



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL ZR. MARINALEDA (SEVILLA)

- AMPLIACIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS -

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA.

TÉCNICA REDACTORA: PEPA DOMÍNGUEZ JAIME.

FECHA: ENERO DE 2.019

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 1/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 1/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





ÍNDICE GENERAL

I MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Situación actual
- 1.3 Objeto de la Modificación

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1 Justificación de la modificación
- 2.2 Determinaciones
- 2.3 Justificación reservas dotacionales
- 2.4 Documentos modificados
 - A. PLANOS
 - B. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN PARCELAS
 - C. MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL.
 - C.1.- PUNTO 5.4.1. ZONIFICACIÓN
 - C.2. - PUNTO 5.5.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE
 - C.3.- PUNTO 5.5.2. S.I.P.S.
 - C.4.- CUADRO A.2.1
 - C.5.- CUADRO A.2.2
 - C.6.- ARTÍCULO 7. Gestión Urbanística. Delimitación y cesiones
 - C.7.- ARTÍCULO 39. Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar
 - C.8.- CUADRO SÍSTESIS DEL PLAN DE ETAPAS
- 2.5 Estudio económico financiero

II PLANOS

- P1 Zonificación y Determinaciones del Plan Parcial
- P2 Ordenación de la Edificación de las Manzanas Afectadas

III RESUMEN EJECUTIVO

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 2/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 2/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





I MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 Antecedentes

La Modificación Puntual del Sector ZR1 del PGOU de Marinaleda se redacta y formula por iniciativa pública municipal del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda, sito en Avda. de la Libertad, 119 de Marinaleda (Sevilla). El presente documento de Modificación ha sido redactado por la Oficina Técnica Municipal, siendo la técnica redactora la Arquitecta Josefa N. Domínguez Jaime.

El 30 de noviembre de 1.994 se aprueban las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Marinaleda en las que aparece por primera vez el Sector ZR1 como Sector de Suelo Urbanizable Residencial.

En 2001 se redacta una Modificación Parcial de las NNSS de Marinaleda que afecta a la superficie inicial del Sector, que pasa de los 63.599,27m2 que se le habían asignado en las NNSS a 50.450,48m2, ya que se había comprobado y justificado que los 13.148,79m2 restantes estaban mejor clasificados como Suelo urbano Consolidado. Esta Modificación se aprobó definitivamente el 27 de abril de 2.001 por la CPOTU.

Posteriormente se tramitó una segunda modificación puntual; ésta afectando a la disposición de las manzanas y de las calles, para colocar las hileras de viviendas perpendiculares a la carretera A-388 manteniendo el criterio que se había seguido hasta el momento. Esta modificación se aprobó definitivamente el 10 de julio de 2.007 por el Pleno del Ayuntamiento.

1.2 Situación actual

Actualmente, los terrenos se encuentran mayoritariamente sin urbanizar, pero el Ayuntamiento tiene una intención clara de disponer en un breve plazo de tiempo de solares en este Sector para lo que se han comenzado los trabajos de Proyectos de Urbanización y Reparcelación. Es por esto por lo que se procede a redactar esta nueva modificación puntual, ya que se ha detectado la necesidad de cambiar un parámetro urbanístico importante para mejorar las condiciones del sector.

1.3 Objeto de la Modificación

El objeto de la Modificación consiste en aumentar el número de viviendas establecido en el PGOU, adaptación a la LOUA de las NNSS de Marinaleda para este sector hasta el máximo permitido por el artículo 10 de la LOUA que establece:

Artículo 10 Determinaciones

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

1. *Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.*
2. *Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.*
3. *Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.*
4. *Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.*
5. *Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.*
6. *Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.*

En el Sector ZR 1 estaríamos dentro de la densidad media-baja, entre 15-30 viviendas por hectárea (actualmente estamos en 19,82viviendas por hectárea), lo que nos permite ampliar este número máximo de viviendas. Nuestro objetivo en esta modificación es pasar de 100 a 116 viviendas para el Sector ZR1.

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLpHOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 3/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLpHOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 3/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 Justificación de la modificación.

La superficie de varios solares municipales para viviendas unifamiliares (superiores a los 200m²), unido a la necesidad de ejecutar vivienda de promoción pública en Régimen de Autoconstrucción, hizo al Ayuntamiento replantearse la cuestión de disminuir las parcelas unifamiliares, lo que permitiría aumentar el número de viviendas en el Sector. La justificación, como hemos señalado anteriormente, se basa en el artículo 10 de la LOUA apartado d), que establece unas horquillas de densidades en las que ubicar cada sector. Siendo el nuestro inicialmente de 19,82 viviendas por hectárea, nos sitúa en la horquilla densidad media- baja entre 15 y 30 viviendas por hectárea, lo que nos permitiría ampliar hasta las 151 viviendas. Sin embargo, para no trastocar demasiado la configuración del sector y sus espacios, así como para no modificar excesivamente las parcelas destinadas a equipamientos y zonas verdes, se ha optado por aumentar sólo hasta las 116 viviendas, lo que nos situaría en una densidad de 23 viviendas por hectárea.

