación será el de COMPENSACION.

De acuerdo con ello se constituirá una junta de compensación o bien se llevará a efecto convenio urbanístico del 100% de los propietarios para el desarrollo del planeamiento (según artículos 130 a 138 de la LOUA)

Para llevar a cabo la ejecución de la unidad de ejecución, los responsables de la ejecución se constituirán en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos de la unidad pertenezcan a un solo titular y este asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el Artículo 138 de la LOUA.

El sistema de compensación comporta la Reparcelación de los terrenos de la unidad de ejecución, que puede ser forzosa, para la justa distribución de las cargas y beneficios, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador.

Los propietarios de terrenos comprendidos en el sector quedarán sujetos a la obligación de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, quedando los mismos, constituidos en tal Entidad Urbanística Colaboradora, legalmente obligados a conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que se implanten por el Planeamiento.

5.2.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION

Se define una Unidad de Ejecución, delimitada en los planos de ordenación y coincidente con el sector.

5.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1.- Aprovechamiento medio del área de reparto.

define una única Área de Reparto para la totalidad de los terrenos del sector. El aprovechamiento medio establecido por la presente modificación del Plan General para el área de reparto es de:

$A_m = 0,6 \text{ UTC/m}^2\text{s}$

2.- Aprovechamiento objetivo del sector.

aprovechamiento objetivo es la superficie edificable (medida en metros cuadrados) permitida por el planeamiento general sobre un terreno dado, conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo. En este caso el área de reparto comprende un único sector y se define el uso industrial sin diferenciar entre dotaciones a efectos de aprovechamiento, por tanto el aprovechamiento objetivo del sector es:

$A_r = 20.515 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 12.309 \text{ m}^2 \text{ UTC}$

5.3.3.- Aprovechamiento urbanístico subjetivo y cesión de aprovechamiento.

El aprovechamiento subjetivo es aquel realmente patrimonializable por los propietarios del sector, es decir la superficie edificable en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos. En aplicación de lo legalmente establecido su valor total es el 90% del aprovechamiento resultante de la aplicación del aprovechamiento medio del área de reparto al sector

$A_{s.a} = 90\% \times 20.515 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.078 \text{ m}^2 \text{ UTC}$

El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento por los propietarios del sector es el 10% del aprovechamiento resultante de la aplicación del aprovechamiento medio al sector, es decir:

$A_{ayto} = 10\% \times 20.515 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.231 \text{ m}^2 \text{ UTC}$

5.3.4.- Exceso de aprovechamiento.

No hay excesos ni defectos de aprovechamiento en el ámbito del sector.

5.3.5.- Coeficientes de ponderación y aprovechamiento objetivo homogeneizado.

Considerando el coeficiente 1,00 para uso, tipología, situación y características urbanísticas característicos. Existiendo una sola tipología, un solo uso lucrativo con las mismas características urbanísticas y no afectando su situación en la unidad de actuación al tener todas las parcelas resultantes acceso desde la carretera.

Se asigna un coeficiente de valor uno (1,00) para la tipología existente de uso industrial.

5.4.- GESTION DE LOS SISTEMAS PUBLICOS.

5.4.1.- Sistemas locales públicos.

Los propietarios de suelo vendrán obligados a ceder, convenientemente urbanizados, los terrenos destinados a sistemas locales de espacios libres de uso y dominio público, viales públicos y la reserva de suelo para dotaciones deportiva y social.

En el plano de ordenación correspondiente a la gestión urbanística se reflejan cada una de las zonas de titularidad pública correspondiente a los sistemas urbanísticos locales. Sus parámetros se adjuntan en el plano de ordenación O-02.

5.5.- PLAN DE ETAPAS.


5.5.1.- Programa de ejecución.

Se establece una Unidad de Ejecución a desarrollar en una sola etapa, cuya delimitación abarca la totalidad del sector. No obstante el proyecto de urbanización podrá fasear su ejecución de tal forma que permita llevar a cabo la recepción parcial de ésta sin menoscabo de los derechos y deberes de todas las partes implicadas.

Para el caso en que el proyecto de urbanización se realice por fases, las parcelas destinadas a cesiones y dotaciones

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

Código Seguro De Verificación:	ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

berán quedar totalmente urbanizadas en la 1ª fase.

5.2.- Plazos de Ejecución.

Los plazos de ejecución fijados por el presente plan parcial lo son desde el momento en que se apruebe definitivamente el presente documento y sea firme la aprobación del proyecto de reparcelación. En el caso de ordenación del sistema mediante Convenio urbanístico, este contendrá la fijación del plazo de la ejecución.

Los sucesivos plazos máximos a **origen** para la ejecución del planeamiento serán:

- Redacción y aprobación del proyecto de urbanización 3 meses
- Ejecución de las obras de urbanización 36 meses

Para las determinaciones vinculantes de la programación, nos remitimos a los documentos de Planeamiento vigentes, a la Ley de Suelo y su Reglamento y a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Para las determinaciones vinculantes de la programación, nos remitimos a los documentos de Planeamiento vigentes y a la LOUA y el RPU.

En relación con las previsiones de ejecución de la modificación se lleva a cabo el siguiente análisis cronológico del volumen de residuos inertes a generar, así como la indicación de las instalaciones con capacidad suficiente para asumir esta gestión de residuos.

mes: 1.249 m³ Movimiento tierras.

al 12º mes: 5 m³ movimiento tierras, 3m³ hormigón, 1,5 m³ ladrillo, 0,1 m³ metal, 0,2m³ plásticos, 0,1 m³ papel y cartón, por mes.

La Planta de Reciclaje R.C.D. Los Reginitos S.L., especificada en el punto 3.3.6 de la Memoria Informativa tiene capacidad suficiente para gestionar todos ellos.

5.6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

5.6.1.- Evaluación económica de los costes de actuación.

cumplimiento la legislación urbanística, se hace una previsión de coste de las obras de urbanización de implantación de servicios para la totalidad del sector. Incluye la valoración económica de las estructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidas en el planeamiento urbanístico. Los datos se recogen en la siguiente tabla:

<b>Sector S11</b>	
<b>OBRAS URBANIZACION EXTERIORES</b>	
(Todas las obras son de nueva inversión, no se reparan ni se reforman infraestructuras existentes)	
<b>Actuaciones en infraestructuras</b>	
Conexiones a redes de agua	3.800 €
Conexiones a red saneamiento fecales	32.200 €
Tanque de tormentas	11.000 €
Conexión a red saneamiento pluviales	53.000 €
Conexiones a redes comunicaciones	2.500 €
Conexiones a redes eléctricas	12.800 €
<b>TOTAL</b>	<b>115.300 €</b>
<b>OBRAS URBANIZACION INTERIORES</b>	
Viario e infraestructuras interiores (2079 m2 x 90 €/m2)	186.300 €
Actuaciones en espacios libres (2.336 m2 x 70 €/m2)	143.570 €
<b>TOTAL</b>	<b>328.870 €</b>
<b>HONORARIOS TECNICOS</b>	
Planeamiento	21.000 €
Proyecto de Urbanización	28.000 €
Dirección de obras, Proyecto de Seguridad e higiene	26.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>75.000 €</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>14.000 €</b>
<b>Gastos generales e indirectos</b>	<b>25.000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>39.000 €</b>
<b>Total promoción:</b>	
Repercusión m² suelo bruto	558.100 €
Repercusión media m² edificable	27,21 €/m² 45,34 €/m²

5.6.2.- Viabilidad de la actuación y mecanismos de financiación.

La viabilidad de la actuación desde el punto de vista económico independientemente de las razones expuestas en la memoria es la siguiente:

El coste medio de urbanización asciende a una repercusión media de 45,34 €/m² para el uso industrial, cantidad inferior a las que en este momento se estima el mercado de mercado de las parcelas resultantes, con una horquilla que puede estar entre los 90 y 110 €/m² lo que garantiza la viabilidad de la actuación.

La urbanización se prevé sea financiada con los recursos propios de la propiedad y en su caso con la ayuda de préstamos hipotecarios avalados con el propio suelo.





Código Seguro De Verificación:	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	42/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración.

3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Los propietarios de terrenos comprendidos en el sector quedarán sujetos a la obligación de constituirse en Entidad Benéfica de Conservación, quedando los mismos, constituidos en tal Entidad Urbanística Colaboradora, igualmente obligados a conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que se implanten por el Planeamiento.

5.7.3.2.1.- Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano, las instalaciones de alumbrado incluido su mantenimiento y otras instalaciones.

La Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras ACEX tiene establecido el coste para el correcto mantenimiento en el 2% anual del valor de la vía, por lo que el mantenimiento anual del viario sería:

$186.300 \text{ €} \times 2\% = 3.726 \text{ € anual.}$

5.7.3.2.2.- Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Según conocimientos y experiencia de este redactor, para este caso, se considera un valor de 0.50 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a: 1.026 €/año

5.7.3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Ante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufragará el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no supone ninguna carga al Ayuntamiento.

3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

5.7.3.2.6.- Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

5.7.3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

5.7.3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufragará el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

5.7.3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

5.7.3.4.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

1. En primer lugar el desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para su cálculo se estima que tras la actualización de la ponencia de valores se adopta un tipo del 0,636%. Con este tipo y aplicando a los nuevos solares un valor medio de 50 €/m², para parcela ya urbanizada, obtenemos una recaudación de 4.935 €

2. Y en segundo lugar, las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

Para este caso Considerando el mismo tipo anterior del 0,636 % y aplicando a la edificabilidad prevista en el Sector (de uso industrial) un valor unitario de 132 €/m², obtenemos una recaudación de 11.608 €.

Previsto, en el peor de los casos, que estas nuevas edificaciones se desarrollen en un período de 25 años, generarían un ingreso anual progresivo de 464 €, es decir cada año se incrementaría en 464 € la recaudación hasta llegar al máximo de 11.608 €.

5.7.3.4.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación industrial prevista en La Modificación podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 391 €/m² de acuerdo con los baremos del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, según indica la Ordenanza Fiscal.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de Marchena en el 3,16 % en las ordenanzas fiscales aprobadas para el año 2.014.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Sector, y deduciendo la edificabilidad de la nave existente de 1.361 m2 acorde con el planeamiento, el impuesto ascendería a la cantidad de

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

5.7.3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Maria Carmen Simon Nicolas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.

https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==

Estado

Fecha y hora

Página

43/84

Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

309 m2 – 1.361 m2) x 391 €/m² x 3,16% = 135,269 €

siendo, en el peor de los casos, que estas nuevas edificaciones se desarrollen en un periodo de 25 años, generarían un ingreso anual promedio de 5.410 €

Datos en euros.

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local en los 25 años que se supone la construcción de la urbanización. Aun cuando no se llevaran a cabo las construcciones, ya que el IBI del suelo es superior a los gastos.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

5.7.3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

GASTOS

MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS 3.726.00 €/año

MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PUBLICAS 1.026.00 €/año

TOTAL 4.752.00 €/año

INGRESOS: Según las premisas previstas tenemos:

AÑO	IBI SUELO	IBI EDIF.	ICIO	TOTAL INGRESOS	GASTOS	DIFERENCIA
1	4.798	464	5410	10672	4.752,00	5.920,00
2	4.798	928	5410	11136	4.752,00	6384,00
3	4.798	1392	5410	11600	4.752,00	6848,00
4	4.798	1856	5410	12064	4.752,00	7312,00
5	4.798	2320	5410	12528	4.752,00	7776,00
6	4.798	2784	5410	12992	4.752,00	8240,00
7	4.798	3248	5410	13456	4.752,00	8704,00
8	4.798	3712	5410	13920	4.752,00	9168,00
9	4.798	4176	5410	14384	4.752,00	9632,00
10	4.798	4640	5410	14848	4.752,00	10096,00
11	4.798	5104	5410	15312	4.752,00	10560,00
12	4.798	5568	5410	15776	4.752,00	11024,00
13	4.798	6032	5410	16240	4.752,00	11488,00
14	4.798	6496	5410	16704	4.752,00	11952,00
15	4.798	6960	5410	17168	4.752,00	12416,00
16	4.798	7424	5410	17632	4.752,00	12880,00
17	4.798	7888	5410	18096	4.752,00	13344,00
18	4.798	8352	5410	18560	4.752,00	13808,00
19	4.798	8816	5410	19024	4.752,00	14272,00
20	4.798	9280	5410	19488	4.752,00	14736,00
21	4.798	9744	5410	19952	4.752,00	15200,00
22	4.798	10208	5410	20416	4.752,00	15664,00
23	4.798	10672	5410	20880	4.752,00	16128,00
24	4.798	11136	5410	21344	4.752,00	16592,00
25	4.798	11600	5410	21808	4.752,00	17056,00
26 Y SIGUIENTES	4.798	11600	0	16398	4.752,00	11646,00

Arquitecto Ignacio Bonet Padilla

43

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	44/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



## NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS.

### NORMAS URBANISTICAS.

#### TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 1.- Naturaleza de las presentes normas urbanísticas.

Dado el carácter restringido del ámbito de actuación y su compatibilidad con el Plan General vigente, el presente articulado se integra en forma de anexo a la normativa urbanística dentro del propio Plan General.

##### Artículo 2.- Ámbito territorial, objetivos y vigencia.

1.- El ámbito territorial de esta Modificación forma parte de las parcelas catastrales 52 y 200 del polígono 30 de Justicia, definida en los planos adjuntos.

2.- El objetivo de estas Normas Urbanísticas es el control sobre las condiciones de diseño y calidad en la ejecución de los elementos de desarrollo del planeamiento. Así mismo, estas Normas regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obra y urbanización y de gestión urbanística.

3.- La vigencia es indefinida.

##### Artículo 3.- Contenidos, documentación y criterios.

1.- Los distintos documentos de esta Modificación integran una unidad cuyas determinaciones deberán publicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de sus objetivos generales, los documentos que constituyen esta Modificación son:

- Introducción y datos generales
- Memoria informativa.
- Memoria de ordenación.
- Memoria de ejecución del planeamiento
- Plan de etapas y estudio económico-financiero.
- Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
- Planos de información.
- Planos de Ordenación.
- Resumen ejecutivo.

Para la interpretación de los documentos de ésta Modificación, se siguen criterios:

- La memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo de la modificación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
- Los planos de información tienen el carácter informativo de la situación actual, tanto del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afectan del planeamiento superior.
- Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.
- Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del sector y prevalecen sobre los restantes documentos.
- La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.
- El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del sector sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustara en la fase de tramitación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Compensación o Reparcelación.

##### Artículo 4. Terminología de conceptos urbanísticos

Todos los conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas tendrán el mismo significado que las que están contempladas en el Plan General de Marchena, y en su defecto según lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan.

#### TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

##### Artículo 5. Generalidades.

5.1.- La aprobación del Planeamiento preciso, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en la presente Modificación y conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley del suelo.

5.2.- Las Facultades Urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en el Derecho a Urbanizar y el Derecho a la Edificación según se desarrolla en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley del Suelo.

##### Artículo 6. Clasificación del suelo.

Se clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado para los terrenos delimitados como sector de planeamiento S-11 "Cafada Real de Sevilla" y se determina su ordenación pormenorizada, con una superficie de 20.515 m<sup>2</sup> de suelo.

##### Artículo 7. Calificación del suelo.

Se establece para el sector S-11 el uso característico industrial con una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/v m<sup>2</sup>s.

##### Artículo 8. Área de reparto y condiciones de aprovechamiento.

8.1.- Se delimita una nueva área de reparto, con una superficie de 20.515 m<sup>2</sup>.

Constituida por los terrenos pertenecientes al sector S11 con un aprovechamiento medio de 0,60 UA/ m<sup>2</sup>.

8.2.- El Aprovechamiento urbanístico objetivo del sector S11 es de 12.309 metros cuadrados del uso y tipología característico.

##### Artículo 9. Obligaciones y deberes de los propietarios del suelo.

9.1.- Las obligaciones y derechos de los propietarios del suelo del sector son las definidas en el Art. 50D) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

9.2.- Como concreción de lo anterior, los derechos de los propietarios del suelo del sector, en relación con el presente planeamiento se materializan en lo siguiente:

Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias incluidas en el sector, el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y que asciende a 11.078 metros cuadrados del uso y tipología característicos.

9.3.- La concreción de los deberes de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo en relación con el presente planeamiento se materializa en lo siguiente:

Promover la transformación de los terrenos objeto de este planeamiento en las condiciones exigidas por la legislación vigente y de acuerdo a las condiciones establecidas por el planeamiento general del municipio y del presente planeamiento. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo



Código Seguro De Verificación:	K0OWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	45/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/K0OWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

qualquier acto de transformación del suelo.  
ceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente planeamiento, mediante el  
tumento de Reparcelación correspondiente, en los plazos definidos y con anterioridad a la ejecución de este  
neamiento.  
abastecimiento de agua y saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las posibles  
aplicaciones de las redes generales de servicios.  
Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio Marchena los terrenos ya urbanizados destinados a las dotaciones  
de equipamiento social, deportivo, de aparcamientos y espacios libres, así como el viario interior.  
Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio de Marchena los terrenos ya urbanizados en los que se localice la  
parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a 1.231 metros cuadrados del uso y tipología  
característicos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. En aplicación del Art. 54.2b) esta  
cesión se podrá sustituir, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico en las  
condiciones establecidas por dicho Artículo.

8.2. ORDENANZAS REGULADORAS.

Determinaciones particulares para el Sector de planeamiento S11.

Artículo 10. Ámbito y superficie del sector S11.

10.1.- El sector S11 está delimitado al oeste por finca agrícola privada, al este por el Polígono Industrial "La  
cañiella", al sur con la carretera de Marchena a Paradas y al norte con la cañiada Real de Sevilla.

10.2.- Su superficie es de 20.515 metros cuadrados. .

Artículo 11. Zonificación y usos pormenorizados.

11.1.- El suelo se ha calificado en las siguientes zonas de usos pormenorizados:

- Zona de uso Industrial. Para uso de actividades industriales en las formas en que lo determina este  
Planeamiento en las correspondientes ordenanzas de zona.

