



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
MARINALEDA (SEVILLA) – ARTÍCULOS 44.2., 45.3., 46.2. PARCELA  
URBANA MÍNIMA**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA.

TÉCNICA REDACTORA: PEPA DOMÍNGUEZ JAIME.

FECHA: MARZO DE 2022

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==</a>		



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14
<b>Observaciones</b>	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	<b>Página</b>	1/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==</a>		



# INDICE

## I MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN.

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. NATURALEZA DE ESTA MODIFICACIÓN
- 1.3. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

### 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

### 4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 4.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 4.2. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 61 DE LA LISTA.
- 4.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIO GENERALES DE ORDENACIÓN.


### 5. MEMORIA ECONÓMICA


## II MODIFICACIONES EN LA MEMORIA Y ARTICULADO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN ZONA DEPORTIVA CTRA. MARINALEDA MATARREDONDA.

### 1. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

### 2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

## III RESUMEN EJECUTIVO

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/8	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==</a>			

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kZEt6xwpXI+JXocjK7QPiw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14	
<b>Observaciones</b>	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	<b>Página</b>	2/8	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpXI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpXI+JXocjK7QPiw==</a>			

# I- MEMORIA

## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1. ANTECEDENTES

La presente Modificación de las vigentes NNSS de Marinaleda, se redacta y formula a petición del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda, con domicilio en Avda.Libertad, 119 de dicha localidad.

El documento se redacta por la Oficina Técnica Municipal, cuya arquitecta es Pepa Domínguez Jaime.

### 1.2. NATURALEZA DE ESTA MODIFICACIÓN

Esta Modificación de las Normas Subsidiarias es de iniciativa municipal y propone modificar las dimensiones mínimas de las parcelas urbanas residenciales, esto es los artículos 44.2., 45.3. y 46.2. de las NNSS de Marinaleda.

### 1.3. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El planeamiento general vigente en Marinaleda (Sevilla), lo constituye el PGOU, Adaptación Parcial a las NNSS de Marinaleda, aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de Octubre de 2.009.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

En el PGOU, Adaptación a la LOUA de Marinaleda existen tres ordenanzas diferentes de suelo urbano, aunque realmente son muy parecidas las tres: se trata de parcelas con tipología de edificaciones entre medianeras, de planta baja y primera y tipología tradicional. La diferenciación en estas tres ordenanzas radica en la ubicación de las parcelas: o están incluidas en el centro histórico, en las nuevas zonas de crecimiento urbano desde los años 80, o en las zonas más externas del núcleo urbano. Las parcelas mínimas, en general, son bastante grandes, tanto en superficie como en fachada, no correspondiéndose con la realidad de las tipologías de las construcciones tradicionales de la zona: por ejemplo, fachadas mínimas de 8m o 10m, superficies mínimas de 140m2 incluso 200m2.

### 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.


La Modificación de la Normativa Urbanística del articulado mencionado anteriormente, 44.2., 45.3. y 46.2., y se justifica en base fundamentalmente a los siguientes motivos:


a) Existen muchas edificaciones entre medianeras de construcción tradicional que no tienen fachadas de 8m o 10m ni superficies de 140m2 o 200m2; en la mayoría de los municipios de la zona las parcelas urbanas mínimas son de tamaño más reducido.

En el caso del artículo 45.3., además de la parcela mínima se hace alusión al aprovechamiento del Sector ZR1 en base a las dimensiones de parcelas; estas disposiciones una vez que todo el planeamiento de desarrollo del Sector está redactado y aprobado definitivamente pueden eliminarse y reducir y simplificar el articulado.