2.2 Determinaciones

Las determinaciones vienen establecidas por el Plan Parcial ZR-1 de las NN.SS. de Marinaleda, aprobado definitivamente, a cuyo ámbito territorial se circunscribe la presente modificación.

DETERMINACIONES ACTUALES

- Clasificación del Suelo : Urbanizable
- Calificación del Suelo: Uso global Residencial unifamiliar.
- Iniciativa de Redacción del Proyecto de Reparcelación: Ayuntamiento
- Sistema de Actuación: cooperación.
- Edificabilidad global del Sector: 0,5 m²/ m²s
- Densidad: 20 viviendas/hectárea (que se corresponde con un nivel de media-baja densidad, conforme al artículo 10 de la LOUA).
- Número máximo de viviendas: 100
- Aprovechamiento objetivo total del Sector: 25.225,24u.a.
- Aprovechamiento tipo: 0,5u.a./m²suelo (idéntico a la edificabilidad)
- Derechos de los propietarios del Sector: 22.702,71u.a. (90% aprovechamiento tipo del Sector).

DETERMINACIONES MODIFICADAS

- Clasificación del Suelo : Urbanizable
- Calificación del Suelo: Uso global Residencial unifamiliar.
- Iniciativa de Redacción del Proyecto de Reparcelación: Ayuntamiento
- Sistema de Actuación: cooperación.
- Edificabilidad global del Sector: 0,5 m²/ m²s
- Densidad: 23 viviendas/hectárea (que se corresponde con un nivel de media-baja densidad, conforme al artículo 10 de la LOUA).
- Número máximo de viviendas: 116
- Aprovechamiento objetivo total del Sector: 25.225,24u.a.
- Aprovechamiento tipo: 0,5u.a./m²suelo (idéntico a la edificabilidad)
- Derechos de los propietarios del Sector: 22.702,71u.a. (90% aprovechamiento tipo del Sector).

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLpHOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 4/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLpHOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 4/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZR-1. Marinaleda

2.3 Justificación reservas dotacionales

Las reservas de dotaciones con las determinaciones actuales son:

| ZR-1 | | | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|--------------------------|
| SUPERFICIE | 50.450,48 | Nº DE VIVIENDAS | 100 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 24.365,27 |
| | | | | | |
| | FICHA PGOU | REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO | LOUA. ARTICULO 17 | | PLAN PARCIAL ZR-1 |
| ESPACIOS LIBRES | | 5.045,05 | 5.045,05 | | 5.631,95 |
| | | | EL TOTAL DE LAS DOTACIONES ESTARÁ COMPRENDIDO ENTRE: | | |
| EDUCATIVO | 1.350,00 | 1.000,00 | | | 1.382,21 |
| SIPS | | 200,00 | | | 381,79 |
| TOTAL | 7.100,00 | 6.245,05 | 7.309,58 | 13.400,90 | 7.395,95 |

Con la modificación del nº máximo de viviendas, quedaría como sigue:

| MODIFICACIÓN PROPUESTA PPO ZR-1 | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|------------------------------|
| SUPERFICIE | 50.450,48 | Nº DE VIVIENDAS | 116 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 24.365,27 |
| | | | | | |
| | FICHA PGOU | REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO | LOUA. ARTICULO 17 | | PLAN PARCIAL MOD ZR-1 |
| ESPACIOS LIBRES | | 5.045,05 | 5.045,05 | | 5.631,95 |
| | | | EL TOTAL DE LAS DOTACIONES ESTARÁ COMPRENDIDO ENTRE: | | |
| EDUCATIVO | 1.350,00 | 1.160,00 | | | 2.000,00 |
| SIPS | | 232,00 | | | 236,00 |
| TOTAL | 7.100,00 | 6.437,05 | 7.309,58 | 13.400,90 | 7.867,95 |

Por tanto, para cumplir con las reservas dotacionales previstas en la modificación del Plan Parcial, se debe incrementar la parcela educativa hasta 2.000 m², para dar cumplimiento al Anexo del Reglamento de Planeamiento de formar unidades escolares completas. Para ello, se elimina el viario existente entre el espacio libre V2 y las dotaciones incrementando la parcela de equipamiento educativo, dando cumplimiento a las reservas dotacionales, no afectando, de esta manera, al resto de la ordenación, ni a ninguna otra parcela a excepción de la parcela SIPS que pasa de los 381,79m² iniciales a los 236,00m² de esta modificación.

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLph0HvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 5/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLph0HvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 5/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZR-1. Marinaleda

2.4. Documentos modificados

A. PLANOS

Se elimina el viario existente entre el espacio libre V2 y las dotaciones incrementando la parcela de equipamiento educativo.

Los Planos de Proyecto **P.1 Zonificación** y **P.2 Características de la Ordenación** se sustituyen por el **Plano N°1 Zonificación y determinaciones del Plan Parcial** de este documento.