- Zona de equipamiento. Incluye los suelos de dominio público y privado para uso de los equipamientos  
SIPS.

- Zona de Espacios Libres. Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio  
y uso público.

- Zona de Viario: Suelo que incluye la red viaria de carácter público y se constituye por las calles y las  
vías de conexión al sistema general viario.

- Zona de dotación de aparcamientos: Suelo que incluye la dotación de aparcamientos de uso público.

- Zona de reserva de punto limpio, incluye el suelo de dominio público para este uso.

- Zona de reserva para centros de transformación, incluye el suelo de dominio público para este uso.

2.- El Planeamiento desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por  
zona y sus condiciones particulares, en cumplimiento de la Normativa urbanística vigente, con los máximos  
ablectos en estas Ordenanzas y de acuerdo a la superficie real del sector.

TÍTULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 12. Uso característico.

El uso característico en la presente ordenación pormenorizada es el Industrial Extensivo.

Artículo 13. Usos pormenorizados, compatibles y complementarios.

13.1.- Los usos pormenorizados contemplados en el presente planeamiento son los siguientes:

- Industrial
- Aparcamiento
- Viario
- Espacios Libres.

El uso industrial se define como aquel destinado a las instalaciones industriales en todas sus categorías y los vinculados  
a las actividades económicas del transporte, la distribución, el almacenamiento, envasado, etiquetado y cualesquiera otras  
que tuvieran dicha o parecida finalidad y que con carácter no excluyente se pueden agrupar en las señaladas en la CNAE  
por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre, dentro de los apartados, 6311, 6312, 6321, 6322, 6323, 6024, 6340,  
64110, 64120, y 7482.

13.2.- Se definen como usos prohibidos e incompatibles los siguientes:

- El uso terciario.
- los residenciales en todas sus categorías, incluidas las de guardería de las instalaciones
- Queda específicamente excluido la implantación de usos ganaderos, incluida la doma de animales y picaderos.

13.3.- Se definen como usos complementarios, los siguientes: viarios interiores, zonas de maniobras y aparcamientos,  
infraestructuras de servicios y espacios libres interiores, regulados en las condiciones particulares de las distintas zonas.

TÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS.

Artículo 15. Generalidades.

Se entenderá que cada zona abarca el suelo que tiene una misma calificación en función de su uso y tipología preferente  
y se encuentran grafiliadas en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 16. Aprovechamientos urbanísticos.

16.1.- El aprovechamiento urbanístico objetivo asciende a 12.309 metros cuadrados edificables del uso y tipología  
característicos.

16.2.- El aprovechamiento urbanístico subjetivo asciende a 11.078 metros cuadrados del uso y tipología característicos.

16.3.- El Aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento asciende a 1.231 metros cuadrados  
del uso y tipología característicos, que se materializará sobre parcelas de uso lucrativo, convenientemente urbanizadas o  
mediante su compensación económica.



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	47/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN

Artículo 21. Normas particulares de la red viaria.

El sistema viario local se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a los establecidos en el presente planeamiento, con las correcciones que se deban establecer en función de los estudios sobre el terreno o adaptación a su topografía. Las características técnicas del perfil de los distintos viales se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico.

Las conexiones, accesos, ampliaciones y modificaciones de trazado en la carretera Marchena-Paradas se adecuarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Andalucía y a lo dispuesto por el titular de la misma.

Artículo 22. Normas particulares de la red de abastecimiento de aguas.

Las condiciones de abastecimiento de aguas cumplirán con las determinaciones de la Normativa y planeamiento vigente, así como de la compañía suministradora Acuaquest Sur.

Artículo 23. Normas particulares de la red de saneamiento de aguas.

El sistema de saneamiento será de tipo separativo para redes de agua pluviales y residuales.

Las condiciones de la red de saneamiento de aguas cumplirán con las determinaciones de la Normativa y planeamiento vigente, así como de la compañía suministradora Acuaquest Sur.

Artículo 24. Urbanización de los espacios públicos.

Se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección y Mejora del Entorno Urbano de 02/04/2003, BOP de 14 de 08/05/2003. Debiéndose desarrollar y ejecutar junto con el resto de la urbanización en el correspondiente proyecto de urbanización.

1.- Espacio libre de uso público.

Se diseñará de manera que prime un mantenimiento reducido, concentrando éstos en las zonas más demandadas (entrada, zonas de sombra y zona de actividades. Se recomienda la reutilización de los excedentes de tierra de valor agrícola que puedan generarse en las labores de urbanización.

Se mantendrán y mejorarán las escorrentías estacionales, los proyectos de ejecución contemplarán su regeneración hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada de aguas residuales.

El mobiliario urbano deberá seguir un criterio unitario, y el arbolado y la jardinería de los espacios libres resultarán general dependientes del trazado de sendas y zonas de recreo. Los espacios vegetales que han de plantearse harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de mismas, mejorando el suelo cuando sea necesario.

Zonas verdes de borde de carretera.

Las zonas libres de borde con las carreteras, un tratamiento con un carácter paisajístico naturalizado, teniendo masas forestales aisladas, con especies autóctonas de bajo y medio porte, de manera que su penetración interior sea simple, ejecutada con pocos elementos y poco urbanizada. Por tanto, solo se actuará con plantación arbórea y de vegetación y siempre intentando adaptarse a la topografía natural existente y utilizando especies naturales autóctonas.

TÍTULO VI DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 25. Área de reparto y sector de planeamiento.

La actuación comprende un único sector de planeamiento de 20.515 m<sup>2</sup>, cuya delimitación se refleja en el plano correspondiente y constituye una única área de reparto.

Artículo 26. Unidades de ejecución.

Dentro del Sector S11 se delimita una única Unidad de Ejecución.

Artículo 27. Instrumentos de gestión.

Se define para la única unidad de ejecución el sistema de actuación por compensación.

Artículo 28. Fases de la ejecución.

Se podrán definir en el proyecto de urbanización distintas fases de urbanización para la totalidad del sector.

Para el caso en que el proyecto de urbanización se realice por fases, las parcelas destinadas a cesiones y dotaciones deberán quedar totalmente urbanizadas en la 1ª fase.

Artículo 29. Plazos de ejecución.

Los plazos de ejecución lo son desde el momento en que se apruebe definitivamente el presente documento y sea firme la aprobación del proyecto de reparcelación. En el caso de ordenación del sistema mediante Convenio urbanístico, este contendrá la fijación del plazo de la ejecución.

Los sucesivos plazos máximos a origen para la ejecución del planeamiento serán:

- Redacción y aprobación del proyecto de urbanización 6 meses
- Ejecución de las obras de urbanización 36 meses

Artículo 30. Simultaneidad de la ejecución de la urbanización y edificación.

30.1.- Se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación de acuerdo a los Art. 148 y 149 de la LOUA y en las condiciones fijadas por la Ley.

30.2.- Se podrán conceder licencias de primera ocupación y apertura de las edificaciones y actividades cuya ejecución se realice de forma simultánea con la urbanización una vez estén recepcionadas las obras de la urbanización del sector.

Artículo 31. Obtención de los suelos para dotaciones públicas de carácter local.

En ejecución del presente planeamiento se efectuará la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Marchena de los siguientes suelos urbanizados, de uso público y libre de cargas y gravámenes y pertenecientes a los sistemas locales del sector:

Vialio interior del ámbito de actuación y aparcamientos públicos, con una superficie de 2.070 m<sup>2</sup>.  
Sistema local de espacios libres, con una superficie de 2.051 m<sup>2</sup>.



Código Seguro De Verificación:	ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Estado	Firmado
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	48/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/ko0WmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

elo para dotaciones de equipamiento social y deportivo, con una superficie de 821 m².

Artículo 32. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de terrenos comprendidos en el sector quedaran sujetos a la obligación de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, quedando los mismos, constituidos en tal Entidad Urbanística Colaboradora, igualmente obligados a conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que se implanten por el Planeamiento.

Artículo 33. Parcelaciones.

Los proyectos de parcelación serán necesarios para la subdivisión en parcelas de las distintas manzanas. Este proyecto de parcelación contendrá y se ajustará a las siguientes especificaciones:

- División de parcelas edificables, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.
- Cédula Urbanística de cada parcela en que se determinen, superficie, edificabilidad, altura, ocupación, distancia entre edificios y regulación del uso.
- Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.
- Los proyectos no podrán modificar las alineaciones exteriores de la manzana ni aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el Planeamiento.
- En su caso, si el proyecto de parcelación, en su caso, se podrá disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.
- El proyecto de parcelación permite la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento de edificabilidad, ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

Artículo 34. Proyecto de urbanización.

Los proyectos de Urbanización establecerán los servicios e infraestructuras de acuerdo con las previsiones del presente Planeamiento. Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad la realización material de las determinaciones de este Planeamiento en cuanto se refiere a la ejecución de:

- Pavimentación de la red vial de circulación rodada y peatonal.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado para aguas pluviales y residuales,
- Red de distribución eléctrica en Media y Baja Tensión.
- Red de Alumbrado Público
- Red de Telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Gestión de residuos, definición y cuantificación, destino de los mismos y medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Realizando el cumplimiento con lo establecido en materia de accesibilidad del Reglamento por el que se regulan normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía aprobado por Decreto 293/2009 de 7 de junio, cuyas fichas y tablas justificativas quedan reflejadas en Anexo a este documento.

Las medidas deberán resolver el enlace con las infraestructuras generales del Municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender la demanda.

En el Proyecto de Urbanización, en cuanto a las redes de saneamiento interior de la misma, se impondrá por condiciones de sostenibilidad, el sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

Las aguas pluviales se conducirán enterradas hasta el cauce del arroyo del Lavadero con dispositivo mediante el cual se ven las primeras aguas de lluvia hasta la EDAR a través del saneamiento existente, se dispondrá a la salida

del a urbanización de tanque de tormentas.

Las fecales se conducirán hasta el EDAR a través del saneamiento existente.

Artículo 35. Proyectos de edificación.

Se redactaran y tramitaran los Proyectos de obras de Edificación e Instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, y ajardinamiento que se consideren necesarios.

TITULO VII ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCION Y CORRECCION AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 36. Objetivo, definiciones y responsabilidad.

El objetivo de las medidas preventivas y correctoras, es el evitar o reducir los posibles impactos producidos durante el desarrollo del planeamiento que se estudia. En el caso que nos ocupa, estas medidas suponen un coste adicional muy bajo y de fácil ejecución, repercutiendo positivamente en muchos aspectos que afectan a su entorno. Las medidas correctoras incorporan al proyecto directrices de carácter general y específico que habrán de tomar forma en los proyectos ejecutivos que se desarrollen.

Las Medidas Preventivas, son aquellas capaces de evitar el impacto antes de que se produzca. Las Medidas Correctoras son aquellas medidas curativas para corregir acciones no deseables e inevitables que durante la ejecución y explotación del proyecto pueden producirse. Estas medidas han de aplicarse con la máxima celeridad y eficiencia para reparar los daños ocasionados y evitar efectos secundarios.

Las Medidas Preventivas y Correctoras se aplican por un lado para cumplir con lo dispuesto en la legislación ambiental y sectorial aplicable al planeamiento en estudio, para corregir acciones del proyecto con efecto ambiental y, por otro, algunas medidas van encaminadas a una mejora ambiental del proyecto que se evalúa.

La responsabilidad en el cumplimiento de las Medidas Correctoras propuestas recae fundamentalmente en el Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación debe someterse a su control previo de acuerdo con lo establecido en este Estudio Ambiental Estratégico.

En los artículos siguientes se incluyen las medidas preventivas, protectoras y correctoras prestando especial atención a las:

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Artículo 37. Medidas correctoras sobre la atmósfera y para la mitigación y adaptación al cambio climático

Los impactos sobre la atmósfera se producen principalmente por ruidos, polvos y emisión de gases por las labores de la maquinaria pesada y otros vehículos. En la fase de explotación los impactos se deben al tránsito rodado de vehículos pesados y al trasiego de semillas en explanadas exteriores. Las medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático van encaminadas, dentro del marco del planeamiento, a la aplicación de tecnologías adecuadas para el ahorro de energía, agua, y minimización de los residuos generados.

Las medidas correctoras son las siguientes:





1. Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre.
2. Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.
3. Durante la explotación, en la campaña de recogida, se dispondrá un Plan diario de recepción de materia prima que impida la estancia de camiones y tractores con remolque en la SE-5202.
4. Han de cumplirse las disposiciones del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía (RPCAA), aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero. El Reglamento es de aplicación a cualquier infraestructura, instalación, maquinaria o proyecto de construcción, así como a las actividades de carácter público o privado, incluidas o no en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio que se pretendan llevar a cabo o se realicen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y produzcan o sean susceptibles de producir, contaminación acústica por ruidos o vibraciones.
5. Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación, serán las determinadas en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Dichas condiciones acústicas serán las mínimas exigibles a las edificaciones, y podrán ser verificadas mediante mediciones in situ, previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación. Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales destinados a uso distinto del de vivienda deberán ser los necesarios para el cumplimiento de todas las limitaciones de inmisión y transmisión, establecidas en este Reglamento.
6. Tal y como dicta el artículo 39.2 del RPCAA, todos los vehículos de motor mantendrán en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos capaces de transmitir ruidos y, especialmente, el silencioso del escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo, no exceda de los límites que resulten de aplicación de lo dispuesto en el artículo 39.3. En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.
7. La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (art. 39.5 RPCAA).
8. Las naves se diseñarán de forma que se reduzca al máximo la necesidad de iluminación interior y con el aislamiento térmico suficiente, en su caso, que permita un adecuado aislamiento térmico.
9. Se propiciará el empleo de energías renovables (paneles fotovoltaicos en techo, paneles termo solares para agua caliente)
10. El Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo. Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. En base a este Reglamento se determinarán las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.
11. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.
12. El artículo 6.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía indica que los criterios para la determinación de las áreas de sensibilidad acústica serán los establecidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Se ha definido la zonificación acústica

del territorio afectado por el Plan de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en el Artículo 7 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, definiendo los objetivos de calidad acústica aplicables a los sectores del territorio diferenciados, en función del uso predominante del suelo. En dicho articulado, se indica que a efectos de la aplicación del presente Reglamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas de acuerdo con la siguiente tipología:

- a) Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e) Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En este caso, todo el sector del nuevo ámbito S-11 sería tipo b. Sectores del Territorio con predominio de suelo de uso industrial.

13. Los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA) serán los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla II del artículo 9.2 del Decreto 6/2012, de Protección acústica de Andalucía. Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en dBA)

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L <sub>eq</sub>	L <sub>90</sub>	L <sub>5</sub>
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

Artículo 38. Medidas correctoras sobre el suelo y geomorfología.

La geomorfología va a ser necesariamente modificada no siendo posible corregir este impacto. El suelo se elimina como sustrato productivo y pasa a ser soporte físico de un suelo industrial. No es posible ninguna medida correctora en este aspecto debido a que el objeto fundamental de la actuación es la ocupación misma de este suelo productivo. Sólo quedan las siguientes medidas:

14. El Proyecto de Urbanización de los espacios libres minimizará la pavimentación u ocupación con superficies impermeables del suelo que conforme dicha superficie. Se recomiendan los siguientes mínimos de superficie permeable:
- a. En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable.
- b. Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable.

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	49/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



- c. Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.
15. Quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de jalones lo suficientemente llamativos la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria. Quedará especialmente fuera del paso de vehículos aquellas zonas a las que se les asigne el uso pomenorizado de espacios libres: y zonas verdes.
16. Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores. Asimismo, en estas zonas no se alterará el perfil edáfico y se evitará el acopio de materiales, paso de maquinaria o cualquier otra acción que pueda alterar las propiedades edáficas.
17. Con la finalidad de recuperar el suelo existente en las áreas donde se vaya a producir la ocupación de suelo, se procederá de la siguiente manera en aquellos lugares donde sea posible:
- Si se observaran horizontes claramente diferenciados, la excavación de los terrenos afectados se realizará en dos fases: en primer lugar se excavará la tierra vegetal u horizonte superior acopiándose en caballones diferentes de los del resto de la excavación. En segundo lugar se excavará y acopiará el resto de horizontes. Cuando se efectúe el recubrimiento con tierra vegetal de aquellas superficies que los requieran para efectuar plantaciones se restaurará el orden original de los horizontes.
- En cualquier caso, si no se observan claramente los horizontes se retirarán los primeros 30 cm de suelo (tierra vegetal) y se actuará igual que en el punto anterior.
- En ambos casos, se depositarán sobre terrenos llanos acondicionados para tal fin, en montículos o cordones de altura inferior a 1,5 m. con el objeto de su posterior utilización en las labores de recubrimiento de cauces, zonas aljardinadas y desmontes que lo requieran. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato orgánico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se hayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito de maquinaria.
18. Estos suelos acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres y se intentará fomentar y facilitar el aprovechamiento de la tierra vegetal excedente en otras obras que demandasen dicho material: restauración de canteras, carreteras, obras ferroviarias, zonas degradadas, etc.

Artículo 39. Medidas correctoras sobre las aguas.

- Los principales impactos sobre las aguas van a estar ocasionados por la desviación de aguas de escorrentía y la producción de aguas residuales, todo ello en la fase de explotación. Algunas medidas correctoras respecto a la protección de las aguas se exponen en la generación de residuos. Con respecto a las condiciones de vertido de aguas residuales se exponen en las medidas correctoras para las infraestructuras.
- Las principales impactos sobre las aguas van a estar ocasionados por la desviación de aguas de escorrentía y la producción de aguas residuales, todo ello en la fase de explotación. Algunas medidas correctoras respecto a la protección de las aguas se exponen en la generación de residuos. Con respecto a las condiciones de vertido de aguas residuales se exponen en las medidas correctoras para las infraestructuras.
19. Se prestará especial atención a la recogida y evacuación de aguas de escorrentía en la lindería norte de la parcela (Lindería de la vía pecuaria) por la especial concentración de aguas que se puede producir del drenaje del Cerro de la Horca.
20. Se ha de prestar una especial atención al diseño de los desagües de las escorrentías diseñando, en aquellos casos que sea necesario, sistemas de disipación de energía y medidas de protección del terreno en aquellos puntos donde las escorrentías se concentren o entren en contacto los elementos de recogida de aguas con el terreno natural.
21. Durante la fase de ejecución de las obras queda totalmente prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales o residuos líquidos a cauce público. Queda asimismo prohibido la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.

