

MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

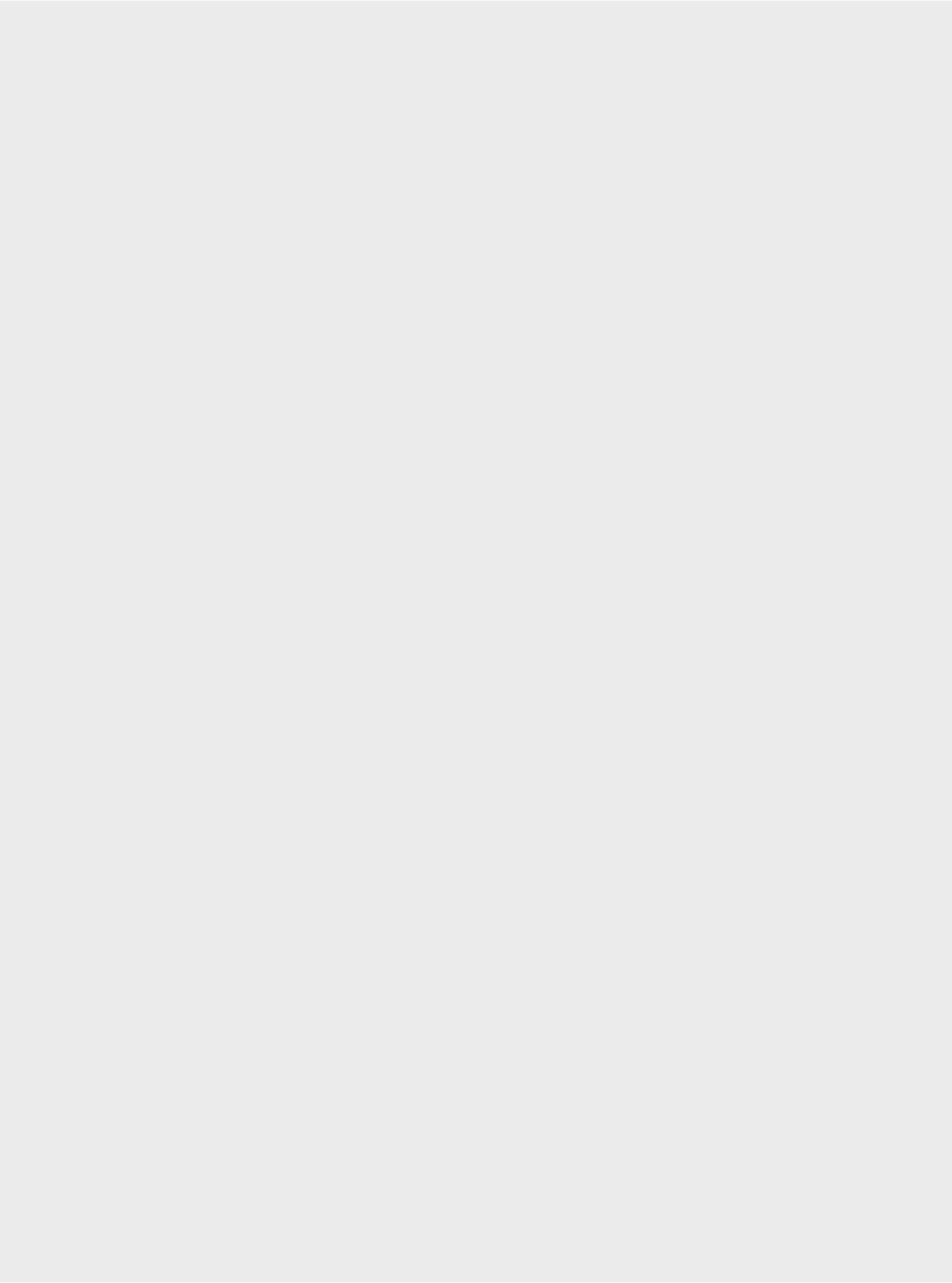
MEMORIA DE ORDENACIÓN



documento para aprobación inicial

mayo 2018





CRÉDITOS

La redacción del documento del PGOU de Marinaleda se lleva a cabo por la consultora, buró4 arquitectos s.l.p., quien fue propuesta como adjudicataria por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 21 de noviembre de 2012 del proceso abierto de licitación de los trabajos convocado por el Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda.

Dirección y coordinación:

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

Ramón Cuevas Rebollo, arquitecto urbanista.

Asesores de equipo de redacción:

Manuel Ángel González Fustegueras, arquitecto urbanista.

Sebastián Olmedo Pérez, asesor jurídico

Redactores Generales:

Jesús Díaz Gómez, arquitecto.

Isabel Jiménez López. arquitecta

Alicia Barrera Mates, arquitecta.