El Plano **P.3. Ordenación de la edificación**, en cuanto a las manzanas afectadas, se sustituye por el **Plano N°2 Ordenación de la edificación manzanas afectadas** de este documento.

El Plano **P.4 Red Viaria** se queda tal cual a excepción de la supresión del vial existente entre la zona verde y el equipamiento y SIPS

El Plano **P.5. Esquema de Infraestructuras** se mantiene tal cual exceptuando la supresión de la red de alcantarillado existente en el viario que se suprime entre la zona verde y el equipamiento y SIPS.

El Plano **P.6. Plan de Etapas. Ejecución y Gestión** se mantiene tal cual exceptuando de la Fase 3ª ejecución del viario que se suprime entre la zona verde y el equipamiento y SIPS.

El Plano **P.7. Imagen Urbana** se mantiene tal cual a excepción de la supresión del viario existente entre la zona verde y el equipamiento y SIPS.

B. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN MANZANAS

Las manzanas afectadas por el incremento de viviendas son la R6, R7 y R8, y la modificación propuesta es la siguiente:

Plan Parcial Actual:

R6: 10 viviendas

R7: 10 viviendas

R8: 11 viviendas

Modificación del Plan Parcial:

R6: 15 viviendas

R7: 16 viviendas

R8: 16 viviendas

C. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

C.1.- PUNTO 5.4.1. ZONIFICACIÓN

PUNTO 5.4.1. ZONIFICACIÓN (según Modificación de Plan Parcial)

| ZONAS | SUPERFICIES |
|--------------------------|-------------|
| Residencial Unifamiliar | |
| Adosada | 16.349,02 |
| Pareada o aislada | 4.054,49 |
| Total residencial | 20.403,51 |
| Terciario | 716,63 |
| TOTAL PRIVADO | 21.120,14 |
| SIPS Social-comercial | 381,79 |
| Docente | 1.382,21 |
| Sistemas espacios libres | |

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 6/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 6/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





| | |
|-------------------------|-----------|
| Jardines | 4.043,08 |
| Áreas de juego y recreo | 1.588,87 |
| Viario | 21.934,39 |
| Total Público | 29.330,34 |
| Total Sector 100% | 50.450,48 |

PUNTO 5.4.1. ZONIFICACIÓN (modificada)

| ZONAS | SUPERFICIES |
|--------------------------|-------------|
| Residencial Unifamiliar | |
| Adosada | 16.349,02 |
| Pareada o aislada | 4.054,49 |
| Total residencial | 20.403,51 |
| Terciario | 716,63 |
| TOTAL PRIVADO | 21.120,14 |
| SIPS Social-comercial | 236 |
| Docente | 2.000,00 |
| Sistemas espacios libres | |
| Jardines | 4.043,08 |
| Áreas de juego y recreo | 1.588,87 |
| Viario | 21.462,39 |
| Total Público | 29.330,34 |
| Total Sector 100% | 50.450,48 |

C.2. - PUNTO 5.5.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE

PUNTO 5.5.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE (según Modificación de Plan Parcial)

“En el Sector ZR1, se establece una reserva escolar de 1.382,21m2 de suelo y 500m2t, con lo que está plenamente justificada su adecuación de la dotación a todos los estándares normativos exigidos”

PUNTO 5.5.1. EQUIPAMIENTO DOCENTE (modificado)

“En el Sector ZR1, se establece una reserva escolar de 2.000,00m2 de suelo, con lo que está plenamente justificada su adecuación de la dotación a todos los estándares normativos exigidos”

C.3.- PUNTO 5.5.2. S.I.P.S.

PUNTO 5.5.2. S.I.P.S. (según Modificación de Plan Parcial)

“La solución propuesta por la ordenación del Plan Parcial, para esta reserva es la siguiente (ver planos de proyecto P.1 y P.2):

-SIPS Social-comercial: parcela S de 381,79m2 y una superficie edificable de 300m2t (3,00m2c/viv), superior a la cifra de 200m2t que resultaría del estándar mínimo del RP de 2m2/viv

PUNTO 5.5.2. S.I.P.S. (modificado)

“La solución propuesta por la ordenación del Plan Parcial, para esta reserva es la siguiente (ver planos de proyecto P.1 y P.2):

-SIPS Social-comercial: parcela S de 236,00m2 y una superficie edificable de 236m2t (2,034m2c/viv), superior a la cifra de 2,00m2t que resultaría del estándar mínimo del RP de 2m2/viv

C.4.- CUADRO A.2.1

CUADRO A.2.1 (según Modificación de Plan Parcial)