22. Se favorecerá la permeabilidad de los suelos de las zonas verdes mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.
23. Conforme al artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, corresponde al Ayuntamiento la recogida de residuos sólidos arrojados en cauces públicos.
24. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. Se deberá solicitar autorización para cualquier ocupación temporal o permanente del dominio público hidráulico.
25. Conforme al artículo 78 al 82 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que regula actuación en la Zona de Policía requerirá Autorización del Organismo de Cuenca. Asimismo, se solicitará autorización para cualquier actuación en la zona inundable.
26. Los usos permitidos en las zonas inundables serán los agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, debiendo quedar prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas, sea cual sea el uso al que estén destinadas, así como el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.
27. En los núcleos de población, las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables no deben disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas, no incrementarán la superficie de zona inundable, no producirán afección a terceros, no agravarán los riesgos derivados de las inundaciones ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas, no se permitirá su uso como zona de acampada, no degradarán la vegetación de ribera existente, permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
28. En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico. Estos últimos solo podrán autorizarse de forma excepcional cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a los riesgos de inundación, siempre utilizando técnicas de bioingeniería con la menor incidencia ambiental posible.
29. Se deben adoptar técnicas para disminuir las puntas de caudales de escorrentías, con objeto de que en episodios de lluvias intensas no se empeore el drenaje de la zona urbana más próxima a los cauces, a causa de la impermeabilización de suelo derivada de la urbanización del Sector (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).
30. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
31. La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando estas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan.
32. Previo otorgamiento de licencia de ocupación de cualquier desarrollo urbanístico se exigirá la depuración de las aguas residuales municipales en la EDAR.

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==

Estado	Fecha y hora
Firmado	02/09/2020 11:12:58
Página	50/84



Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	51/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

Artículo 40. Medidas correctoras sobre la vegetación.

Sobre la vegetación, el principal impacto se produce por la pérdida de un erial con vegetación ruderal, como consecuencia del desbroce y cambio de uso.

33. Se recomienda que la plantación de zonas verdes se ha de efectuar con especies de bajo mantenimiento teniendo en cuenta el clima de la zona, la escasez de agua estructural que padece el área durante gran parte del año, la estructura edafológica, los periodos de sequía en los que no hay agua para el abastecimiento humano así como el entorno paisajístico donde se ubica la actuación. Es por todo ello por lo que es recomendable la plantación de especies autóctonas, que cumplen con todos estos requisitos, y tienen un bajo coste mantenimiento. En este sentido se recomienda la plantación de especies del Modelo hispalense de Smilaco mauritanicae-Querceto rotundifoliae S. conformado esencialmente por encinas, pinos carrascos y algarrobos, acompañados de palmitos, coscoja, lentisco, acebuches, aladernos y reiana sphaerocarpa. Estas especies se pueden acompañar con otras ornamentales de crecimiento más rápido.

34. Se ha de proceder al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores culturales. Estas labores deben integrarse en el servicio municipal de jardinería.

Artículo. 41. Medidas correctoras sobre el paisaje

Los impactos, cuya valoración se puede considerar positiva dada la presencia actual de traseras de naves y otras actividades de impacto visual negativo en el ámbito (como eriales), se dan principalmente en la fase de explotación por la presencia de edificaciones. La situación de las zonas verdes se ha orientado a aprovechar paisajísticamente las zonas de mayor interés paisajístico.

35. Durante la urbanización se mantendrán las parcelas de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato.

36. Las condiciones de edificación y estética para las edificaciones deben orientarse a garantizar la calidad paisajística en su diseño y respeto al entorno conforme la normativa del S-11

37. Las zonas verdes y espacios libres se diseñarán para fomentar su función recreativa y paisajística.

38. El Ayuntamiento velará por mantener las condiciones de estética y paisaje.

39. Se evitará la presencia de fachadas traseras hacia fuera del área industrial. En caso de no poder evitarse se tratarán estéticamente como fachadas principales.

40. En caso de generar, dentro de las parcelas, zonas de acopio exterior de materia prima o viarios interiores se procederá al vallado perimetral de la zona con cerramientos opacos preferentemente setos vegetales de altura suficiente para que no sea observable desde los espacios exteriores a la parcela.

Artículo 42. Medidas correctoras sobre el medio socioeconómico

La mayoría de los impactos sobre el medio socioeconómico son positivos, principalmente están originados por la acción de empleo y rentas y la mejora industrial municipal. Las medidas que se proponen están encaminadas a potenciar algunos de los efectos positivos sobre la misma, pero son decisiones de índole distinta al objeto de este estudio de impacto.

41. Se potenciará la contratación de mano de obra y empresas locales.

Artículo 43. Medidas correctoras sobre las infraestructuras y la mitigación al cambio climático

Las medidas correctoras propuestas están encaminadas a crear las infraestructuras ambientales suficientes que integren la actuación en el sistema de infraestructuras supramunicipales y a fomentar infraestructuras que reduzcan el consumo de energía y las consecuencias que ello tiene para el cambio climático.

42. El alto número de horas de sol que dispone la zona de estudio es muy favorable a la instalación de energía solar, tanto para producción eléctrica como agua caliente sanitaria por lo que se fomentará su empleo.

43. Se estudiará específicamente la eficiencia del alumbrado público y el cumplimiento del reglamento de contaminación lumínica.

Artículo 44. Medidas correctoras sobre el patrimonio y las vías pecuarias

44. Art. 50.1: La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

45. Durante la ejecución de las obras quedará prohibido obstaculizar el tránsito en la Cañada Real de Sevilla, manteniendo en todo momento su continuidad, funcionalidad e integridad superficial.

Artículo 45. Medidas correctoras sobre la generación de residuos

Los impactos que se produzcan por la generación de residuos van a producirse en la fase de obras fundamentalmente, ya que el uso industrial propuesto básicamente va a generar residuos municipales. El incumplimiento de las obligaciones procedimentales en cuanto a la gestión de residuos puede llevar, al menos, una sanción administrativa legalmente establecida. Así, las medidas propuestas van encaminadas a prevenir y a recordar las obligaciones normativas.

El marco legal básico sobre la gestión y tratamiento de residuos es el siguiente:

Estatal

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos. (modificado por RD 952/1997, de 20 de junio).
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Autonómica

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Las actividades productoras de residuos durante la obra estarán obligadas a una serie de exigencias normativas que a continuación se enumeran. El cumplimiento de éstas se recoge en medidas preventivas que eviten los posibles efectos que pudieran ocasionar los residuos de demolición y construcción, peligrosos y urbanos en el entorno.

46. El Ayuntamiento recogerá medidas tendentes a garantizar la gestión de residuos urbanos y los servicios de limpieza viaria, mantenimiento y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local, arbitrando para ello las partidas presupuestarias correspondientes.
47. El Proyecto de Urbanización tendrá un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs) conforme al art. 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Debe gestionarse previamente a la obtención de la licencia la conformidad de la planta que albergará los RCDs y a la constitución de una fianza por parte del promotor por importe proporcional a la cantidad de RCDs a gestionar.
48. Los residuos producidos (peligrosos y urbanos) durante la obra deberán estar debidamente gestionados desde su almacenamiento, conservación y etiquetado si fuera necesario, hasta su retirada por un gestor autorizado y adecuado para cada producto. En concreto, habrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:
- Los Contratistas y subcontratistas, si los hubiera, serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras, durante las obras. (Art. 10 R.D. 1.627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción).
- Los productores de residuos serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras.
49. Queda prohibido verter residuos domésticos en las inmediaciones de la obra o su entorno (latas, botellas,...). Para ello se dispondrán contenedores específicos para el vertido de los mismos.
50. Los residuos de tierras y escombros, y los asimilables a urbanos, producidos por la urbanización, edificación, o por las actividades ubicadas en el Sector estarán obligados a entregarlos a las Entidades Locales para su reciclado, valorización o eliminación, en las condiciones que establezcan las respectivas Ordenanzas Municipales. En cualquier caso serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados; en su defecto, podrán utilizarse en procesos autorizados de restauración de canteras o sellado de vertederos.
51. Se deben mantener los residuos urbanos en condiciones tales que no produzcan molestia y supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto se pongan los mismos a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión en la forma legalmente prevista. Se debe evitar, por tanto:
- La presencia de basuras y desperdicios en los alrededores de contenedores y compactadoras.
  - La presencia de líquidos de lixiviados en contenedores y compactadoras de residuos orgánicos.
52. Se realizará la recogida selectiva de residuos, disponiendo para ello los contenedores necesarios, y manteniendo los contactos con los correspondientes gestores autorizados de los mismos.
53. En cualquier caso, estará prohibido el vertido de cualquier residuo peligroso al terreno, a la red de alcantarillado, a los viales, acerados o a cauce público.
54. En caso de ser necesarios en la obra, cambios de aceite, recarga de combustibles, o cualquier otra actividad que pueda suponer un derrame de estos residuos, estos se efectuarán sobre una superficie impermeable.
55. Los aceites usados, grasas, alquitranes, y demás residuos originados en el mantenimiento de la maquinaria pesada serán etiquetados, almacenados y entregados a transportista y gestor autorizado de residuos peligrosos, conforme lo dispuesto en la legislación vigente (más arriba enumerada) y demás disposiciones complementarias en dicha materia. Asimismo, se dispondrá de un lugar lo suficientemente impermeabilizado para la disposición y reparación de la maquinaria, salvo que estas labores se efectúen en un taller autorizado y legalizado para ello, y no en el terreno que se urbaniza.
- cualto a la manipulación, almacenamiento e identificación de residuos peligrosos, en general:
56. No eliminar los residuos peligrosos junto a los residuos urbanos o municipales. No mezclar las diferentes categorías de residuos peligrosos ni éstos con residuos que no tienen la consideración de peligrosos.
57. Almacenar aparte siguiendo las pautas siguientes:

- Identificar los residuos peligrosos conforme al sistema de codificación establecido en el Anexo I del R.D. 833/88 (modificado por R.D. 952/1.997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante R.D. 833/1.988, de 20 de julio). El código de identificación será único para cada tipo de Residuo Peligroso generado y deberá obtenerse a partir de las tablas 1 a 7 que aparecen en dicho Anexo.
  - Etiquetar los envases de Residuos Peligrosos correctamente para evitar que se mezclen residuos distintos. La etiqueta deberá pegarse firmemente al envase, tener un tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, y contener de manera clara y legible, y al menos en lengua española, los siguientes datos:
    - código de identificación del residuo contenido en el envase,
    - nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos,
    - fecha de envasado,
    - naturaleza de los riesgos que presentan los residuos.
  - Eliminar o anular cualquier otra etiqueta anterior fijada en el envase
  - Almacenar los Residuos Peligrosos en una zona destinada al almacenamiento temporal de los mismos. El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los 6 meses.
58. Los residuos peligrosos se gestionarán según la normativa vigente, debiendo ser recogidos y transportados por un gestor y un transportista autorizado.
59. Se debe registrar, además, la siguiente documentación:
- Registro de los Residuos Peligrosos producidos (Art. 16 y 17, R.D. 833/88)
  - Solicitud de admisión / documento de aceptación de los residuos peligrosos. (Art.20 y 34 R.D. 833/88)
  - Documento de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos. (Art. 36 R.D. 833/88. Para Residuos Peligrosos en general, Anexo V del R.D. 833/88 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.)
  - Notificación de traslado. (Art. 41 R.D. 833/88)
  - Documento A (caso de ser pequeños productores) y Documento B si son Grandes Productores de aceites usados( Anexo II de Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
60. Además, como Productor de Residuos Peligrosos se debe registrar en el correspondiente Registro de Pequeños Productores (Art. 22 R.D. 833/88 y D. 73/2012 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza).
61. Por último, debe establecer un protocolo de notificación para los casos de desaparición, pérdida o escape de Residuos Peligrosos (Art.21.2 R.D. 833/88).

**Artículo 46. Medidas preventivas, protectoras y correctoras relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional**

En relación al consumo de recursos no hay un consumo (principalmente suelo) adicional al actualmente existente por ubicarse la Modificación sobre suelos ya degradados.

La modificación que se propone responde a una estrategia de movilidad/accesibilidad sostenible (modelo de ciudad compacta) que permite el acceso al puesto de trabajo a pie o en bicicleta dada la cercanía al casco urbano y las zonas residenciales. En el término municipal no existen infraestructuras como carril bici u otras infraestructuras de transporte

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	• koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	<b>Página</b>	52/84
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





plio para las cuales el planeamiento propuesto pueda promover medidas preventivas o correctoras adicionales.  
única medida que se puede promover desde el planeamiento es la siguiente:

62. Se recomienda, al tratarse de un medio de transporte más sostenible y de fácil acceso, que se fomente entre las actividades que se encuentran en la nueva área industrial la intermodalidad con el transporte de mercancías vía férrea.

Artículo 47. Medidas preventivas, protectoras y correctoras generales

63. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Ambiental.  
64. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los proyectos de ejecución han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria. Las medidas que no puedan presupuestarse deben incluirse en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios

Artículo 48. Tipo de industrias permitidas y sus vertidos.

El tipo de industria permitido, la carga contaminante equivalente y el nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias son las definidas en la Ordenanza Municipal de Vertidos de Marchena de 3 de octubre de 2007 y la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE Marco de las aguas."

Artículo 49. Control del Patrimonio Artístico de Andalucía.

La aparición de hallazgos casuales durante el transcurso de las obras a realizar, ya sean de urbanización o edificación, deberá ser notificada inmediatamente por parte de los promotores de las mismas a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.

El arquitecto redactor.

*[Firma manuscrita]*

Ignacio Bonet Padilla

ANEXO 1: CONVENIO URBANISTICO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
MARCHENA

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO POR EL QUE SE MODIFICA EL DE DOCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOS

En Marchena a 2 de Octubre de dos mil nueve.

REUNIDOS:

De una parte, Don JUAN MARÍA RODRÍGUEZ AGUILERA, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Marchena, actuando en nombre y representación de esta Administración, asistido en este acto del Secretario General de la Corporación Don Antonio Manuel Mesa Cruz.

Y de otra,

- Don JOSE LUCAS RAMOS SEGOVIA, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad núm. 28.862.555-U, actuando en nombre y representación de la entidad PROAGRI, S.L. con C.I.F. núm. B-41559329 y domicilio social en calle Sevilla, núm. 71 de la localidad de Marchena (Sevilla).

- Don JUAN JOSE FERNANDEZ SEGOVIA, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad núm. 75.461.942-J, con domicilio en calle Sevilla, núm. 45 de la localidad de Marchena (Sevilla).

INTERVIENEN

Don Juan María Rodríguez Aguilera, en razón de su cargo como Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Marchena. El Sr. Ramos Segovia lo hace en representación de la mercantil PROAGRI, S.L.; mientras el Sr. Fernández Segovia lo hace en su propio nombre y derecho.

Reconociéndose mutuamente el carácter y la representación que ostentan y con que las personas que se atribuyen al Ayuntamiento de Marchena en el art. 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía; todo ello en base a los siguientes,

ANTECEDENTES:

**Primero.-** Con fecha doce de noviembre de dos mil dos, Don Luis Jiménez Gavira, a la razón de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Marchena y Don José Lucas Ramos Segovia, en representación de la mercantil PROAGRI, S.L., suscribieron Convenio Urbanístico de Planeamiento, cuyo objeto era la recalificación de los terrenos que componen la Parcela 52 del Polígono 30 del Plano Catastral de rústica del término municipal de Marchena, con un superficie total de 25.171 m2, en suelo urbano de extensión industrial, mediante la revisión de las normas urbanísticas entonces en vigor.

Teléfono: 95 584 64 57 / 58 / 59 - Fax: 95 584 51 21 - Plaza del Ayuntamiento, nº1 - 41620 - MARCHENA (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	53/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
MARCHENA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
MARCHENA



**Segundo.-** Con posterioridad a la firma del Convenio que se referencia en el antecedente que se ha efectuado una alteración en la titularidad de los terrenos que constituyen el objeto del mismo, como consecuencia de la división de éstos en dos parcelas registrales independientes, autorizada por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Marchena de 23 de diciembre de 2003.

Tras la división producida, la mercantil PROAGRI, S.L. pasa a ser propietaria de una parcela con una superficie de catorce mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados, mientras Don Juan José Fernández Segovia, adquiere la propiedad de once mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados.

**Tercero.-** Recientemente se ha procedido por parte del Ayuntamiento de Marchena a la adaptación de las Normas Subsidiarias del Planamiento del Municipio a las prescripciones establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no resulta necesario demorar la ejecución del Convenio suscrito el 12 de noviembre de 2003, a la aprobación del futuro Plan General de Ordenación Urbana de Marchena, resultando, por consiguiente adecuado proceder a la modificación del mismo, teniendo como parte de éste al nuevo titular registral de parte de los terrenos.

En este nuevo marco normativo es en que las partes intervinientes formalizan el presente documento y con sujeción al siguiente:

#### RÉGIMEN JURÍDICO

##### PRIMERO: Objeto del Convenio.

El presente Convenio tiene como objeto la modificación de determinados aspectos del Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Marchena y la entidad PROAGRI, S.L. el día 12 de noviembre de 2002.

**SEGUNDO.- Naturaleza y ámbito funcional del Convenio.**  
El presente convenio urbanístico de planeamiento para el desarrollo de la Parcela catastral nº2 del polígono 30 del plano catastral de Marchena tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, son competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

##### TERCERO.- Clase de Convenio

De acuerdo con el artículo 30 la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente convenio es un Convenio Urbanístico de Planeamiento

##### CUARTO.- Justificación del contenido del Convenio.

El presente Convenio es adecuado para la defensa del interés general y coherente con los principios de desarrollo sostenible inspiradores de la vigente Ley del Suelo.