Miguel Martín Pérez, geógrafo.

Técnicos del equipo:

Alberto Carrión García, arquitecto.

Fernando Gallego Gutiérrez, arquitecto.

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto.

Pablo Núñez de la Torre, arquitecto.

Javier Mateos Fernández, arquitecto.

Equipo técnico de colaboradores:

Carlos Alcolea López, Ingeniero de obra civil.

Miguel Barea Muñoz. Geógrafo. Técnico SIG.

Sergio Moyano Ruz. Técnico SIG.

Consultora externa en infraestructuras y materias sectoriales:

SURINGENIERIA S.L.

GESTEAGLOBAL S.L.



MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**MEMORIA DE ORDENACIÓN
A. EL MODELO URBANO-
TERRITORIAL DEL NUEVO PLAN**



documento para aprobación inicial

mayo 2018



MEMORIA DE ORDENACIÓN

A. EL MODELO URBANO-TERRITORIAL DEL NUEVO PLAN

ÍNDICE

1. EL CONCEPTO Y LA DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN
 3. PRINCIPALES NECESIDADES DEL MUNICIPIO. RESPUESTAS
 4. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL
 5. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y RURAL
6. LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

1. EL CONCEPTO Y LA DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

ÍNDICE

- 1.1 PLANIFICACIÓN FÍSICA**
- 1.2 SOSTENIBILIDAD**
- 1.3 LA OPORTUNIDAD DE MARINALEDA**
- 1.4 EL NUEVO PLAN GENERAL DE MARINALEDA**

1 EL CONCEPTO Y LA DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL.

1.1 PLANIFICACIÓN FÍSICA

La presencia e intervención en el territorio, en cuanto a su planificación física respecta, se puede simplificar en tres elementos superpuestos:

- Territorio
- Núcleo urbano
- Infraestructuras

A partir de ahí, los flujos sociales y económicos así como las necesidades para dar soporte técnico a los estándares de vida implantados van creando una realidad compleja e interdependiente, producto de un territorio antropizado y en constante dinamismo. Identificar las actividades y potenciar su desarrollo conjunto en equilibrio y en sinergia con el territorio y sus valores naturales, es fundamental para el futuro de los territorios. La planificación es la herramienta estratégica que aporta claridad y transparencia en la creación de los objetivos comunes que una sociedad debe fijar para propiciar que los esfuerzos políticos, empresariales y en general de toda la sociedad se optimicen y se enfoquen en un mismo sentido creando un modelo de desarrollo sostenible. La planificación debe ser una herramienta transversal e interdisciplinar que aúna criterios hacia un mismo objetivo, declarando la voluntad de desarrollar un modelo territorial y urbano.

La ciudad, el pueblo, el núcleo urbano, es el hábitat de la vida del hombre moderno, es donde vive el 52% de la población mundial y se prevé que en 2050 se llegue al 70%. Esa concentración de población convierte a los núcleos urbanos en el principal elemento a tratar y cuidar para mejorar la vida de las personas. Y lo que es innegable es que “mejorar la vida de las personas” debe ser un objetivo primordial cuando se hace urbanismo, y muy especialmente mejorar la vida de aquellos que tienen menos posibilidades de disponer de estándares adecuados. Al fin y al cabo el urbanismo es una función pública que se basa en el interés general, si bien convive con el interés privado en una clara interdependencia para la realización real de aquello que se planifica.

Desde ciertos ámbitos se considera que la planificación no es necesaria para propiciar el buen desarrollo de las ciudades o los territorios, considerando que la planificación suele caer en la obsolescencia continua. Son voces que abogan por el desarrollo a impulsos o a medida de las iniciativas privadas, basándose en que es la iniciativa privada la que ejerce de motor real de las transformaciones urbanas, y proponen eliminar barreras burocráticas para agilizar los procesos de inversión y transformación. A partir de esta premisa surgen modelos diversos con mayor o menor “liberalismo urbanístico”, tendentes al fin y al cabo al urbanismo a la carta.

Estos sistemas en los que se cede el control a la iniciativa privada conllevan un menor control del interés general en la función del urbanismo, y además generan un modelo de desarrollo poco transparente en el que casi todo es posible, pero nada está garantizado por lo que, en definitiva, son modelos con poca seguridad jurídica para la inversión, en favor de un inversor más especulador. Este modelo nos lleva a ciudades menos pensadas, poco organizadas y por tanto peor resueltas en cuanto a los valores que deben anteponerse para crear una ciudad de todos (movilidad, cualificación urbana y equipamientos, justicia social, etc).