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 7/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 7/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





| CONCEPTO | | NNSS | REGLAMENTO PLANEAMIENTO | PLAN PARCIAL ZR1 |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|
| RESIDENCIAL Y Terciario | SUPERFICIE(m2) | - | - | 21.120,14 |
| | Nº MAX VIVIENDAS | 100 | - | 100 |
| | Sup. Máx. edi. Lucrativa (m2t) | Res + terciario: 25.225,24 | - | 25.225,24 |
| SIPS | Social comercial | 370 | | 381,79 |
| | | - | 200 | 300 |
| DOCENTE | | 1.350 | 1000 | 1.382,21 |
| SEL | Jardines | | 1.500 | 4.043,08 |
| | Inscribibr | | 30 | 30 |
| | Áreas de juego | | 300 | 1.588,87 |
| | Inscribible | | 12 | 30 |
| | Superficie total SEL | 5.045 | 5.045 | 5.631,95 |
| | %sector | | 10 | 11,16 |
| VIARIO | superficie | - | - | 21.934,29 |
| | Aparcamiento asoc viario nº | | | 77 |
| APARCAMIENTOS EN PARCELAS | Nº | | | 248 |
| APARCAMIENTOS TOTAL SECTOR | | 1 aparca/100m2 | 1 aparca/100m2 | 325 |
| SUPERFICIE TOTAL SECTOR | 50.450,48 | 50.450,48 | 50.450,48 | 50.450,48 |

CUADRO A.2.1 (modificado)
 CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

| CONCEPTO | | NNSS | REGLAMENTO PLANEAMIENTO | PLAN PARCIAL ZR1 |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|
| RESIDENCIAL Y Terciario | SUPERFICIE(m2) | - | - | 21.120,14 |
| | Nº MAX VIVIENDAS | 100 | - | 116 |
| | Sup. Máx. edi. Lucrativa (m2t) | Res + terciario: 25.225,24 | - | 25.225,24 |
| SIPS | Social comercial | 370 | | 236 |
| | | - | 200 | 300 |
| DOCENTE | | 1.350 | 1000 | 2.000 |
| SEL | Jardines | | 1.500 | 4.043,08 |
| | Inscribibr | | 30 | 30 |
| | Áreas de juego | | 300 | 1.588,87 |
| | Inscribible | | 12 | 30 |
| | Superficie total SEL | 5.045 | 5.045 | 5.631,95 |
| | %sector | | 10 | 11,16 |
| VIARIO | superficie | - | - | 21.462,39 |
| | Aparcamiento asoc viario nº | | | 77 |
| APARCAMIENTOS EN PARCELAS | Nº | | | 248 |
| APARCAMIENTOS TOTAL SECTOR | | 1 aparca/100m2 | 1 aparca/100m2 | 325 |
| SUPERFICIE TOTAL SECTOR | 50.450,48 | 50.450,48 | 50.450,48 | 50.450,48 |

C.5.- CUADRO A.2.2

CUADRO A.2.2 (según Modificación de Plan Parcial)
 CUADRO CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DESGLOSADO POR UNIDADES DE EJECUCIÓN

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 8/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 8/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





| CALIFICACIÓN | | UE1 | | UE2 | | SECTOR ZR1 | |
|-------------------------|-------------------|-----------|-------|-----------|-------|------------|-------|
| ZONAS | SUBZONAS | M2 | % | M2 | % | M2 | % |
| Residencial Unifamiliar | Adosada | 10.695,52 | 30,28 | 5.653,50 | 37,36 | 16.349,02 | 32,41 |
| | Pareada o aislada | 4.054,49 | 11,48 | | | 4.054,49 | 8,04 |
| | Total residencial | 14.750,01 | 41,76 | 5.653,50 | 37,36 | 20.403,51 | 40,45 |
| Terciario | | 716,63 | 2,03 | | | 716,63 | 1,42 |
| Total lucrativo | | 15.466,64 | 43,79 | 5.653,50 | 37,36 | 21.120,14 | 41,87 |
| SIPS | Social comercial | | | 381,79 | 2,52 | 381,79 | 0,76 |
| Docente | | | | 1.382,21 | 9,13 | 1.382,21 | 2,74 |
| SEL | Jardines | 4.043,08 | 11,45 | | | 4.043,08 | 8,01 |
| | Juegos niños | | | 1.588,87 | 10,50 | 1.588,87 | 3,15 |
| Total SEL | | 4.043,08 | 11,45 | 1.588,87 | 10,50 | 5.631,95 | 11,16 |
| Viario | | 15.807,84 | 44,76 | 6.126,55 | 40,49 | 21.934,39 | 43,47 |
| TOTALES | | 35.317,56 | | 15.132,92 | | 50.450,48 | 100 |