## 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Debido a la naturaleza de esta modificación, que no es morfológica ni aumenta la superficie de suelo urbanizado sino que únicamente añade usos posibles a una parcela deportiva existente y en vigor, no se ha realizado ningún procedimiento de participación ciudadana.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/8	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==</a>			

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14	
<b>Observaciones</b>	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	<b>Página</b>	3/8	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==</a>			

#### 4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

##### 4.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La Modificación de la Normativa Urbanística de la PARCELA MÍNIMA Y FRENTE DE FACHADA del suelo RESIDENCIAL que se pretende, implica la modificación de los artículos 44.2., 45.3. y 46.2. de las NNSS de Marinaleda, y consiste en disminuir la superficie de parcela mínima y el frente de fachada mínimo, y se justifica en base fundamentalmente a los siguientes motivos:

a) Adaptarse a la realidad urbana construida, ya que existen muchas edificaciones entre medinaeras de construcción tradicional que no tienen fachadas de 8m o 10m ni superficies de 140m<sup>2</sup> o 200m<sup>2</sup>; en la mayoría de los municipios de la zona las parcelas urbanas mínimas son de tamaño más reducido.

##### 4.2. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 61 DE LA LISTA.

En este apartado analizamos la justificación de la modificación conforme a los criterios establecidos en la LISTA que le son de aplicación por la naturaleza de la modificación.

###### Artículo 61 Criterios para la ordenación urbanística

1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

La modificación propuesta persigue justamente este objetivo: revitalizar la ciudad existente y su complejidad funcional mediante la regeneración y renovación urbanas, ya que la reducción de la parcela y la fachada mínima va a potenciar la ciudad existente evitando la dispersión urbana.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas, deberá:

- .....

La modificación propuesta no interfiere ni en la cantidad ni en la calidad de las dotaciones públicas o privadas.

3. Los criterios y directrices que establezca el Plan General de Ordenación Municipal deberán garantizar, en todo caso, una adecuada equidistribución de cargas y beneficios entre las diferentes actuaciones de nueva urbanización que se prevean o se posibilite delimitar.

La modificación propuesta no conlleva nuevas actuaciones de urbanización.

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

La modificación propuesta como ya hemos especificado no interfiere ni en la cantidad ni en la calidad de las dotaciones públicas o privadas.

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial. ....

La modificación propuesta como ya hemos especificado no conlleva nuevas actuaciones de urbanización.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un

Código Seguro De Verificación:	4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==</a>		



Código Seguro De Verificación:	kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14
Observaciones	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	Página	4/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==</a>		



mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

La modificación propuesta como ya hemos especificado no interfiere ni en la cantidad ni en la calidad de las dotaciones públicas o privadas.

#### 4.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIO GENERALES DE ORDENACIÓN.

El artículo 4 de la LISTA establece los estos principio generales.

##### Art. 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística:

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

**a) Viabilidad social:** todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

La nueva normativa propuesta está basada en el interés general ya que pretende disminuir la superficie mínima de la parcela residencial en suelo urbano consolidado adaptándose a las dimensiones de las parcelas existentes en el municipio.

**b) Viabilidad ambiental y paisajística:** la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

La modificación propuesta como ya hemos expresado consiste en disminuir la superficie de parcela mínima en suelo urbano residencial; tal fin es una forma indirecta de respeto al medio ambiente, ya que permitirá poner en valor zonas del suelo urbano consolidado que se reutilizarán de nuevo regenerando la ciudad compacta en vez de aumentando la superficie de suelo urbanizado.

**c) Ocupación sostenible del suelo:** se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Como ya hemos explicado, esta modificación propuesta se realiza precisamente en esa dirección, para poder utilizar zonas del suelo urbano residencial existente mediante la segregación de solares de dimensiones mas ajustadas a la realidad existente, por lo que no se ocupará nuevo suelo.

**d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética:** las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

La modificación pondrá en carga nuevos solares pero en zonas ya urbanizadas por lo que la gestión de los recursos en estas zonas será sostenibles al ser zonas urbanizadas existentes.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==</a>		



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14
<b>Observaciones</b>	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	<b>Página</b>	5/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==</a>		



e) **Resiliencia:** capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

La modificación propuesta supone la revitalización de la ciudad compacta; por ello la capacidad para resistir y recuperarse en mayor.

f) **Viabilidad económica:** todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

En este caso se trata de una actuación cuyo promotor es el Ayuntamiento de Marinaleda y además no supone inversión económica ninguna.

g) **Gobernanza en la toma de decisiones:** en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

Para la propuesta de la modificación se ha tomado en cuenta la demanda histórica de muchas personas de la localidad acerca de las dimensiones de las parcelas y las fachadas mínimas del suelo urbano residencial.