Tel: 95 584 64 57 / 58 / 59 - Fax 95 584 51 21 - Plaza del Ayuntamiento, nº1 - 41620 - MARCHENA (Sevilla)

**QUINTO.- Límites del Convenio.**  
El presente Convenio Urbanístico, no puede limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que corresponden al Ayuntamiento de Marchena, ni tampoco puede dispensar a ninguna de las partes del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Serán por tanto nulas de pleno derecho, las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes, o que impliquen la modificación de la legalidad urbanística. Cuando el presente convenio deberá realizarse de forma que quede salvaguardada la prevalencia de toda norma o planeamiento en vigor, en detrimento del presente convenio.

##### SEXTO.- Procedimiento para la aprobación del Convenio.

La negociación, aprobación, formalización y ejecución del presente convenio, debe desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de la Administración Local, básicamente Ley 785, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 41/1999, de 13 de enero.

La tramitación del convenio se seguirá el siguiente procedimiento:  
1º.- Presentación por parte del órgano competente (Pleno del Ayuntamiento).  
2º.- Exposición pública del mismo, y notificación, en su caso, a los interesados.  
3º.- Formalización en documento administrativo.

4º.- Publicidad del convenio como instrumento urbanístico, en los términos previstos en el artículo 44.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
5º.- Inscripción en el Registro de la Propiedad de Marchena por parte del Promotor.  
6º.- Remisión por parte del Ayuntamiento de Marchena de un ejemplar al Registro de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

##### SÉPTIMO.- Interpretación.

El Ayuntamiento de Marchena ostentará la prerrogativa de interpretar el presente Convenio Urbanístico y de resolver las dudas que en su ejecución o cumplimiento se susciten, previa audiencia de los intervinientes.

Conocido por ambas partes el régimen jurídico aplicable y con la finalidad de dar formalización acordada, ambas partes asumen voluntariamente las siguientes:

#### ESTIPULACIONES

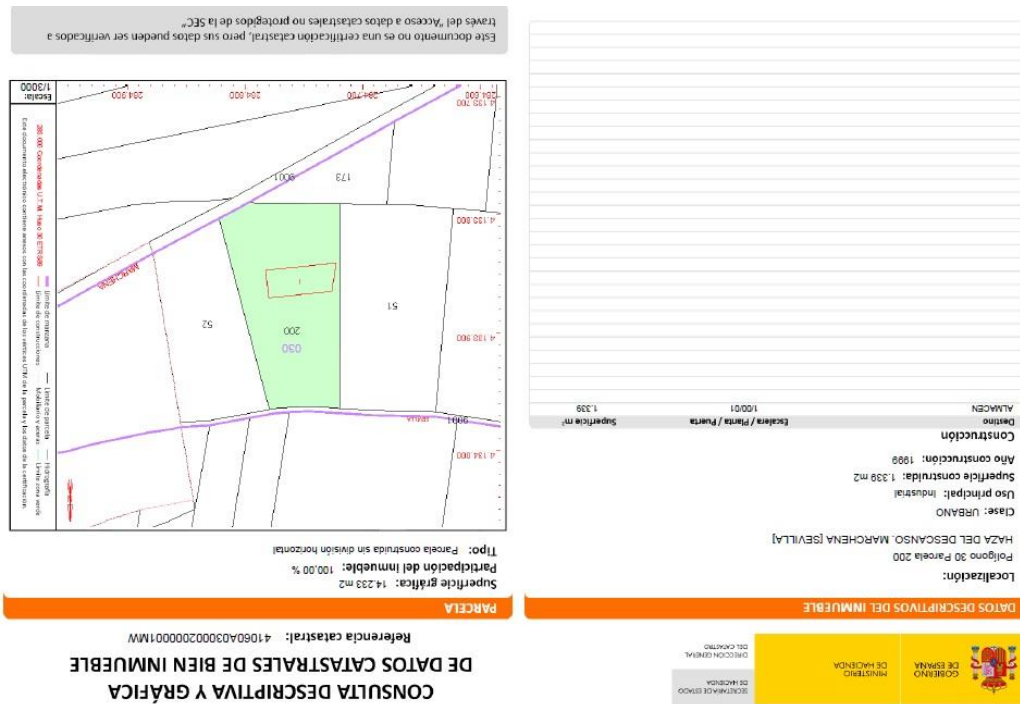
**PRIMERA.-** El término municipal, de Marchena, se encuentra ordenado mediante Plan General de Ordenación Urbana, nacido de la adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Tel: 95 584 64 57 / 58 / 59 - Fax 95 584 51 21 - Plaza del Ayuntamiento, nº1 - 41620 - MARCHENA (Sevilla)

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	54/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



ANEXO 2: DATOS CATASTRALES.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
MARCHENA

El Ayuntamiento de Marchena asume el compromiso formal de proceder a la recalificación de los 25.171 metros cuadrados, que componen la Parcela 52 del Polígono 30, para su uso global industrial, mediante la Modificación Puntual de PGOU.

**SEGUNDA.-** La entidad PROAGRI, S.L. y Don Juan José Lucas Fernández Segovia se comprometen a sufragar en su totalidad los costes y cargas urbanísticas que supongan el desarrollo de la actuación objeto del presente Convenio.

**TERCERA.- Remisión al Registro de Urbanismo de la Junta de Andalucía en la Consejería de Obras Públicas.**

Una vez que entre en vigor el presente convenio, el Ayuntamiento de Marchena remitirá un ejemplar del mismo al Registro de Instrumentos Urbanísticos, constituido en la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, en cumplimiento del artículo 411.3 de la LOU.

**CUARTA.- Gastos del Convenio.**

Todos los gastos que se generen en la tramitación del Convenio, tales como publicaciones en Boletines Oficiales, elevación a escritura pública en su caso y cualesquiera otros que pudieran surgir, serán por cuenta exclusiva de las Mercantiles firmantes del mismo.

**QUINTA.- Subrogación.**

Los compromisos y obligaciones asumidas por PROAGRI, S.L. y Don Juan José Lucas Fernández Segovia en este Convenio, serán asumidos por las mismas obligaciones inherentes a los terrenos, por lo que, de producirse la transmisión de los mismos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, ambas sociedades se obliga a recoger en la escritura de venta que contenga la transmisión del dominio una cláusula que declare de forma expresa que la transmisión se realiza con las cargas urbanísticas y de cualquier otra naturaleza asumidas en el presente Convenio.

**SEXTA.- Jurisdicción.**

Con renuncia expresa a cualquier otro tipo de fuero que pudiera corresponderles, las firmantes se someten a los Juzgados y Tribunales de la Comunidad Autónoma de Sevilla para cuantas gestiones pudieran surgir como consecuencia de la interpretación o en cumplimiento de este Convenio Urbanístico.

Leído el presente Convenio Urbanístico de planeamiento y encontrado conforme por las partes, lo firman, en duplicado, ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

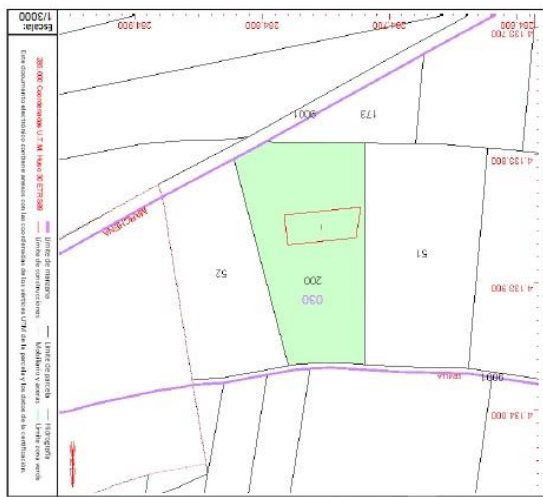
Tel: 95 584 64 57 / 58 / 59 - Fax: 95 584 51 21 - Plaza del Ayuntamiento, nº1 - 41620 - MARCHENA (Sevilla)

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	<b>Página</b>	55/84
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



CONSULTA CATASTRAL DE BIEN INMUEBLE

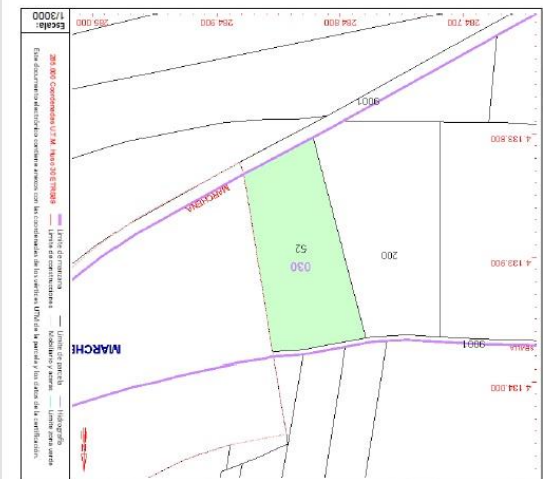
Referencia catastral: 41060A030005200000XR



**PARCELA**  
Superficie gráfica: 14.23 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100.00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41060A030005200000XR



**PARCELA**  
Superficie gráfica: 10.795 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100.00 %  
Tipo:

Código Seguro De Verificación: koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==

Firmado Por: Maria Carmen Simon Nicolas

Observaciones: DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.

Url De Verificación: <https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==>

Estado: Firmado

Fecha y hora: 02/09/2020 11:12:58

Página: 56/84



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 30 Parcela 200  
HAZA DEL DESCANSO, MARCHENA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida:  
Año construcción:

Cultivo  
Subparcela: C-Labor o Labradío seco

Intensidad Productiva: 01

Superficie m<sup>2</sup>: 12.954



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 30 Parcela 52  
HAZA DEL DESCANSO, MARCHENA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida:  
Año construcción:

Cultivo  
Subparcela: C-Labor o Labradío seco

Intensidad Productiva: 01

Superficie m<sup>2</sup>: 10.795







\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2008, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación (BOJA núm. 12 de 19 de enero).

<b>DATOS GENERALES</b>	
<b>DOCUMENTACIÓN</b>	
MODIFICACIÓN PGOU MARCHENA, PARA LA RECLASIFICACION DE LAS PARCELAS RÚSTICAS 52 Y 200 DEL POLIGONO 30, NUEVO SECTOR N° 11,	
<b>ACTUACIÓN</b>	
PLANEAIMIENTO	
<b>ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES</b>	
URBANIZACION	
<b>DOTACIONES</b>	<b>NÚMERO</b>
Altro (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Asos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
PARCELAS RUSTICAS CATRASTRALES 52 Y 200 DEL POLIGONO 30,	
<b>TITULARIDAD</b>	
PROAGRI S.L.L Y D. JUAN FERNANDEZ SEGOVIA	
<b>PERSONAS PROMOTORAS</b>	
AYUNTAMIENTO DE MARCHENA	
<b>PROYECTISTAS</b>	
IGNACIO BONET PADILLA	

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	<b>Página</b>	57/84
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	58/84
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

OBSERVACIONES

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Materiai:  
Color:  
Resbaladiciadi:  
  
Pavimentos de rampas  
Materiai:  
Color:  
Resbaladiciadi:  
  
Pavimentos de escaleras  
Materiai:  
Color:  
Resbaladiciadi:  
  
Caniles reservados para el tránsito de bicicletas  
Materiai:  
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

En SEVILLA a 28 de JULIO de 2020

Fdo.: IGNACIO BONET PADILLA

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**

Código Seguro De Verificación:

Firmado Por

Observaciones

Url De Verificación

Maria Carmen Simon Nicolas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.

https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==

Estado


Página

Firmado

59/84

Fecha y hora

02/09/2020 11:12:58



CHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
NERNARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
PRIMATIVA	O. VVV/561/2010	DEC. 203/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto Art. 15. Orden VVV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		1,80
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		MÁXIMO 6%
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		MÁXIMO 2%
Anchura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		MÍNIMO 2,20
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		MINORA 12 CM
Altura máxima de los alcorques de rejilla y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	---		MINOR DE 1 CM
	<input type="checkbox"/> En calzadas	0,05 a 0,025 m		MINOR DE 2,5 CM.
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---		MAYOR DE 20 LUX
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VVV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 20 m	≤ 8,00 %		MENOR DE 8%
Pendiente transversal	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 6,00 %		MENOR DE 6%
Pendiente transversal de plano inclinado entre dos niveles a comunicar	---	≤ 2,00 %		MENOR DE 2%
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		MAYOR 1,80 M
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	0,60 m	= Longitud vado		LONGITUD DE VADO
Calzadas con la calzada	0,00 cm	0,00 cm		NO HAY
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VVV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		MENOR 8%
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	≤ 6,00 %		MENOR 6%
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		MENOR 2%
PASOS DE PEATONES (Rgto Art. 17. Orden VVV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				
Archura (zona libre enrasada con la calzada)	≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		MAYOR VADO PEAT.
Pendiente vado: 10% ≥ P > 8%	Ampliación paso peatones	≥ 0,90 m		MAYOR 90 CM.
Archura	= 0,80 m	---		80 CM.
Señalización en la obra	Archura	= Hasta línea fuchuda o 4 m		HASTA LINEA FACH.
	Longitud	---		60 CM
	Archura	= 0,60 m		EN ENCUENTROS
	Longitud	---		
LETRAS (Rgto. Art. 17. Orden VVV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				
Archura	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		MAYOR 1,80 M.
Pendiente	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		MAYOR 1,20 M.
Paso libre	---	---		40 CM.
Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m		80 CM.
Señalización en la obra	Archura pavimento direccional	= 0,80 m		60 CM.
	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m		80 CM.
	Archura pavimento direccional	= 0,80 m		

Modificación del Plan General de Marchena para reclasificación de la parcela 52 y 200 del polígono 30. Nuevo Sector S11

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19. Orden VVV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Archura	= llin. peatonal		
	Longitud	= 0,60 m		
Barandillas inescalables.	Altura	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del	Altura	0,65 m y 0,75 m		
		0,95 m y 1,05 m		
Díámetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05	De 0,045 m a 0,05		
Separación entre pasamanos y paramentos	≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo	= 0,30 m	---		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20. Orden VVV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 20 lux		
	= llin. peatonal	= llin. peatonal		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Archura	---		
	Longitud	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23. Orden VVV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	Trazado recto	---		
	Generatriz curva. Radio	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
Contrahuella (con tabica y sin boste)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤	---		
Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---		
Peldaños	Archura banda señalización a 3 cm. del borde.	= 0,05 m		
		≥ 1,20 m		
Ancho libre	Archura	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de	---	≥ 1,50 m		
Circulo libre riscito en pariciones de escaleras en ángulo o las	---	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Archura	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m		
Barandillas inescalables.	Altura	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Arquitecto Ignacio Bonet Padilla

59

[illegible]

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
EDIFICACIONES DE ASESOS DE USO PÚBLICO

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO		O. VI/561/2010		DEC-243/2009 (RdG)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
NORMATIVA						
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rdgo art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 33 y 46)						
Vallas	Separación a la zona de señalizar	--	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	--	≥ 0,90 m		
	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	--		
	Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles		Altura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
inferiores	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional.		= 0,40 m	--		
Señalización	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vialito		≤ 50 m	--		
	Contenedores de obras	Altura franja pintura reflectante contorno superior	--	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO			
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS			
NORMATIVA	O. VIVIENDAS 12010	DEC. 283/2009 (Rgto)	ORDENANZA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (Rgto art. 30. Orden VVI/561/2010 arts. 35 y 43)			
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1. C.A.D.A. 40
Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20 \text{ m} + ZT(1)$	-	$5,0 \times 2,2 + 2T(1)$
Línea	$\geq 5,00 \times 2,20 \text{ m} + ZT(1)$	-	
<p><b>Dimensiones</b></p> <p>(1) ZT: Zona de transferencia;</p> <p>Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho <math>\geq 1,50 \text{ m}</math> y longitud igual a la de la plaza.</p> <p>Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud <math>&gt; 1,50 \text{ m}</math>. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.</p>			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO		ORDENANZA		DOC. TÉCNICA
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS		O. VV/5612010		
NORMATIVA		DEC.283/2009 (Rojo)		
REQUISITOS GENERALES (Rojo arts. 34 y 35. Orden VV/5612010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % PROCTOR MODIF.	
Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	MAYOR DE 2,20 M.	
Altura muros, pilanos o maquetas fáciles en zona de acceso principal.	--	--	FINDE 0, 90, Y 1, 20	

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	<b>Página</b>	60/84
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



<b>Código Seguro De Verificación:</b>
<b>Firmado Por</b>
<b>Observaciones</b>
<b>Url De Verificación</b>

[illegible]