CUADRO A.2.2 (Modificado)
CUADRO CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR DESGLOSADO POR UNIDADES DE EJECUCIÓN

| CALIFICACIÓN | | UE1 | | UE2 | | SECTOR ZR1 | |
|-------------------------|-------------------|-----------|-------|-----------|-------|------------|-------|
| ZONAS | SUBZONAS | M2 | % | M2 | % | M2 | % |
| Residencial Unifamiliar | Adosada | 10.695,52 | 30,28 | 5.653,50 | 37,36 | 16.349,02 | 32,41 |
| | Pareada o aislada | 4.054,49 | 11,48 | | | 4.054,49 | 8,04 |
| | Total residencial | 14.750,01 | 41,76 | 5.653,50 | 37,36 | 20.403,51 | 40,45 |
| Terciario | | 716,63 | 2,03 | | | 716,63 | 1,42 |
| Total lucrativo | | 15.466,64 | 43,79 | 5.653,50 | 37,36 | 21.120,14 | 41,87 |
| SIPS | Social comercial | | | 236,00 | 1,56 | 236,00 | 0,46 |
| Docente | | | | 2.000,00 | 13,21 | 2.000,00 | 3,96 |
| SEL | Jardines | 4.043,08 | 11,45 | | | 4.043,08 | 8,01 |
| | Juegos niños | | | 1.588,87 | 10,50 | 1.588,87 | 3,15 |
| Total SEL | | 4.043,08 | 11,45 | 1.588,87 | 10,50 | 5.631,95 | 11,16 |
| Viario | | 15.807,84 | 44,76 | 5.654,55 | 37,36 | 21.462,39 | 42,54 |
| TOTALES | | 35.317,56 | | 15.132,92 | | 50.450,48 | 100 |

C.6.- ARTÍCULO 7. Gestión Urbanística. Delimitación y cesiones

ARTÍCULO 7. Gestión Urbanística. Delimitación y cesiones.(según Modificación de Plan Parcial)

4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y de los terrenos urbanizados correspondientes al 10% del aprovechamiento de cada unidad de ejecución, es la siguiente:

- SIPS Social comercial: parcela identificada como "S" en el plano de proyecto P.2, con una superficie de 381,79m2
- Docente: Parcela identificada como "E" en el plano de proyecto P.2, con una superficie de 1.381,21m2.
- Sistema de espacios libres: Parcelas identificadas como "V1 y V2" en el plano de proyecto P.2, con una superficie de 5.631,95m2

ARTÍCULO 7. Gestión Urbanística. Delimitación y cesiones. (Modificado)

4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y de los terrenos urbanizados correspondientes al 10% del aprovechamiento de cada unidad de ejecución, es la siguiente:

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLpH0HvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 9/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLpH0HvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 9/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZR-1. Marinaleda

- SIPS Social comercial: parcela identificada como "S" en el plano de proyecto P.2, con una superficie de 236,00m2
- Docente: Parcela identificada como "E" en el plano de proyecto P.2, con una superficie de 2.000,00m2.
- Sistema de espacios libres: Parcelas identificadas como "V1 y V2" en el plano de proyecto P.2, con una superficie de 5.631,95m2

C.7.- ARTÍCULO 39. Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar

ARTÍCULO 39. Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar (según Modificación de Plan Parcial)

1. Delimitación: esta zona comprende las manzanas así calificadas en el Plano de proyecto P.1, e identificadas como R1 a R10, en el plano de proyecto P.2.
2. Carácter: los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.
3. Condiciones de parcelación: se permite la segregación de las manzanas de esta zona siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
 - a) superficie mínima:
 - adosada: 120m2
 - pareada- aislada: 180m2
 - b) frente mínimo:
 - adosada: 8m2
 - pareada- aislada: 8m2
- c) Cuando se actúe mediante proyecto conjunto de la manzana en régimen de propiedad de división horizontal, las unidades de terreno asignadas a cada vivienda cumplirán en todo caso las condiciones de tamaño mínimo 120m2 y frente mínimo a metros, para las dos subzonas.
- d) Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice, en su caso, la parcelación o segregación de las manzanas(Proyecto de Compensación o Parcelación), se ajustarán a las condiciones anteriores, y podrán distribuir los parámetros de aprovechamiento de la manzana (especificados en Anexo 1) en las condiciones y limitaciones que se especifican en el apartado 4 del artículo 6 de estas ordenanzas.

4. Condiciones de Edificación:

- a) Ocupación máxima de parcela:
 - adosada: 70%
 - pareada- aislada: 60%
- b) Altura máxima:
 - 7m
 Número de plantas
 - adosada: Obligada B+1
 - pareada- aislada: Máxima B+1

c) Posición de la edificación: según se regula en el Plano de Proyecto P.3, con el contenido y posibilidades que se especifican en el artículo 19 para cada uno de los conceptos. En la Subzona Pareada-asilada, la separación mínima de la edificación a uno de los linderos laterales será de 2,5m en la segunda planta, pudiendo la primera planta de dicho lateral ocuparse con pérgolas y cubiertas ligeras, en cuyo caso el espacio bajo la misma estará abierto como mínimo en la mitad de su perímetro.