El carácter multidisciplinar de los procesos de planificación se hace latente en cuanto que aglutinan estudios patrimoniales, ambientales, paisajísticos, de movilidad, de infraestructuras, y por supuesto socio-económicos. Su tramitación requiere la participación de las diversas administraciones que gestionan competencias diversas que terminan cristalizando en un único documento que podemos llamar "Plan". La planificación es un proceso vivo, vinculado a los intereses de la sociedad que la genera, basado en procesos garantistas y participativos.

Objetivo: Mejorar la vida de las personas

Desde la planificación de las ciudades se realiza un ejercicio de equilibrio y justicia social, un ejercicio de igualdad, o de atenuación de la desigualdad. Y este ejercicio se da en toda realidad urbana, incluso cuando se realiza sin tomar consciencia de estos valores. La diferencia es simplemente una buena o una mala planificación, pero el hecho de no atender las necesidades urbanas de los habitantes, no significa que éstas dejen de existir. Simplemente estas necesidades de los ciudadanos pueden ser atendidas en mayor o menor medida.

La cualificación del espacio público de los núcleos urbanos así como el nivel y la calidad de sus equipamientos públicos, proporciona acceso al ocio y al esparcimiento desde la propia concepción colectiva de la ciudad independientemente de las posibilidades que cada ciudadano tenga para disponer de formas de ocio por sus propios medios.

La movilidad y la accesibilidad de las ciudades es también un claro valor de la ciudad que busca alcanzar mayor justicia social, pues los tiempos dedicados a los traslados diarios para acudir al trabajo ponen en desventaja a aquellos que no pueden permitirse vivir cerca de las zonas de mayor actividad económica. Por tanto minimizar estos tiempos de desplazamiento, entre vivienda y trabajo, mejora la calidad de vida y ayuda a compaginar el desarrollo profesional con el personal o familiar.

La mejora de la vida de las personas es un objetivo primordial pero no único, y sobre todo debe entenderse que se trata de propiciar la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos así como de las generaciones futuras, por lo que el equilibrio en el crecimiento y el funcionamiento de la ciudad es un requisito indispensable para garantizar la calidad actual y futura.

1.2 SOSTENIBILIDAD

Cuando se habla de sostenibilidad se debe tener especial cuidado dado que es un término ampliamente utilizado y tergiversado desde distintas ópticas. Debemos huir de aquellos que entienden la sostenibilidad como un posicionamiento enfrente a todo desarrollo urbano a favor de un territorio “ecológico” o desurbanizado, pues es una posición extrema que bloquea el desarrollo de las ciudades y las sociedades. Si bien, tampoco debemos entenderlo con un significado desarrollista en el que la creación de riqueza y empleo sea un objetivo por encima de todas las cosas.

Por todo ello el término sostenibilidad debe ser entendido, a nuestro parecer, como aquello que permite el desarrollo socio-económico manteniendo un equilibrio respecto al consumo de recursos y en especial en su funcionamiento en el tiempo. Por ello un modelo sostenible es aquel que busca un desarrollo de la sociedad y una mejora de la calidad de vida de las personas haciendo un uso racional de los recursos y con capacidad de mantener su funcionamiento en el tiempo de manera que no desequilibre la disponibilidad de dichos recursos.

En concreto, a la hora de planificar una ciudad, un pueblo, debemos tener en cuenta que el suelo es un recurso no renovable de primer orden y por tanto debemos ejercer una cierta contención en cuanto a los desarrollos urbanos y el consumo de suelo que estos provocan, lo cual parece abogar por un modelo de ciudad compacta. Realmente la ciudad en su relación interna y hacia su territorio debe mostrar diversas realidades de distinta compacidad, si bien como idea general la tendencia hacia la ciudad compacta es más sostenible, tanto por el consumo de suelo como por la utilidad o rentabilidad económica de las infraestructuras urbanas y su mantenimiento, ya que a más personas de servicio cada unidad de inversión, más sostenible y viable será el modelo.

En este mismo sentido, la mixtura de usos mejora la funcionalidad de las ciudades, y además es un modelo muy mediterráneo históricamente, donde la mezcla de usos forma parte de lo que entendemos como ciudad, pero además provoca cercanía entre actividades y necesidades mejorando el funcionamiento. Con todo, la calidad de vida y la funcionalidad también requieren de la especialización para determinadas actividades y por ello se generan zonas especializadas. Pero en todo caso la ciudad o el barrio dormitorio es enemigo de la sostenibilidad por la dependencia que crea sobre las infraestructuras y el consumo de energía y otros recursos.

En definitiva, el modelo debe tener en cuenta la mejora de la vida de las personas, la puesta en valor y la preservación de los valores ambientales y paisajísticos, así como los valores patrimoniales. En ese equilibrio holístico se debe crear el nuevo Plan

1.3 **LA OPORTUNIDAD DE MARINALEDA**

Marinaleda ha mantenido un equilibrio razonable en sus pocos crecimientos, en cuanto a su núcleo urbano principal, puede considerarse que tiene la oportunidad de plantear su modelo urbano de crecimiento y consolidación de la ciudad pudiendo obtener un resultado eficaz en el tiempo de cara a desarrollar una población equilibrada y basado en un desarrollo sostenible para la ciudadanía de hoy y del futuro.