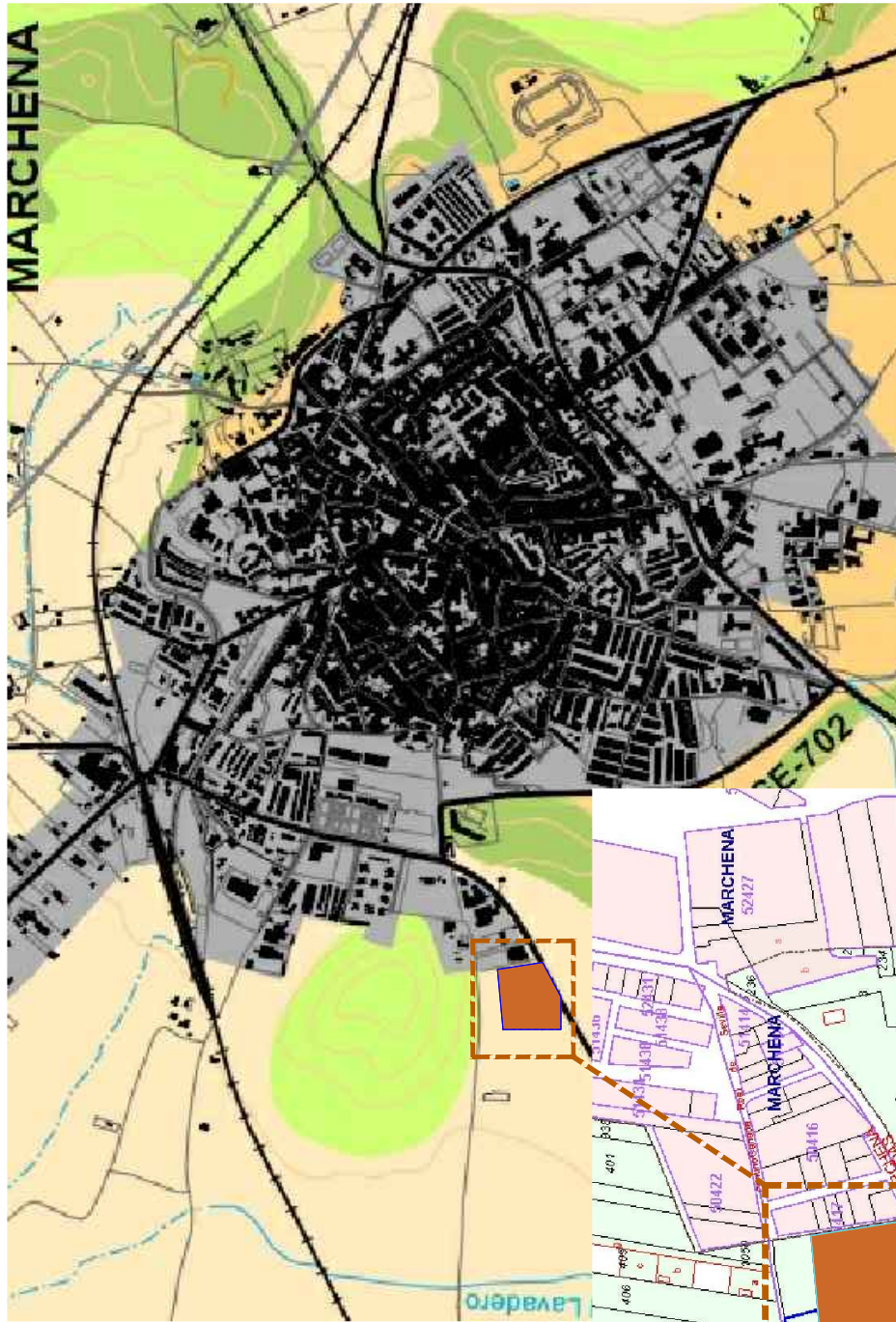
<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Página</b>	61/84

<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
Firmado	02/09/2020 11:12:58
<b>Página</b>	61/84
coOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	

Arquitecto **Ignacio Bonet Padilla**





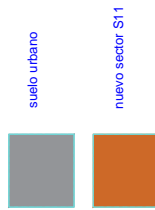


MARCHENA

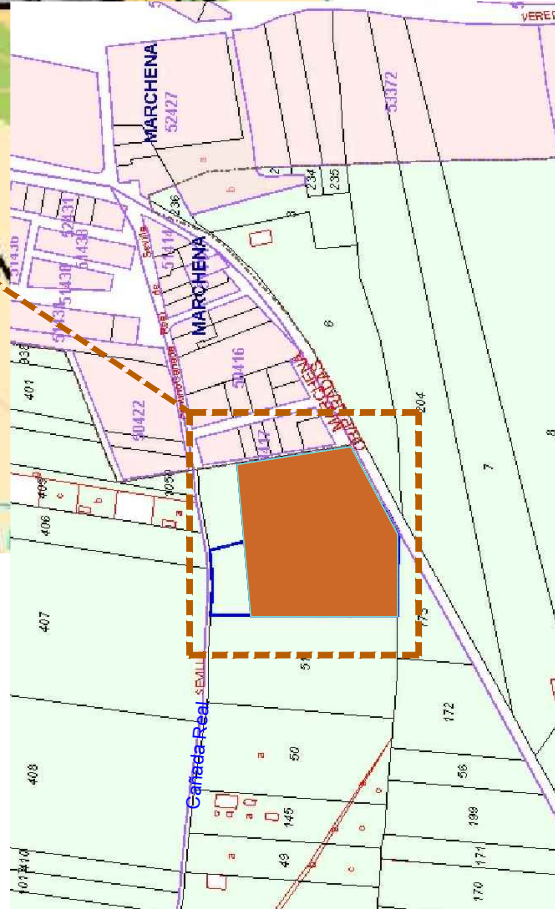
LOCALIZACIÓN E 1/10.000

1

LÍMITES



EMPLAZAMIENTO E 1/5.000



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.

SITUACIÓN.

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

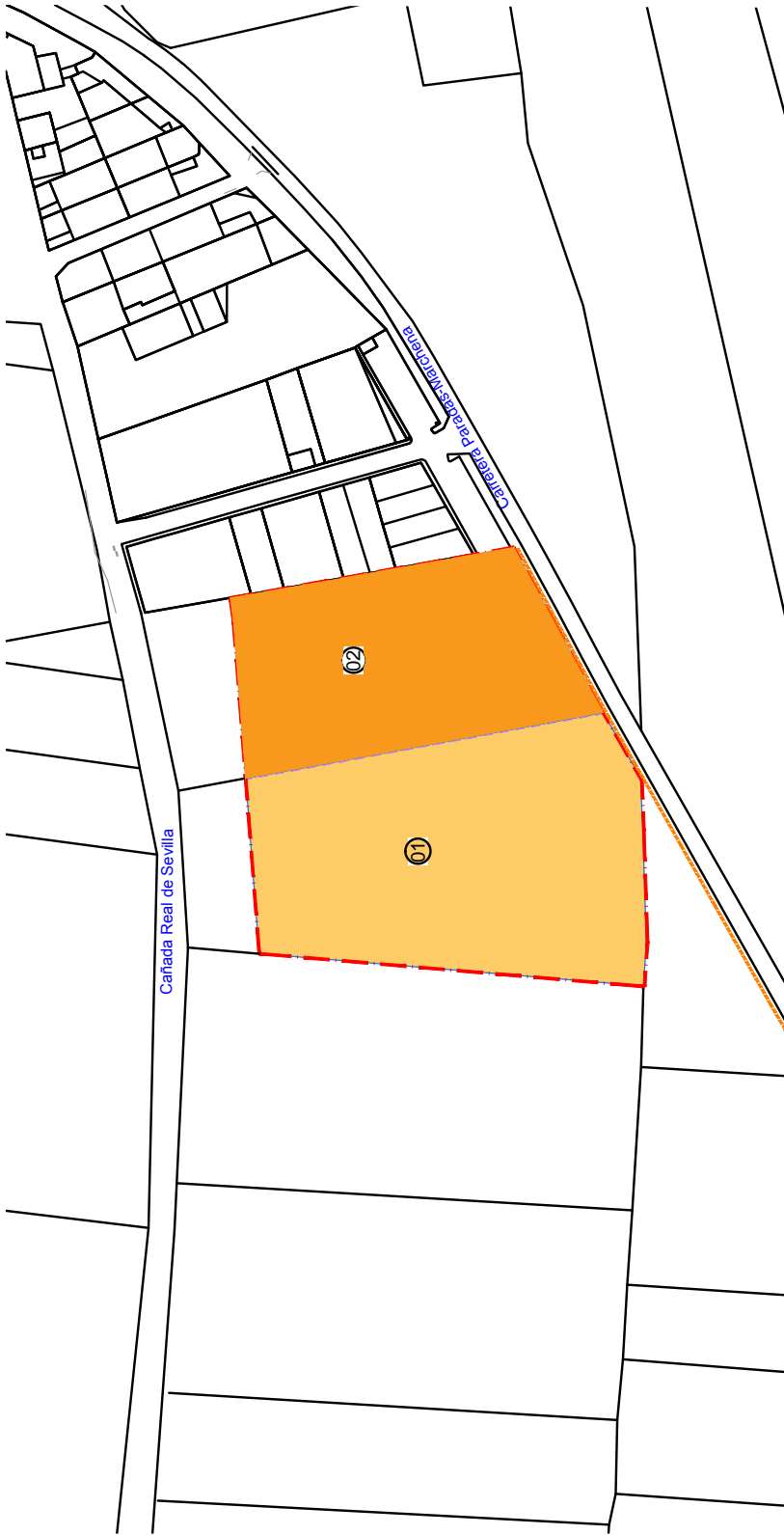
EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PLANO: 1.01  
ESCALA: varias

JULIO 2020

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	63/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





RELACIÓN DE PROPIETARIOS						
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%	SUJETO PASIVO CATASTRAL	FORMA PARTE DE LA FINCA REGISTRAL	
01	PROAGRI S.L.	12.282 m <sup>2</sup>	59,87 %	PROAGRI S.L.	FINCA RÚSTICA	REFERENCIA 41060A0300020000000XQ
02	JUAN JOSÉ FDEZ. SEGOVIA	8.233 m <sup>2</sup>	40,13 %	JUAN JOSE FDEZ. SEGOVIA	FINCA RÚSTICA	41060A0300020000001MV
SUPERFICIE TOTAL		20.515 m <sup>2</sup>	100 %			41060A0300000520000XR

PLANO: 1.02  
ESCALA: 1/1500

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.  
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

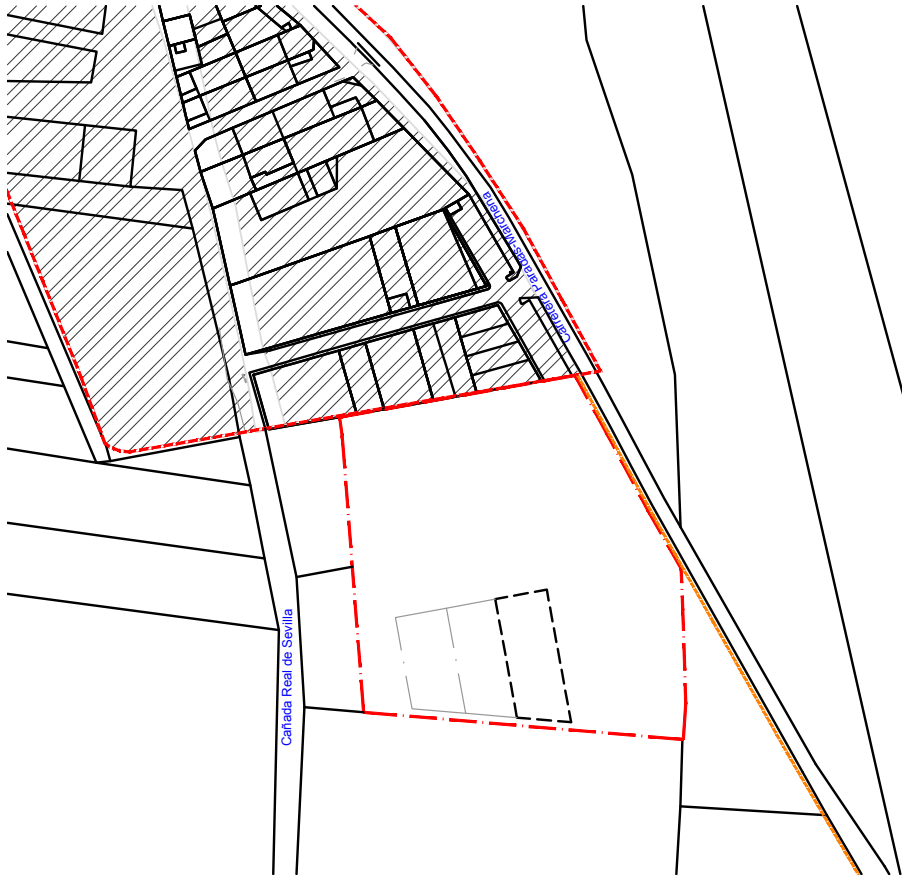
PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

JULIO 2020

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	64/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





CALIFICACIÓN

LÍMITES

- Límite de suelo urbano
- - - Límite de la intervención



PLANO: 1.03  
ESCALA: 1/2000

JULIO 2020

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA



CLASIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano de Extensión industrial

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano
- Suelo no urbanizable

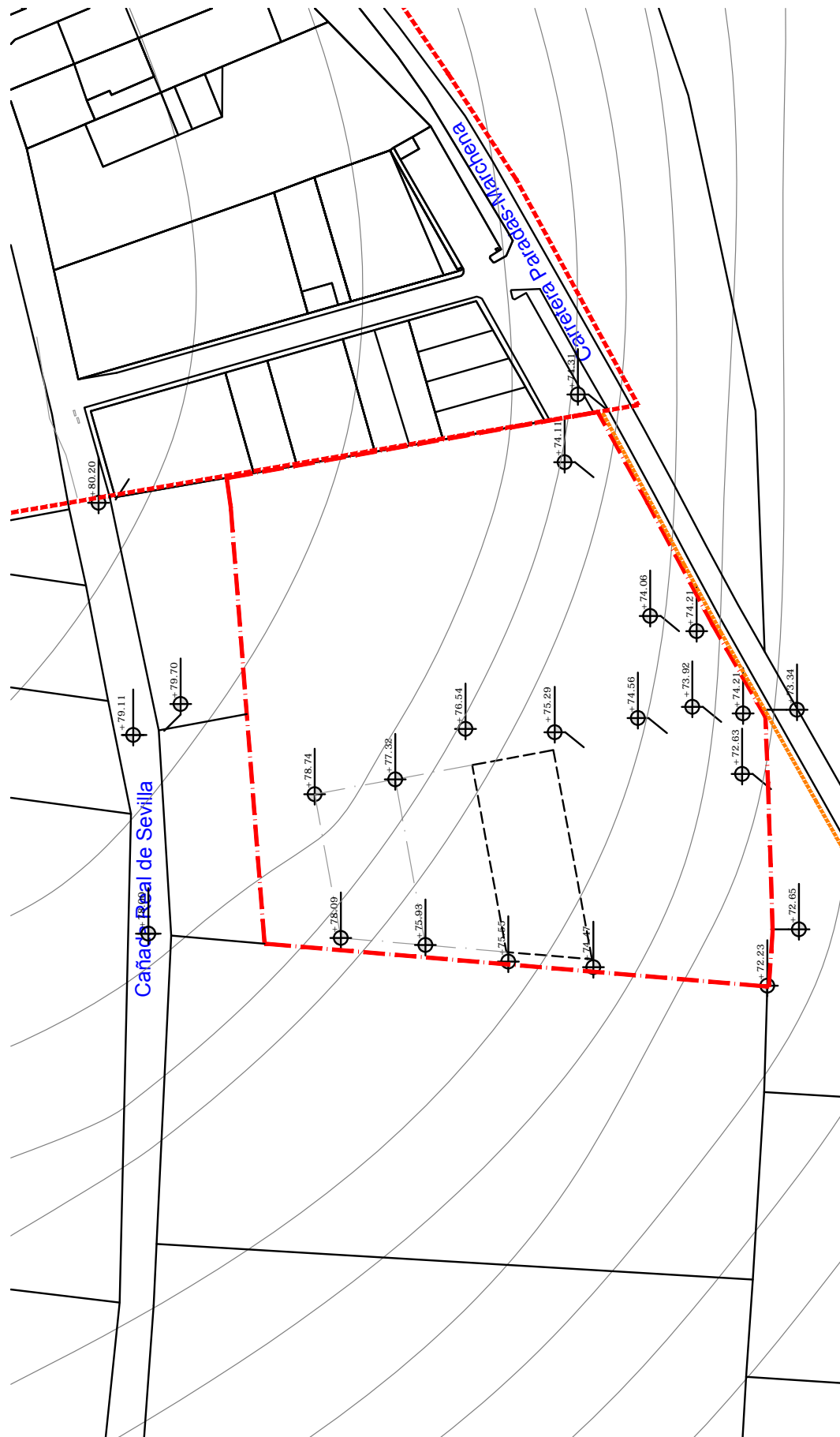
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.

CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN VIGENTES

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	65/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





PLANO: **I.04**  
ESCALA: 1/1000

JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LA PARCELA 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.  
TOPOGRAFÍA

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

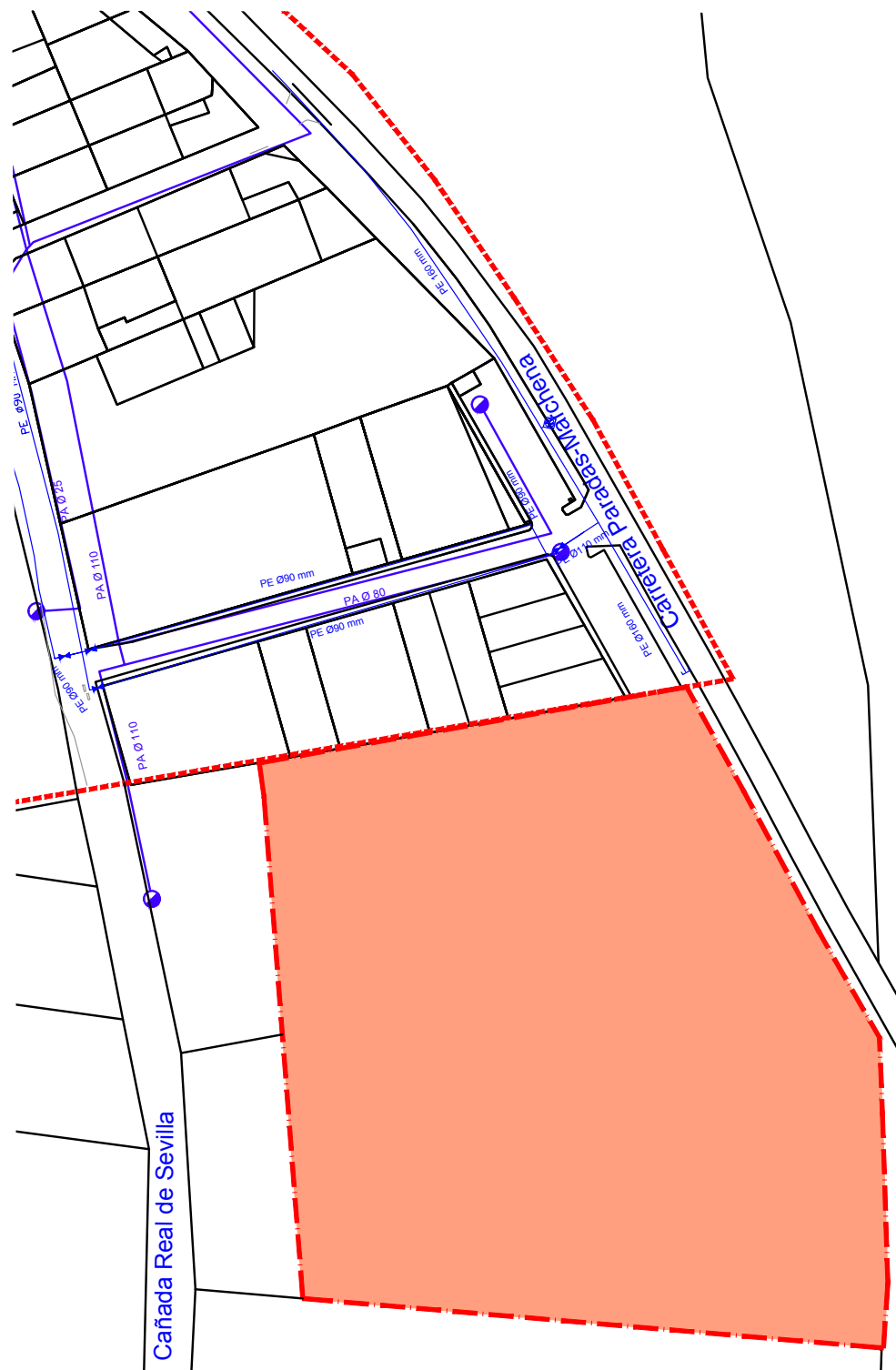
Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	66/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		











LEYENDA DE ABASTECIMIENTO

RED EXISTENTE	RED ABASTECIMIENTO	HIDRANTE
	VALVULA DE CORTE	TAPÓN

PLANO: 1.06  
ESCALA: 1/1500

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.