ARTÍCULO 39. Condiciones particulares de la zona residencial unifamiliar (Modificado)

1. Delimitación: esta zona comprende las manzanas así calificadas en el Plano de proyecto P.1, e identificadas como R1 a R10, en el plano de proyecto P.2.
2. Carácter: los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.
3. Condiciones de parcelación: se permite la segregación de las manzanas de esta zona siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
 - a) superficie mínima:
 - adosada: 90m2
 - pareada- aislada: 90m2
 - b) frente mínimo:
 - adosada: 6m2
 - pareada- aislada: 6m2
- c) Cuando se actúe mediante proyecto conjunto de la manzana en régimen de propiedad de división horizontal, las unidades de terreno asignadas a cada vivienda cumplirán en todo caso las condiciones de tamaño mínimo 90m2 y frente mínimo a metros, para las dos subzonas.
- d) Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice, en su caso, la parcelación o segregación de las manzanas(Proyecto de Compensación o Parcelación), se ajustarán a las

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 10/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 10/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZR-1. Marinaleda

condiciones anteriores, y podrán distribuir los parámetros de aprovechamiento de la manzana (especificados en Anexo 1) en las condiciones y limitaciones que se especifican en el apartado 4 del artículo 6 de estas ordenanzas.

4. Condiciones de Edificación:

- a) Ocupación máxima de parcela: adosada: 70%
pareada- aislada: 70%
- b) Altura máxima: 7m
Número de plantas: adosada: Obligada B+1
pareada- aislada: Máxima B+1

c) Posición de la edificación: según se regula en el Plano de Proyecto P.3, con el contenido y posibilidades que se especifican en el artículo 19 para cada uno de los conceptos. En la Subzona Pareada-asilada, siempre que el solar tenga una superficie superior a los 100,00m², la separación mínima de la edificación a uno de los linderos laterales será de 2,5m en la segunda planta, pudiendo la primera planta de dicho lateral ocuparse con pérgolas y cubiertas ligeras, en cuyo caso el espacio bajo la misma estará abierto como mínimo en la mitad de su perímetro. En solares inferiores a 100,00m² no habrá que respetar esta distancia a lindero lateral.

C.8.- CUADRO SÍSTESIS DEL PLAN DE ETAPAS

CUADRO SÍSTESIS DEL PLAN DE ETAPAS (según Modificación de Plan Parcial)

| CONCEPTOS | | FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR ZR1 | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------|----------|
| | | FASE 1 | FASE 2 | FASE 3 |
| CUANTIFICACIÓN SUELO URBANO | | | | |
| Suelo lucrativo | Residencial (m2) | 8.780,77 | 5.696,24 | 5.653,5 |
| | Terciario (m2) | 358,65 | 357,98 | |
| Sistemas locales | SIP SSocial - Comercial | | | 381,79 |
| | Docente | | | 1.382,21 |
| | Espacios Libres | | 4.043,08 | 1.588,87 |
| EJECUCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN | | | | |
| Conexión urbanización exterior | | Conexiones infraestructuras | Nudo enlace carretera | |
| Urbanización interior: viario (m2) | | 8.753,14 | 7.054,70 | 6.126,55 |
| Espacios Libres (m2) | | | 4.043,08 | 1.588,87 |

CUADRO SÍSTESIS DEL PLAN DE ETAPAS (Modificado)

| CONCEPTOS | | FASES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR ZR1 | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------|----------|
| | | FASE 1 | FASE 2 | FASE 3 |
| CUANTIFICACIÓN SUELO URBANO | | | | |
| Suelo lucrativo | Residencial (m2) | 8.780,77 | 5.696,24 | 5.653,5 |
| | Terciario (m2) | 358,65 | 357,98 | |
| Sistemas locales | SIP SSocial - Comercial | | | 236,00 |
| | Docente | | | 2.000,00 |
| | Espacios Libres | | 4.043,08 | 2.000,00 |
| EJECUCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN | | | | |
| Conexión urbanización exterior | | Conexiones infraestructuras | Nudo enlace carretera | |
| Urbanización interior: viario (m2) | | 8.753,14 | 7.054,70 | 5.654,55 |
| Espacios Libres (m2) | | | 4.043,08 | 1.588,87 |

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 11/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 11/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





2.5. Estudio económico financiero.

Estimación de los costes para poner el terreno en carga hasta la obtención de solares urbanos. Durante el Proyecto de Reparcelación se hará una estimación de costes mas ajustada a la realidad.