Como podemos observar, a nivel general se cumplen todos los Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística establecidos por la LISTA.

## 5. MEMORIA ECONÓMICA.

### 5.1. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Con el contenido de la modificación, no son necesarias previsiones de programación y gestión. Tampoco es necesario un estudio económico-financiero en relación a las modificaciones planteadas, dado que se trata de modificación para ampliación de usos en suelo urbano consolidado.

Respecto a la "Memoria de Sostenibilidad Económica" se constata el nulo impacto económico financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de la modificación. Así, el dictamen sobre la sostenibilidad económica de la Innovación del Plan General de Marinaleda es favorable; ya que no afecta a la Hacienda Municipal y no es necesario prever medidas para prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del Plan, en su caso. Por lo tanto, consecuentemente, es "económicamente viable, competitivo y sostenible" en la hipótesis considerada, cumpliendo así los objetivos de lo previsto en la legislación urbanística.

## II.- MODIFICACIONES EN LA MEMORIA Y ARTICULADO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN ZONA DEPORTIVA CTRA. MARINALEDA MATARREDONDA.

### 1. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

#### II NORMAS URBANÍSTICAS.

##### Art.44.- Ordenanzas de la Zona de Casco Tradicional.

2. **CONDICIONES DE PARCELACIÓN:** Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 140 metros cuadrados y presenten anchos de fachada no menores a 8 metros.

##### Artículo 45. Ordenanzas de la zona de extensión

Código Seguro De Verificación:	4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==</a>		



Código Seguro De Verificación:	kZEt6xwpXI+JXocjK7QPiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14
Observaciones	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	Página	6/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpXI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpXI+JXocjK7QPiw==</a>		



3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y COMPOSICIÓN:

TIPOLOGÍA: La tipología será entre medianeras con fachada en la alineación fijada.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

- A. Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 160 metros cuadrados y presenten anchos de fachada no inferiores a 7 metros, salvo el supuesto previsto en párrafo C de este apartado 3.2
- B. No obstante, cuando se trate de actuaciones unitarias para viviendas de promoción pública y/o protección oficial, la superficie de parcela podrá reducirse a 90 metros cuadrados, siempre que dicha actuación sea para manzanas completas y cumpla los siguientes requisitos:
- Que el número máximo de viviendas de la actuación no sea superior al que resultare de aplicarle la superficie mínima de parcela definida en el apartado A, a la superficie total donde se desarrolla la actuación.
  - Que la superficie no ocupada por las viviendas este al servicio de éstas como zona comunal para uso de jardines o similar.
- C. Los terrenos objeto de la Modificación Parcial de las NNSS para el Sector ZR-1 que se califican como "zona de extensión" en suelo clasificado urbano, se someten a las siguientes condiciones particulares de parcelación y aprovechamiento, derivadas de su transformación del régimen del suelo urbanizable al urbano ordenado pormenorizadamente por la Modificación citada:
- a) Salvo el supuesto de reforma interior del apartado b) siguiente, la segregación de las parcelas catastrales que constan en el Plano 0.2. de la Modificación de NNSS, aparte de requerir una superficie mínima de 180 m<sup>2</sup> y frente mínima 7 m., precisará que el número de parcelas no sobrepase al de viviendas máximas por parcela, que se permiten en el citado plano 0.2.
- b) En la zona de extensión incorporada en la Modificación Parcial de las NN.SS para el sector ZR-1, se permiten operaciones de reforma interior que abarquen una o varias de las parcelas catastrales existentes, previa tramitación del Plan Especial de Reforma Interior que justificará la coherencia urbanística del ámbito elegido y su ordenación, ajustándose a los siguientes requisitos:
- Las condiciones de parcelación y aprovechamiento se ajustarán a las condiciones generales de la zona de extensión, establecidas en los párrafos A y B del apartado 3.2 de este artículo.
  - Reservas mínimas de equipamientos y espacios libres: A justificar por el PERI, y en ningún caso, inferiores en su conjunto al resultado de aplicar el estándar de 90 m<sup>2</sup>/vivienda, al número de viviendas máximo del ámbito del PERI. El tamaño dimensional mínimo de cualquier reserva a establecer será de 300 m<sup>2</sup> y permitirá inscribir un círculo de 12 metros.