REDES EXISTENTES: ABASTECIMIENTO

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA  
EL ARQUITECTO: IGNACIO BONET PADILLA

JULIO 2020

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	68/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



PLANO: 1.07  
ESCALA: 1/1000

JULIO 2020

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

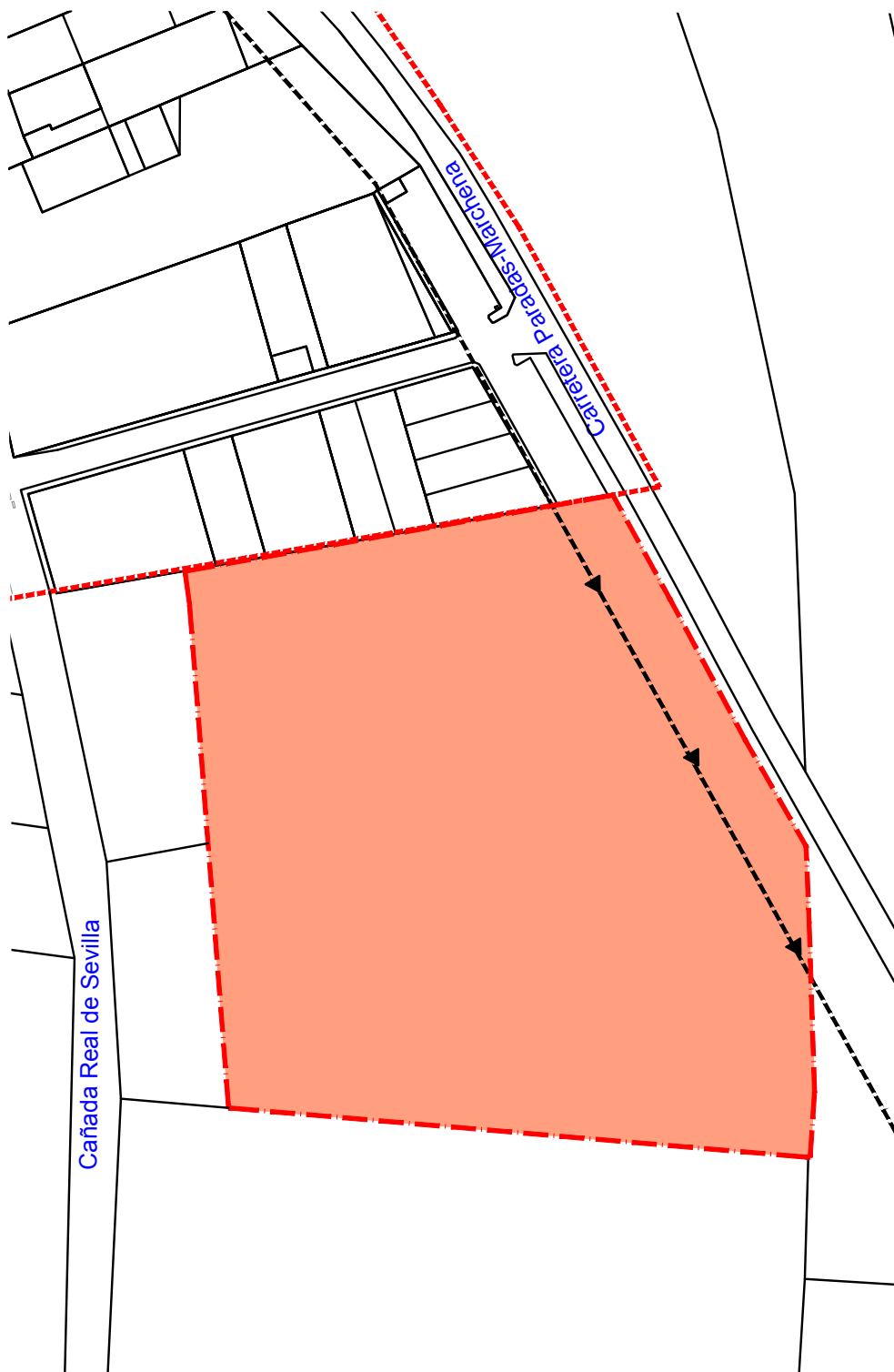
PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.  
REDES EXISTENTES: TELEFONÍA

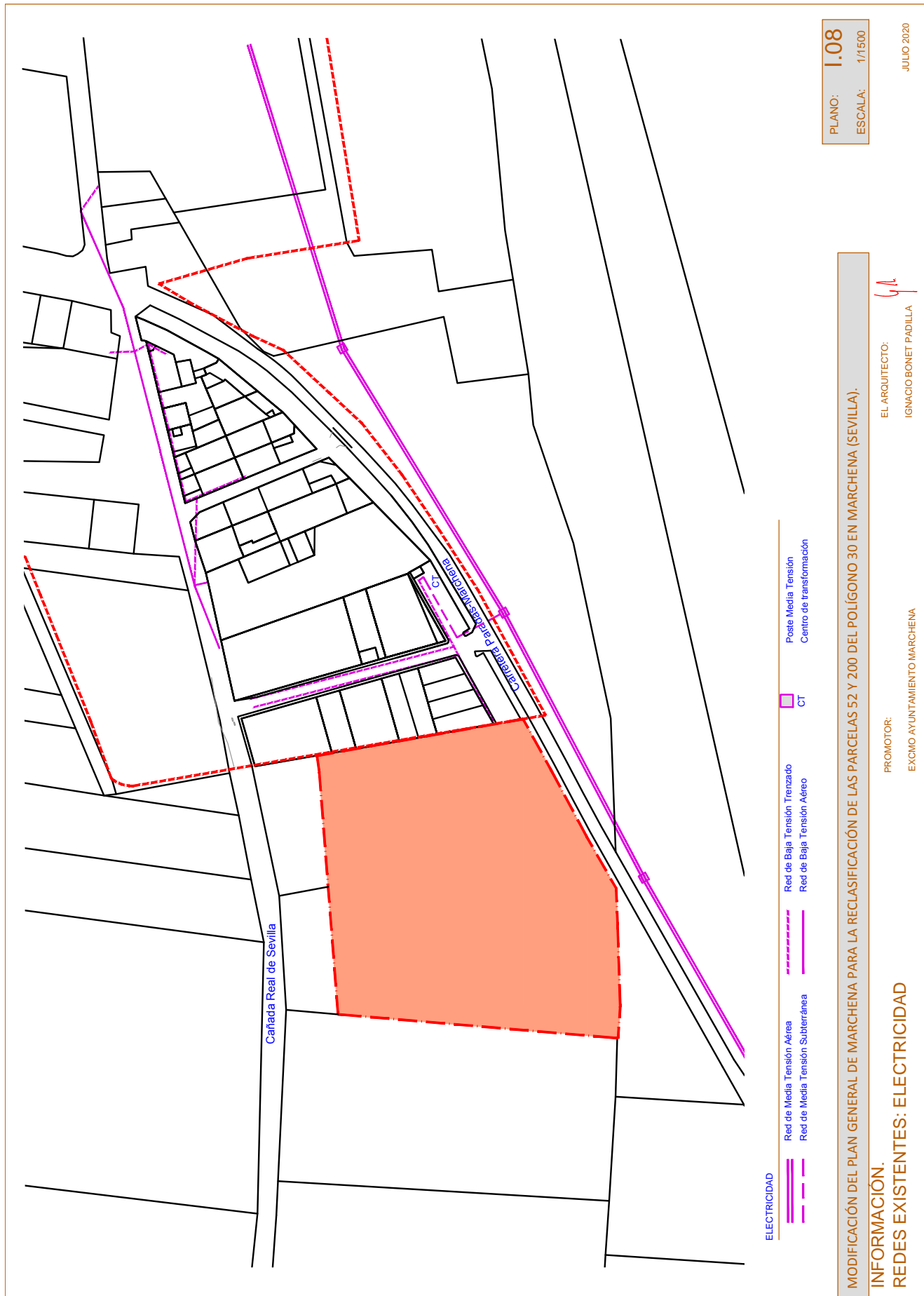


TELEFONÍA



Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	69/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





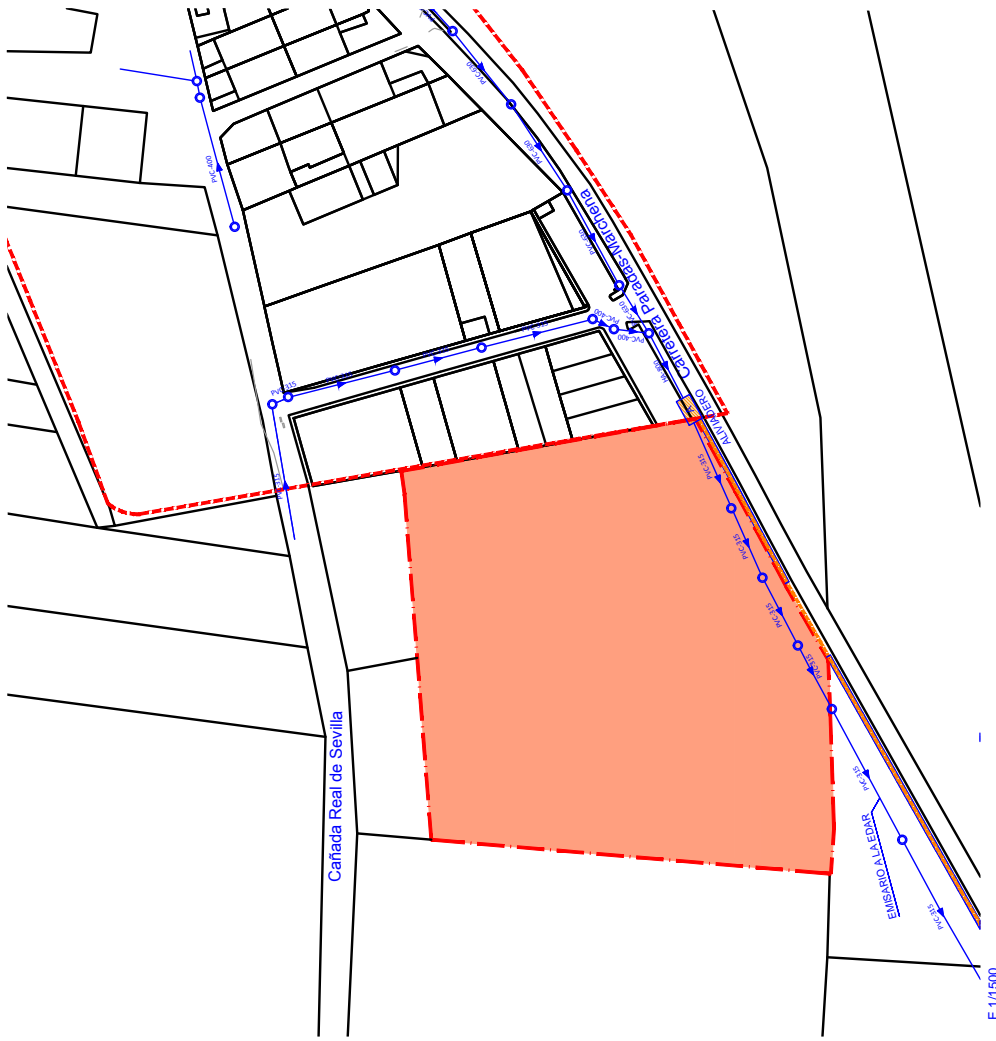
Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	70/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



E 1/10000

#### SANEAMIENTO

Colector existente	Colector nº3
Nombre del colector	



E 1/1500

#### LEYENDA DE SANEAMIENTO

POZO DE REGISTRO	RED EXISTENTE	SENTIDO DE AVANCE	ALIVIADERO
CUNETAS DE ALIVIO Y DRENAJE DE CARRETERA			



PLANO: 1.09  
ESCALA: 1/10000

JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

#### INFORMACIÓN.

REDES EXISTENTES: SANEAMIENTO

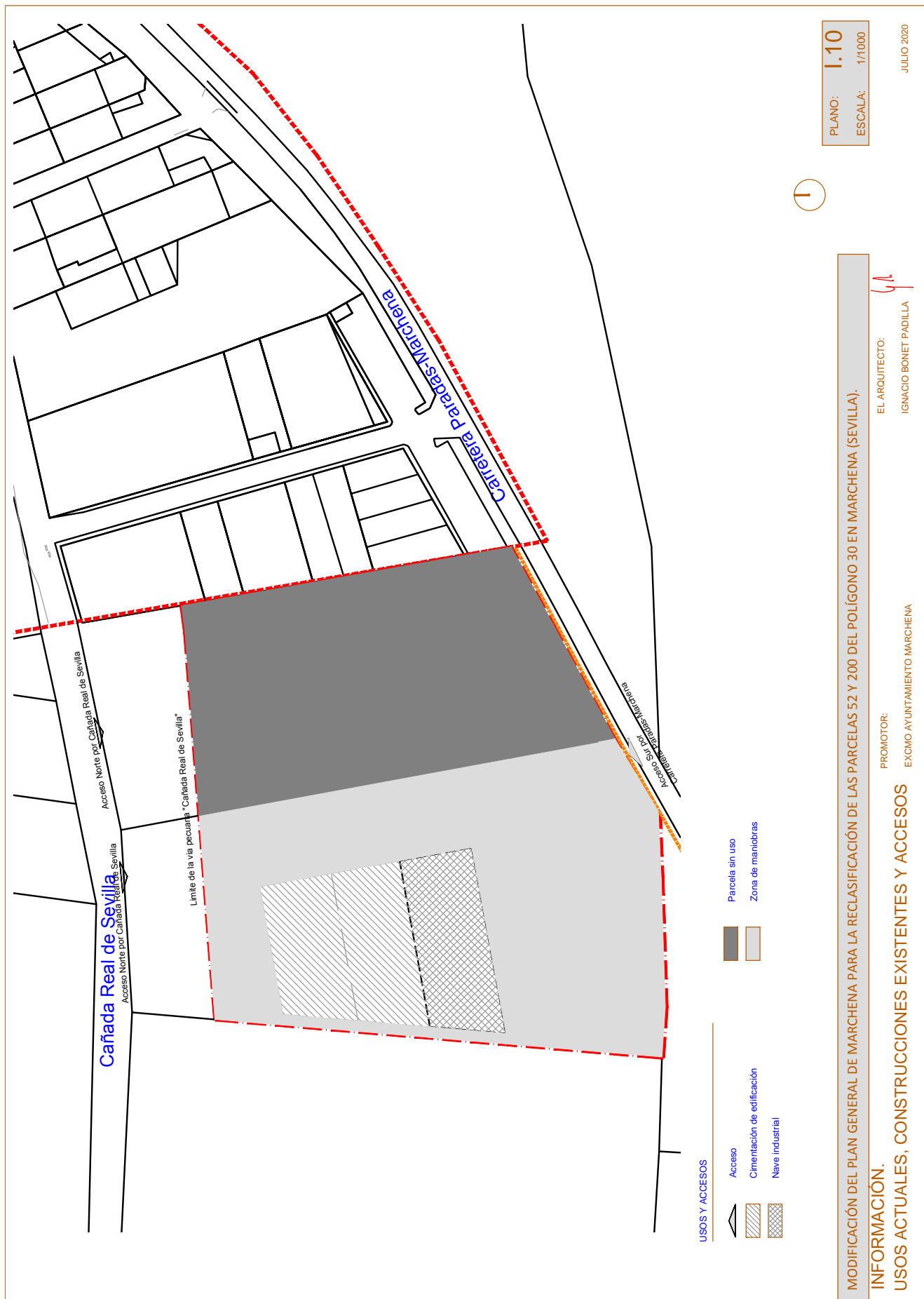
PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