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| COSTES DE GESTIÓN | 32.500,00€ |
| PROYECTO DE REPARCELACIÓN | 4.291,1 € |
| PROYECTO DE URBANIZACIÓN | 72.744,17 € |
| DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS | 21.823,25 € |
| ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD | 4.364,65 € |
| COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD | 4.364,65 € |
| 2% GASTOS VARIOS | 2.151,75 € |
| TOTAL | 142.239,57€ |
| | |
| OBRAS DE URBANIZACIÓN | 1.841.717,50 € |
| LICENCIA DE OBRAS | 46.042,93 € |
| TOTAL | 1.887.760,43 € |
| | |
| TOTAL COSTES ESTIMATIVOS | 2.030.000,00 € |

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 12/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 12/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





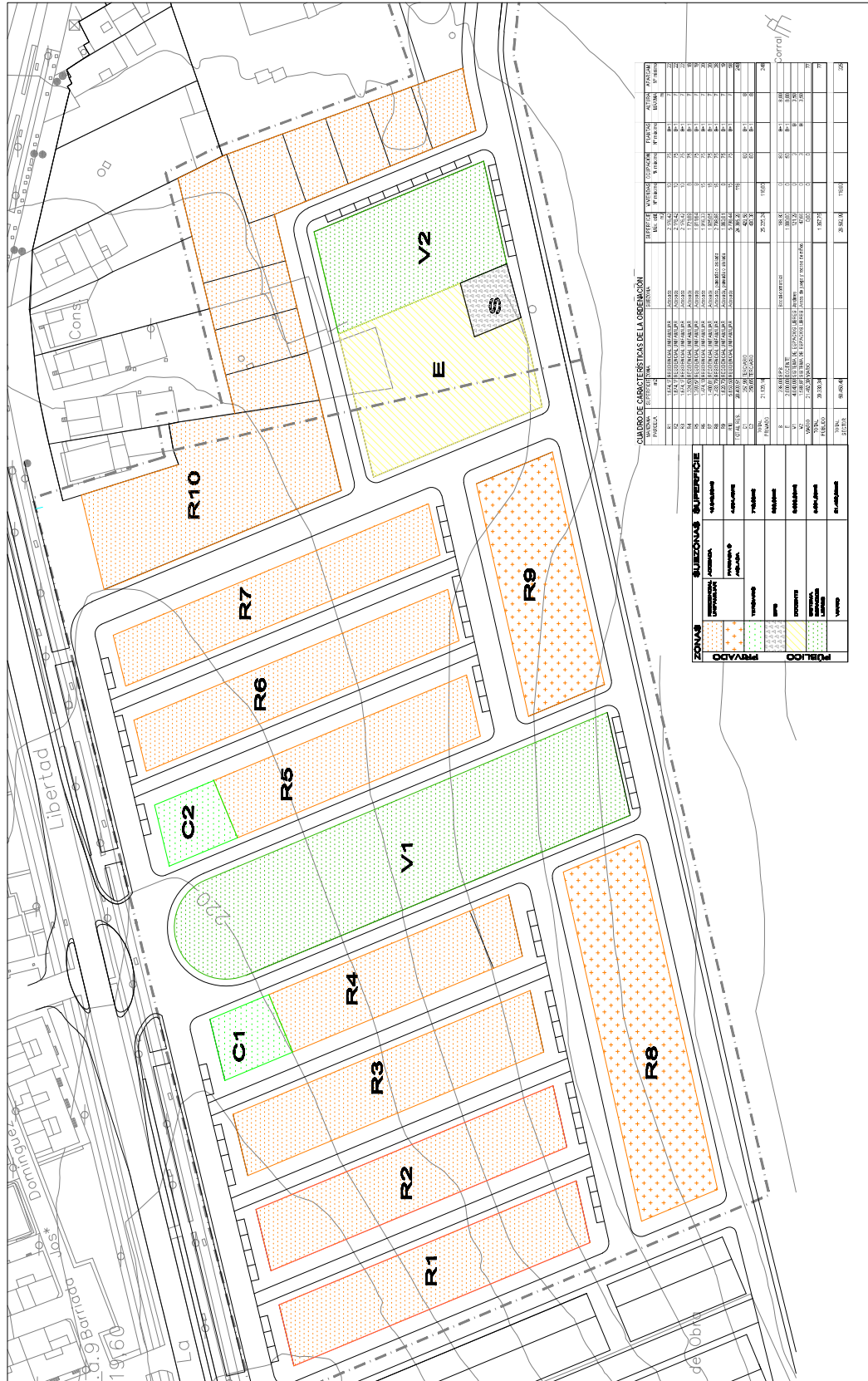
II PLANOS

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 13/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLphOHvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 13/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |






CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

| ZONA | SUPERFICIE | PRIVADO | | PUBLICO | |
|------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| | | Superficie | Perímetro | Superficie | Perímetro |
| R1 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R2 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R3 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R4 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R5 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R6 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R7 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R8 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R9 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| R10 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| V1 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| V2 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| E | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| S | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| C1 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |
| C2 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 | 1.234,56 |

| ZONAS | PRIVADO | PUBLICO |
|------------|----------|----------|
| Superficie | 1.234,56 | 1.234,56 |
| Perímetro | 1.234,56 | 1.234,56 |
| Superficie | 1.234,56 | 1.234,56 |
| Perímetro | 1.234,56 | 1.234,56 |


AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA

Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZFR1
 PLANTA GENERAL MODIFICADA:
 ZONIFICACION Y DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