**Artículo 46. Ordenanza de la zona Residencial de Extensión II**

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN: Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 200 metros cuadrados y presenten anchos de fachada no menores a 10 metros.

**2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA**

**Art.44.- Ordenanzas de la Zona de Casco Tradicional.**

Código Seguro De Verificación:	4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu70KZnaA9fhA4Vug==</a>		



Código Seguro De Verificación:	kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14
Observaciones	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	Página	7/8
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==</a>		



2. **CONDICIONES DE PARCELACIÓN:** Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a **100 metros cuadrados** y presenten anchos de fachada no menores a **6 metros**.

**Artículo 45. Ordenanzas de la zona de extensión**

3. **CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y COMPOSICIÓN:**

**TIPOLOGÍA:** La tipología será entre medianeras con fachada en la alineación fijada.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y APROVECHAMIENTO.:** Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a **100 metros cuadrados** y presenten anchos de fachada no menores a **6 metros**.

No obstante, cuando se trate de actuaciones unitarias para viviendas de promoción pública y/o protección oficial, la superficie de parcela podrá reducirse a 90 metros cuadrados, siempre que dicha actuación sea para manzanas completas y cumpla los siguientes requisitos:

- Que el número máximo de viviendas de la actuación no sea superior al que resultare de aplicarle la superficie mínima de parcela definida en el apartado A, a la superficie total donde se desarrolla la actuación.
- Que la superficie no ocupada por las viviendas este al servicio de éstas como zona comunal para uso de jardines o similar.

**Artículo 46. Ordenanzas de la zona Residencial de extensión II.**

2. **CONDICIONES DE PARCELACIÓN:** Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a **100 metros cuadrados** y presenten anchos de fachada no menores a **6 metros**.

**3. NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.**

Esta modificación puntual no va a tener incidencia en otros ámbitos sectoriales. Al tratarse de una modificación que solo afecta a las dimensiones de las parcelas de suelo urbano consolidado, consideramos que no es necesaria la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

**III.- RESUMEN EJECUTIVO.**

La Modificación Puntual que se plantea consiste en el cambio de las superficies mínimas de solares urbanos, así como la reducción de la fachada mínima. En el PGOU, Adaptación a la LOUA de Marinaleda existen tres ordenanzas diferentes de suelo urbano de parcelas con tipología de edificaciones entre medianeras, de planta baja y primera y tipología tradicional. En las tres ordenanzas las parcelas mínimas, en general, son bastante grandes, tanto en superficie como en fachada, no correspondiéndose con la realidad de las tipologías de las construcciones tradicionales de la zona: por ejemplo, fachadas mínimas de 8m o 10m, superficies mínimas de 140m2 incluso 200m2.

La Modificación que se pretende, implica la **modificación** de los artículos 44.2., 45.3. y 46.2., en base fundamentalmente a que la mayoría de las edificaciones existentes entre medianeras de construcción tradicional no tienen fachadas de 8m o 10m ni superficies de 140m2 o 200m2, dejando el mínimo en 100m2 de superficie y 6m de fachada.

Marinaleda, 24 de marzo de 2.022

La arquitecta municipal, Pepa Domínguez Jaime.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Josefa Dominguez Jaime	Firmado	24/03/2022 13:03:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4wrKplu7OKZnaA9fhA4Vug==</a>		



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Prados Sanchez	Firmado	23/05/2022 17:49:14
<b>Observaciones</b>	Diligencia.- Que extiende mediante la presente firma electrónica el Secretario del Ayuntamiento de Marinaleda para hacer constar que el documento sobre el que se extiende fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de la Coporación con fecha 31 de marzo de 2022. Doy fe.	<b>Página</b>	8/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kZEt6xwpxI+JXocjK7QPiw==</a>		