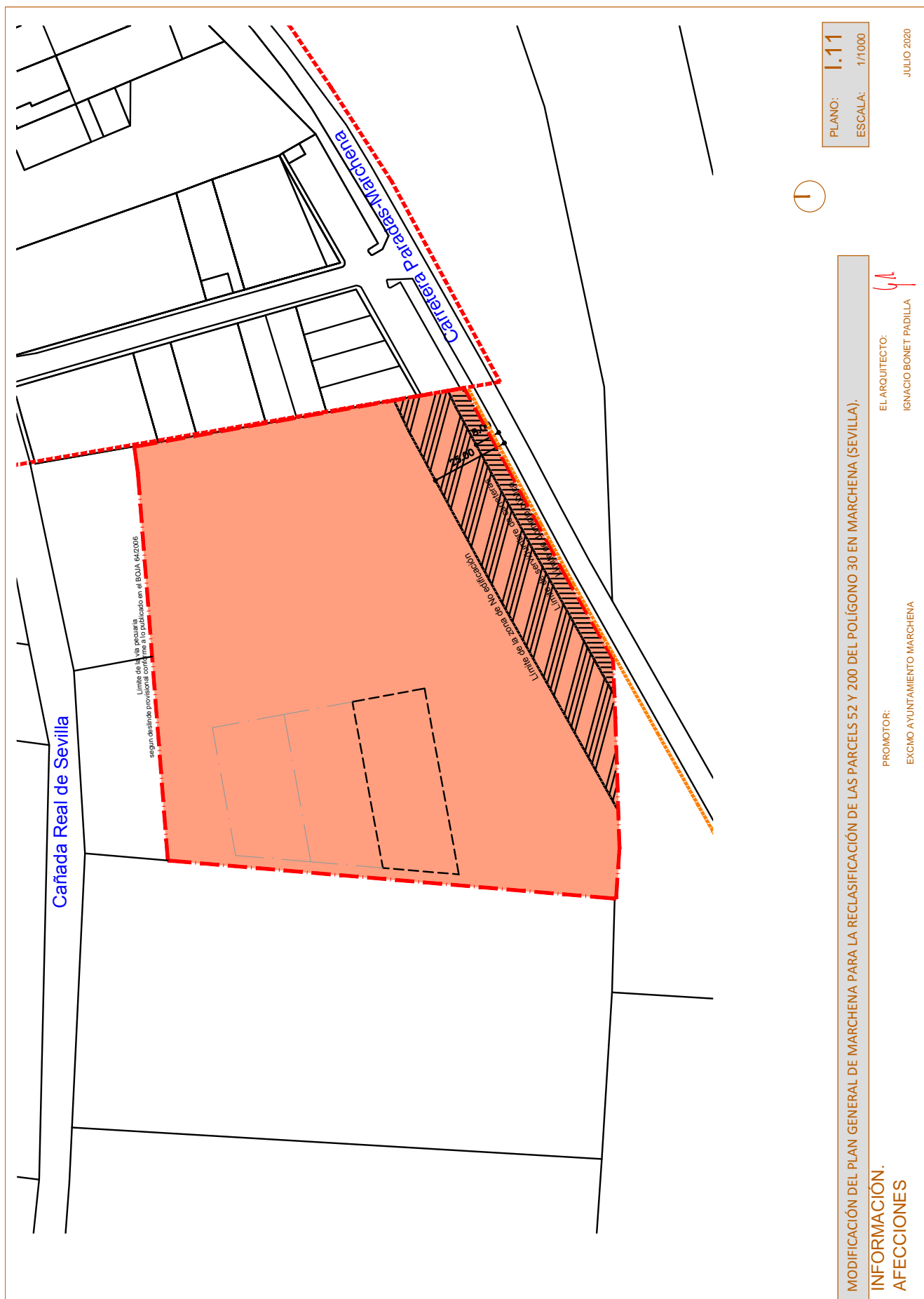
Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	71/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	72/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		







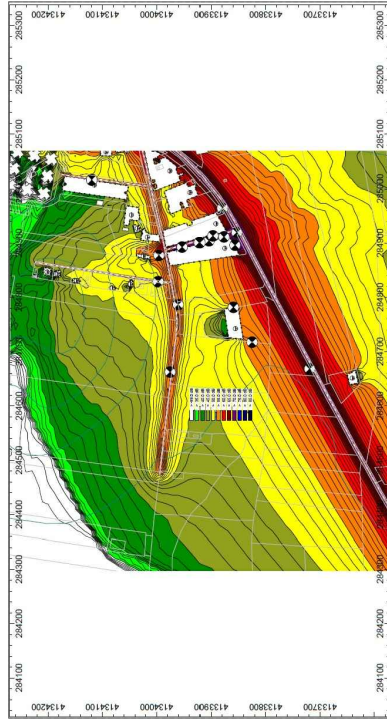
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.  
AFECCIONES

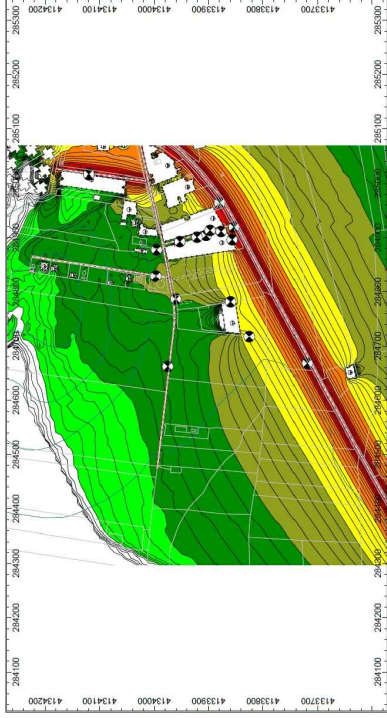
PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA  
EL ARQUITECTO: IGNACIO BONET PADILLA

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	73/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

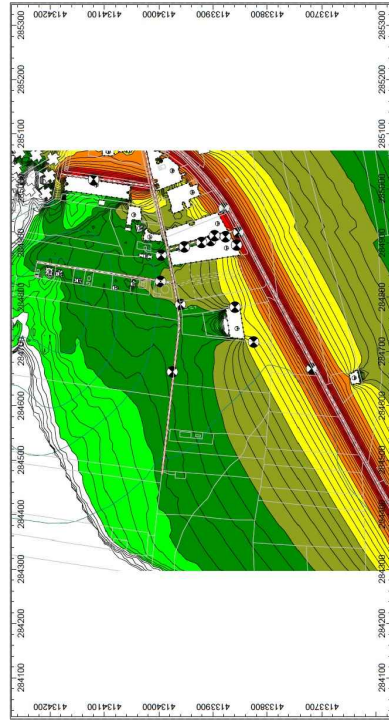




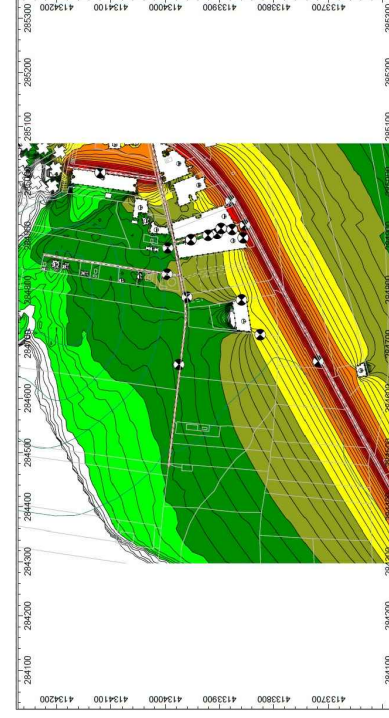
ESTADO PREOPERACIONAL DIURNO



ESTADO PREOPERACIONAL NOCTURNO



ESTADO POSTOPERACIONAL DIURNO



ESTADO POSTOPERACIONAL NOCTURNO

1

PLANO: 1.12  
ESCALA: 1/10000

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

INFORMACIÓN.  
MAPAS DE RUIDO

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA  
EL ARQUITECTO: IGNACIO BONET PADILLA

JULIO 2020

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	74/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



Limite de actuación



RESUMEN DE SUPERFICIES

ZONA INDUSTRIAL	15519 m²
EQUIPAMIENTO	2.926 m2
TOTAL VIARIO	2.070 m2
TOTAL	20515 m²



PLANO: 0.01  
ESCALA: 1/1000

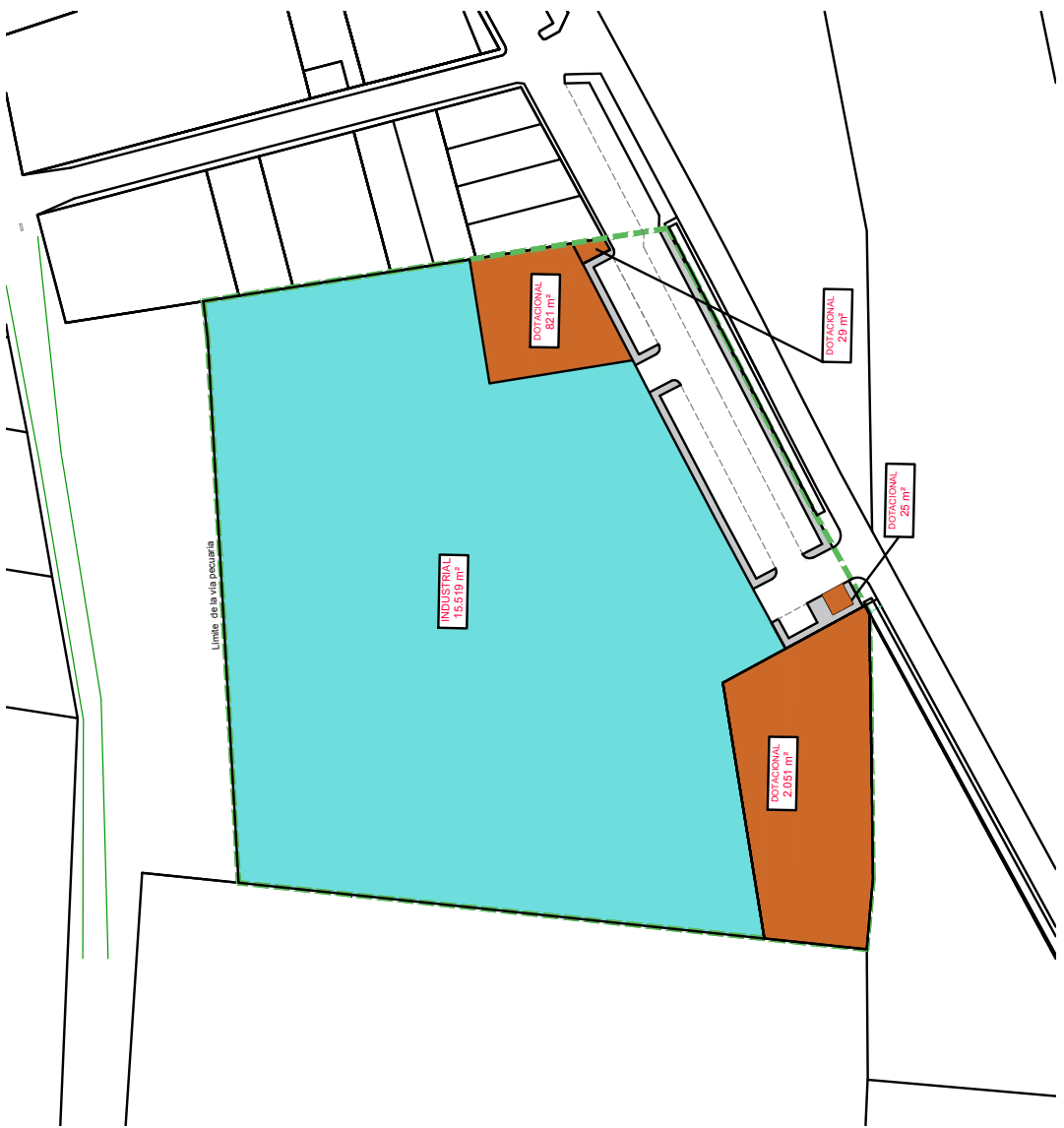
JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

ORDENACIÓN.  
ESTRUCTURA URBANA



Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	75/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



ZONIFICACIÓN	
ZONA INDUSTRIAL	
Industrial	
EQUIPAMIENTO	
Zona verde	
SIPS Social y Deportivo	
Aparcamientos	
Reserva punto limpio y centro de transformación	

ZONA	SUPERFICIE suelo m²	SUPERFICIE m² c	TIPOLOGIA
INDUSTRIAL (I)	15.519 m²	12.309 m²	exento

Vario	1.274 m²
Aparcamientos	796 m²
TOTAL	2.070 m²

PLANO: 0.02  
ESCALA: 1/1000

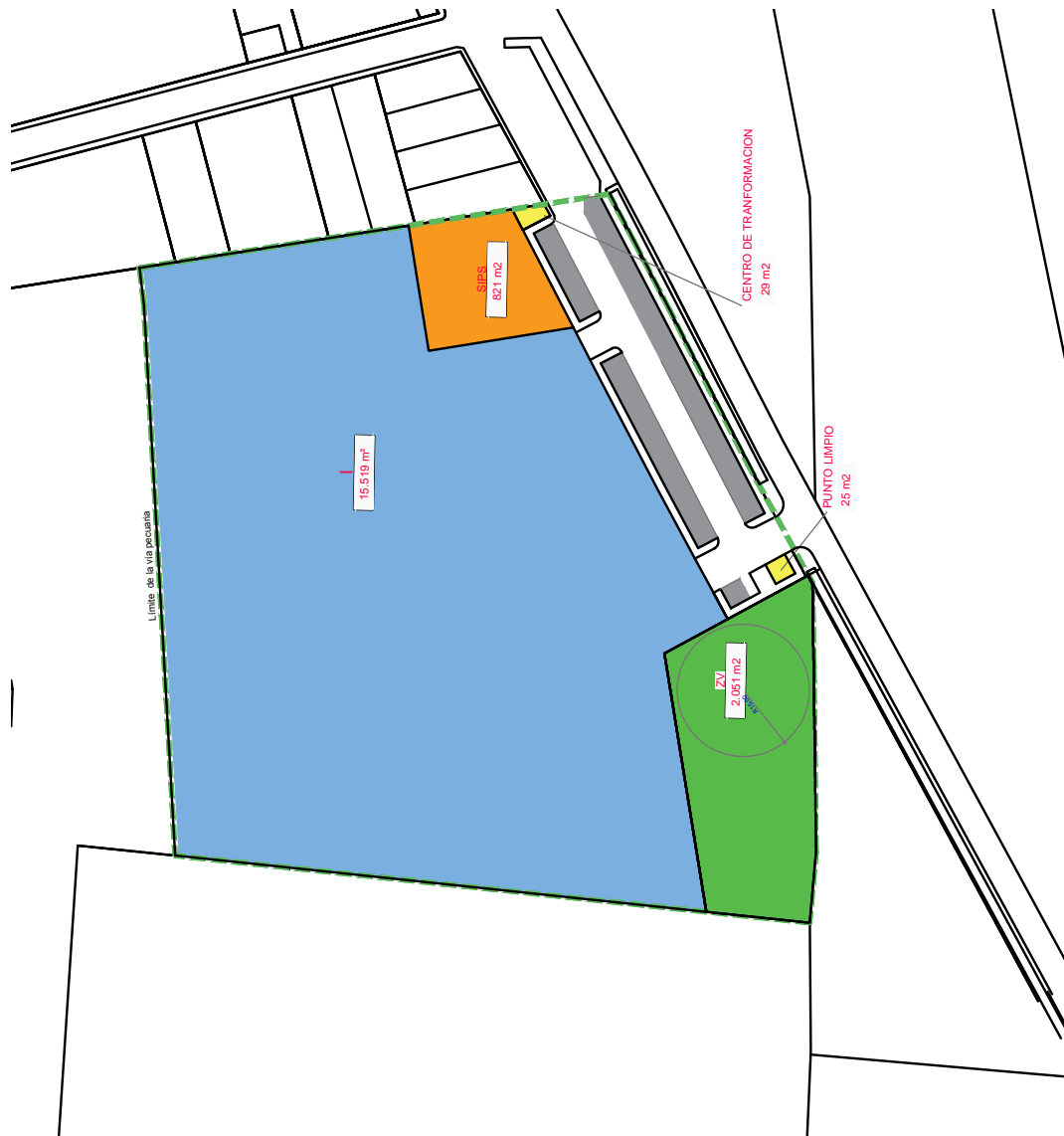
JULIO 2020

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

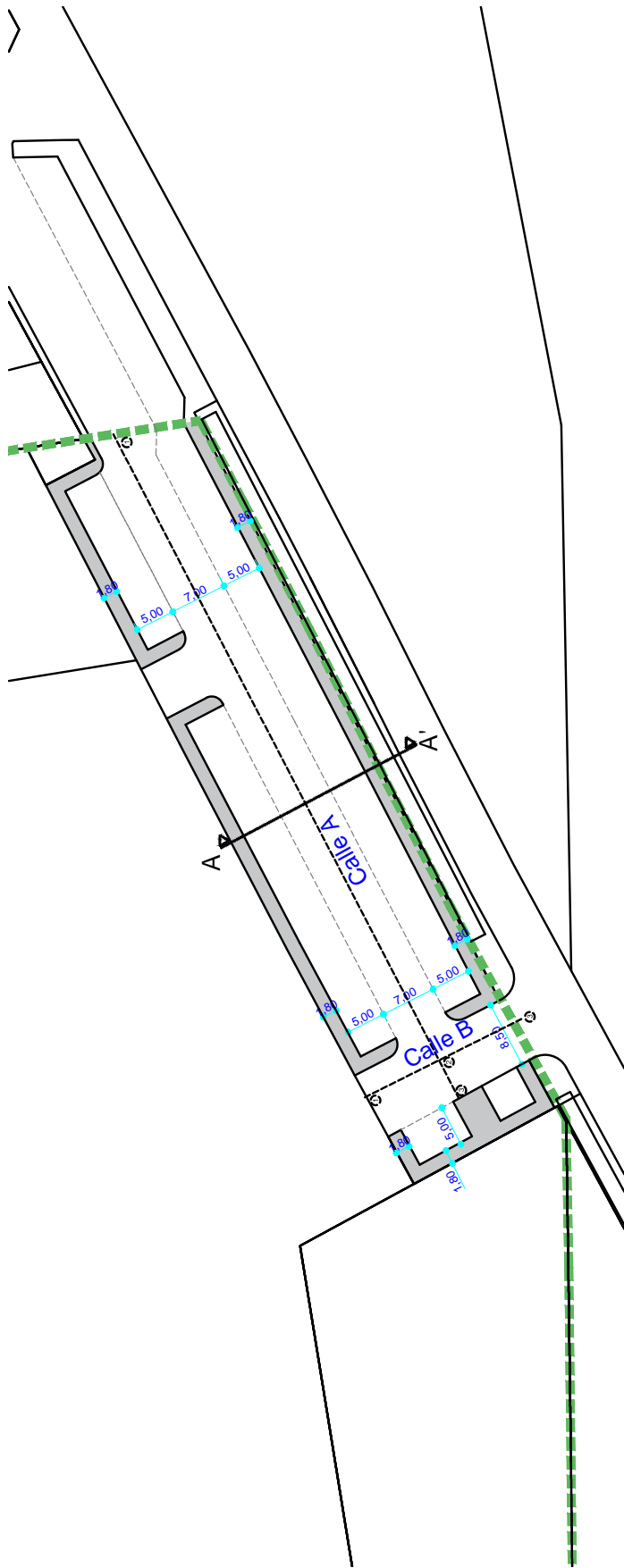
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LA PARCELA 52 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

ORDENACIÓN.  
ZONIFICACIÓN

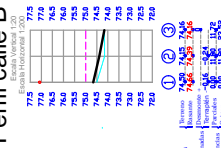


Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	76/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

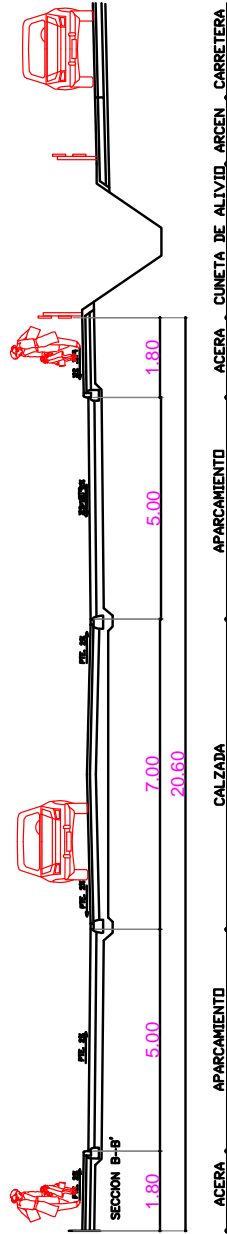
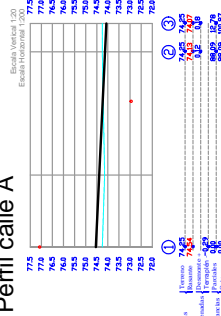




Perfil calle B



Perfil calle A



1

PLANO: 0.03  
ESCALA: 1/500, 1/100

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

ORDENACIÓN.