ESCALA: 1/1.000
 ENERO 2019

DELIMITACION DEL SECTOR UO. ELEGIDA

0 10 20 50 100 M


| | | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------|---------------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLPh0HvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Firmado | Fecha y hora | 10/01/2019 12:11:19 |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Página | 14/16 | | |
| Observaciones | | | | | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLPh0HvOfuGEnFlByLVuA== | | | | |

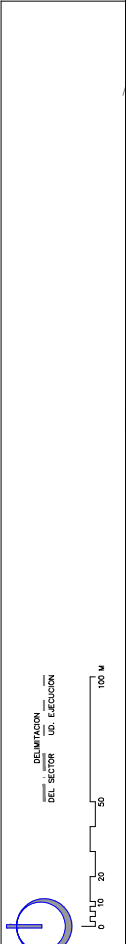


| | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------|---------------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Firmado | Fecha y hora | 16/02/2019 12:29:52 |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Página | 14/16 | | |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | | | | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | | | |





ESCALA: 1/1000
 ENERO 2019
2
 Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZFR1
 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LAS MANZANAS AFECTADAS

 AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA



| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLph0HvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 15/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLph0HvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 15/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |





III RESUMEN EJECUTIVO

La Modificación puntual consiste en aumentar el nº de viviendas máximas para el sector ZR1 de Marinaleda, siempre dentro de la horquilla de densidades establecidas por la LOUA en la que se encontraba (densidad media baja entre 15 y 30 viviendas por hectárea), para pasar de una densidad de 20 viv/ha a una de 23 viv/ha, lo que aumenta el número de viviendas máximo hasta las 116.

Ello se hace con el fin de conseguir mas solares para ejecutar vivienda pública así como para poder reducir las dimensiones de estos solares que en algunos casos, que para la ejecución de vivienda protegida, tenían unas dimensiones desajustadas (de mas de 200m2).

Para ello, además de aumentar el nº de viviendas máximo del Sector, se hace necesario modificar también el artículo 39 de la Modificación del Plan Parcial del sector ZR1 de Marinaleda, que establece las ordenanzas de zona, y que queda redactado de la siguiente forma:

1. Delimitación: esta zona comprende las manzanas así calificadas en el Plano de proyecto P.1, e identificadas como R1 a R10, en el plano de proyecto P.2.
 2. Carácter: los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.
 3. Condiciones de parcelación: se permite la segregación de las manzanas de esta zona siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
 - a) superficie mínima:
 - adosada: 90m2
 - pareada- aislada: 90m2
 - b) frente mínimo:
 - adosada: 6m2
 - pareada- aislada: 6m2
 - c) Cuando se actúe mediante proyecto conjunto de la manzana en régimen de propiedad de división horizontal, las unidades de terreno asignadas a cada vivienda cumplirán en todo caso las condiciones de tamaño mínimo 90m2 y frente mínimo a metros, para las dos subzonas.
 - d) Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice, en su caso, la parcelación o segregación de las manzanas(Proyecto de Compensación o Parcelación), se ajustarán a las condiciones anteriores, y podrán distribuir los parámetros de aprovechamiento de la manzana (especificados en Anexo 1) en las condiciones y limitaciones que se especifican en el apartado 4 del artículo 6 de estas ordenanzas.
4. Condiciones de Edificación:
- a) Ocupación máxima de parcela:
 - adosada: 70%
 - pareada- aislada: 70%
 - b) Altura máxima:
 - 7m
 Número de plantas
 - adosada: Obligada B+1
 - pareada- aislada: Máxima B+1
 - c) Posición de la edificación: según se regula en el Plano de Proyecto P.3, con el contenido y posibilidades que se especifican en el artículo 19 para cada uno de los conceptos. En la Subzona Pareada-asilada, siempre que el solar tenga una superficie superior a los 100,00m2, la separación mínima de la edificación a uno de los linderos laterales será de 2,5m en la segunda planta, pudiendo la primera planta de dicho lateral ocuparse con pérgolas y cubiertas ligeras, en cuyo caso el espacio bajo la misma estará abierto como mínimo en la mitad de su perímetro. En solares inferiores a 100,00m2 no habrá que respetar esta distancia a lindero lateral.

Marinaleda, 10 de enero de 2019

La Arquitecta, Pepa Domínguez Jaime.

| | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | SRLph0HvOfuGEnFlByLVuA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Josefa Dominguez Jaime | Firmado | 10/01/2019 12:11:19 |
| Observaciones | | Página | 16/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SRLph0HvOfuGEnFlByLVuA== | | |



| | | | |
|---------------------------------------|--|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación: | 0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Prados Sanchez | Firmado | 16/02/2019 12:29:52 |
| Observaciones | DILIGENCIA.- Que expide, mediante la presente firma digital, el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda (Sevilla), para hacer constar que la reproducción del documento aquí contenida se corresponde con el APROBADO DEFINITIVAMENTE, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el pasado día 28 de enero de 2019, de lo que doy fe.- | Página | 16/16 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/0LHF0qDGUvXQdAmvAiKftw== | | |