PERFILES Y SECCION DE VIARIO

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

EL ARQUITECTO: IGNACIO BONET PADILLA

JULIO 2020

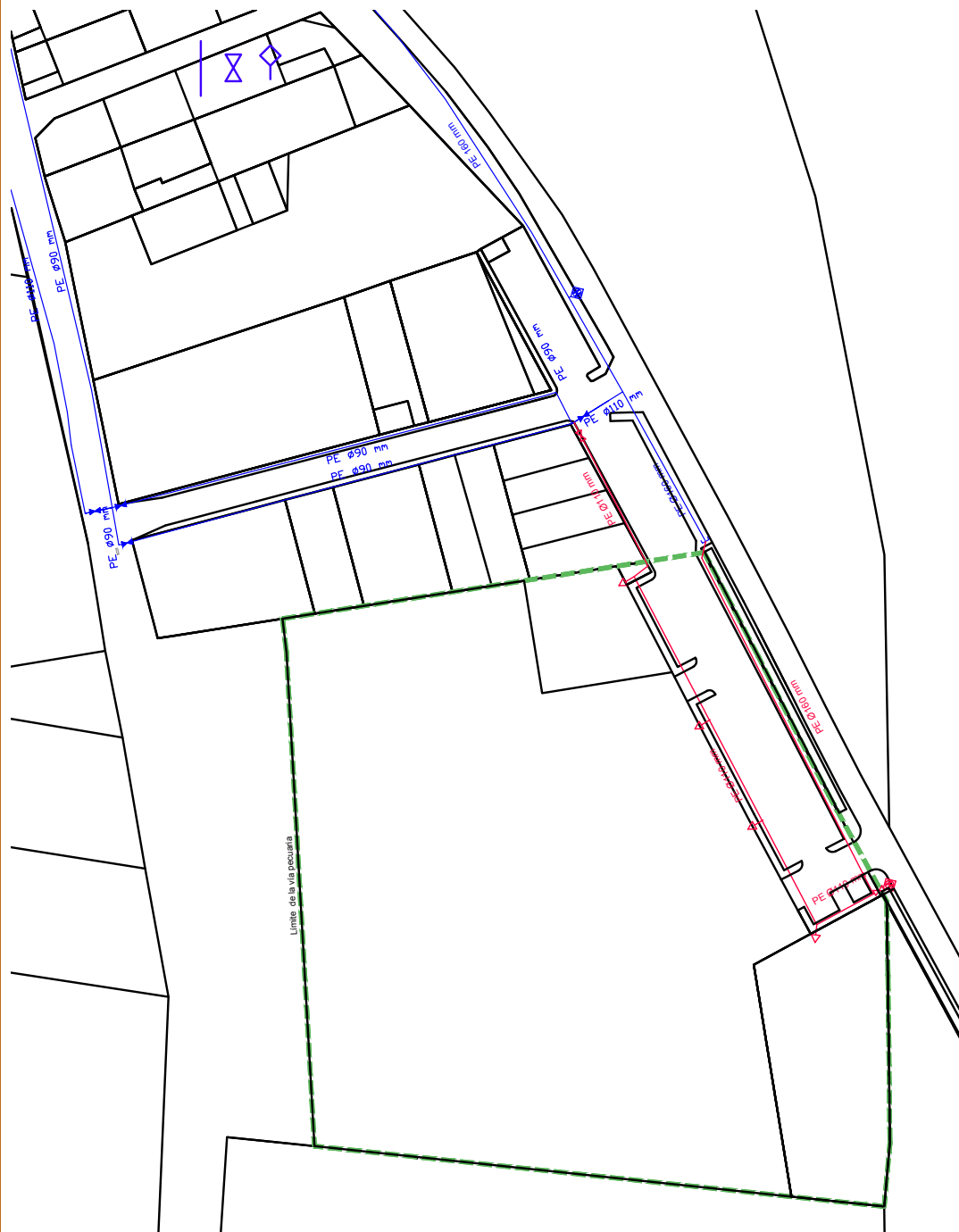
Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	77/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





# LEYENDA DE ABASTECIMIENTO

RED EXISTENTE	RED ABASTECIMIENTO
	VÁLVULA DE CORTE
	HIDRANTE
	TAPÓN
RED PROYECTADA	RED ABASTECIMIENTO
	VÁLVULA DE CORTE
	HIDRANTE
	ACOMETIDA



PLANO: **0.04**  
ESCALA: 1/1000

JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

ORDENACIÓN.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

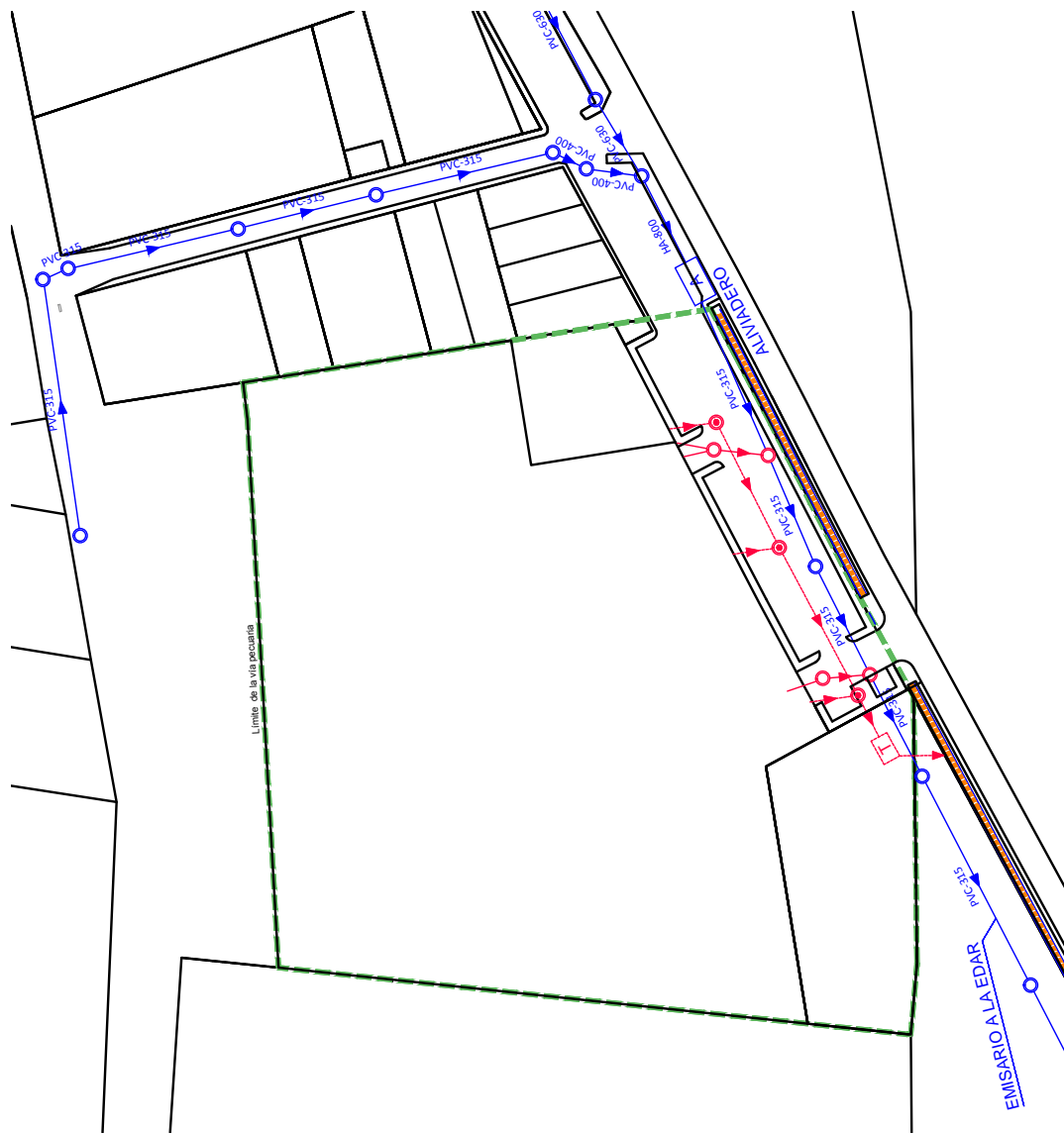
PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	78/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



# LEYENDA DE SANEAMIENTO

RED EXISTENTE	RED SANEAMIENTO EXISTENTE
SENTIDO DE AVANCE	POZO DE REGISTRO
CUNETETA DE ALIVIO Y DRENAJE DE CARRETERA	ALIVADERO
RED PROYECTADA	RED SANEAMIENTO FECALES
RED SANEAMIENTO PLUVIALES	SENTIDO DE AVANCE
POZO DE REGISTRO FECALES	POZO DE REGISTRO PLUVIALES
TANQUE DE TORMENTAS	



PLANO: 0.05  
ESCALA: 1/1000

JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

ORDENACIÓN.

RED DE SANEAMIENTO INTERIOR

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	79/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

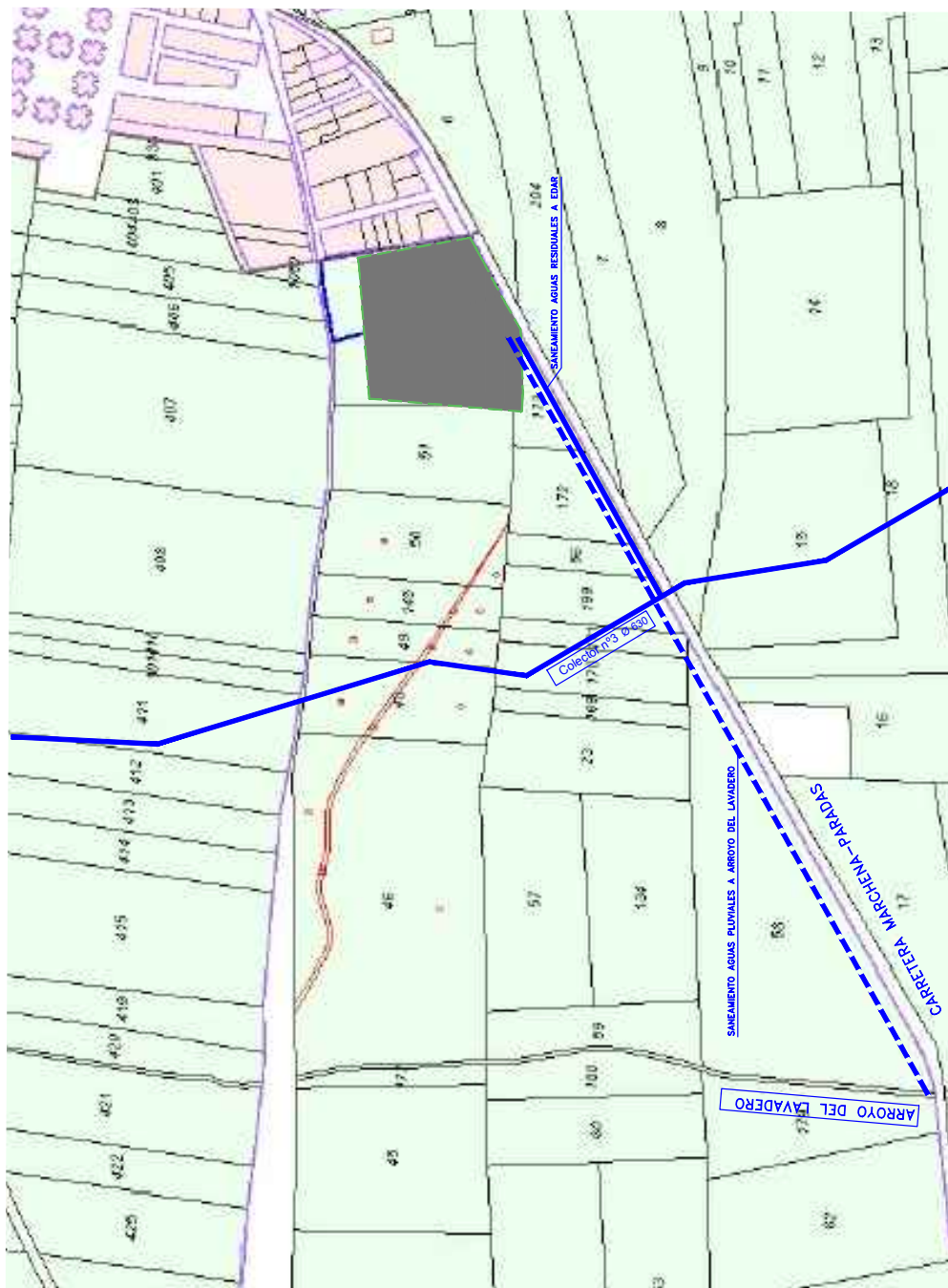


# SANEAMIENTO

- RED SANEAMIENTO  
FECAL
- RED SANEAMIENTO  
PLUVIALES

PLANO: 0.06  
ESCALA: 1/5000

JULIO 2020



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

ORDENACIÓN.  
RED DE SANEAMIENTO EXTERIOR

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	80/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



## ELECTRICIDAD

- RED DE MEDIA TENSIÓN AÉREO EXISTENTE
- RED DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEO EXISTENTE
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
- POSTE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
- RED DE MEDIA TENSIÓN SUBTERRÁNEO PROYECTADA
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO
- RED DE BAJA TENSIÓN SUBTERRÁNEA PROYECTADA



PLANO: 0.07  
ESCALA: 1/1000

JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

ORDENACIÓN.  
RED DE ELECTRICIDAD

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	81/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		



## ALUMBRADO

LUMINARIA SOBRE COLUMNA DE 6 METROS  
LUMINARIA SOBRE COLUMNA DE 9 METROS  
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO



PLANO: 0.08  
ESCALA: 1/1000

JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

ORDENACIÓN.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

EL ARQUITECTO:

IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:

EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	82/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





## TELEFONÍA

- RED DE DISPERSIÓN
- RED DE ALIMENTACIÓN SUBTERRÁNEA
- RED DE ALIMENTACIÓN AÉREA
- POSTE DE TELEFONÍA EXISTENTE
- ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN DE ACOMETIDAS
- ARQUETA TIPO D
- ARQUETA TIPO M
- TOMA DE TLF



PLANO: 0.09  
ESCALA: 1/1000

JULIO 2020

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

ORDENACIÓN.

RED DE TELEFONÍA

EL ARQUITECTO:  
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	83/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		





NOTA: LA PARCELACIÓN CONTENIDA EN ESTE PLANO NO ES VINCULANTE.

NÚMERO DE PLAZAS NECESARIAS SEGÚN LA LOUA. = 62 PLAZAS  
NÚMERO DE PLAZAS PROYECTADAS = 62 PLAZAS

Retranqueo de línea de edificación



PLANO: 0.10  
ESCALA: 1/1000

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MARCHENA PARA LA RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 52 Y 200 DEL POLÍGONO 30 EN MARCHENA (SEVILLA).

EL ARQUITECTO:   
IGNACIO BONET PADILLA

PROMOTOR:  
EXCMO AYUNTAMIENTO MARCHENA

ORDENACIÓN.  
APARCAMIENTOS Y PROPUESTA DE PARCELACION

JULIO 2020

Código Seguro De Verificación:	koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	02/09/2020 11:12:58
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 14-8-20 aprueba inicialmente la Modificación Puntual de PGOU, para reclasificación de las parcelas 52 y 200 del Polígono 30, Nuevo Sector 11.	Página	84/84
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/koOWmRbwyZeB8nGaHo4TPA==</a>		