La elaboración del **Plan General de Ordenación Urbanística**, es una de las decisiones más importantes que aborda un municipio. El Plan General, o PGOU, como se conoce coloquial y abreviadamente, establece el modelo, las reglas y los instrumentos para el desarrollo y la construcción del municipio en los próximos quince o veinte años. Por tanto, estamos ante el documento que dota de las garantías necesarias a la ciudadanía y sus dirigentes políticos para **entre todos construir un futuro mejor**.

Marinaleda, con sus más de 2.700 habitantes, y como expresa a través de su escudo,

“...representa la utopía que es imprescindible en cualquier colectivo para convertir los sueños más nobles de los pueblos en realidad mediante la lucha organizada de los trabajadores, apostando por situarse siempre al borde de lo imposible para convertirlo en realidad tangible y al alcance de todos los miembros de nuestra comunidad y del planeta.”

“...Representa las ansias de paz entendida no solo como la ausencia de violencia sino como la práctica de la justicia... Representa el saber que sólo desde apuestas por lo colectivo, en lo económico, en lo político, en lo social pueden alcanzarse las metas que se propone”...Representan la naturaleza y la reivindicación de que también tenemos que luchar no solo porque la riqueza y la tierra se repartan sino que tenemos que conseguir que nadie destruya el planeta y el entorno en el que viajamos.”

Marinaleda, se está convirtiendo y se convertirá aun más en este camino, en un municipio de referencia de la Campiña de Sevilla. Pero aún quedan cosas por las que seguir luchando, y será un trabajo diario, constante y recompensado, para y por un municipio en el que viven con satisfacción e ilusión los marinaleses, y el cual quiere ser atractor de “nuevos marinaleses”, de nuevos proyectos y nuevas inversiones.

El **Plan General de Ordenación Urbanística** es un proceso participativo, y un Plan de todos y para todos. Tanto en sus fases de redacción y tramitación, mediante la aportación de sugerencias y alegaciones por todos los sectores sociales, grupos políticos y principalmente los ciudadanos, como en su aplicación -una vez aprobado- tanto por los agentes públicos como los agentes privados.

Y recordando al poeta sevillano Antonio Machado, quien da nombre a una de sus plazas, corazón del pueblo, **“si es bueno vivir, todavía es mejor soñar, y lo mejor de todo, despertar”**.

1.4 EL NUEVO PLAN GENERAL DE MARINALEDA

El nuevo Plan General de Marinaleda marca los aspectos estructurales de un modelo territorial y urbano. Es la definición de una estrategia y por tanto no es solo un documento jurídico-técnico acorde a la normativa vigente, sino que surge de una reflexión más amplia sobre ciudad y sociedad. El plan es la herramienta o instrumento que resulta de la voluntad del municipio, su ciudadanía, partiendo del proyecto político, la participación ciudadana y de todos los sectores. Pero en definitiva es mucho más que un conjunto de parámetros urbanísticos y una definición de las obras que se desarrollarán en el suelo del municipio. El plan es un documento fundamental de la política municipal y de la estrategia como municipio.

El Plan no pretende generar un modelo terminado en toda su amplitud, sino que es algo abierto y revisable en aquellos aspectos no estructurales, si bien debe establecer aspectos estructurales con vocación y capacidad de perdurar en el tiempo, que son aquellos que establecerán las bases del desarrollo urbano acorde con el modelo planteado.

Por otra parte, la importancia de la planificación se apoya también en su gestión, es decir, en los procesos de ejecución real de lo planificado. Esto requiere que se planifique con procesos de participación y concertación o "pre-gestión". Por tanto, en los procesos de planificación es frecuente, y deseable, entrar en procesos de convenio con los agentes que luego realizarán las inversiones para ejecutar los modelos territoriales y urbanos perseguidos, alcanzando los estándares de calidad urbana fijados de cara al equilibrio social y físico. Plantear los instrumentos y herramientas suficientes para llevar a la realidad lo planificado es una de las responsabilidades importantes del Plan, pues no puede quedarse en una declaración de intenciones inviable o capacidad para llevarse a cabo.

En estas condiciones se generan los modelos urbanos a perseguir, y por supuesto se cristaliza con el rigor que garantice la viabilidad jurídico-técnica y económica de los objetivos marcados, obteniendo una herramienta llamada "Plan" que aglutina todos los criterios para la intervención en la ciudad o el territorio que posibilite su desarrollo sostenible.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

ÍNDICE

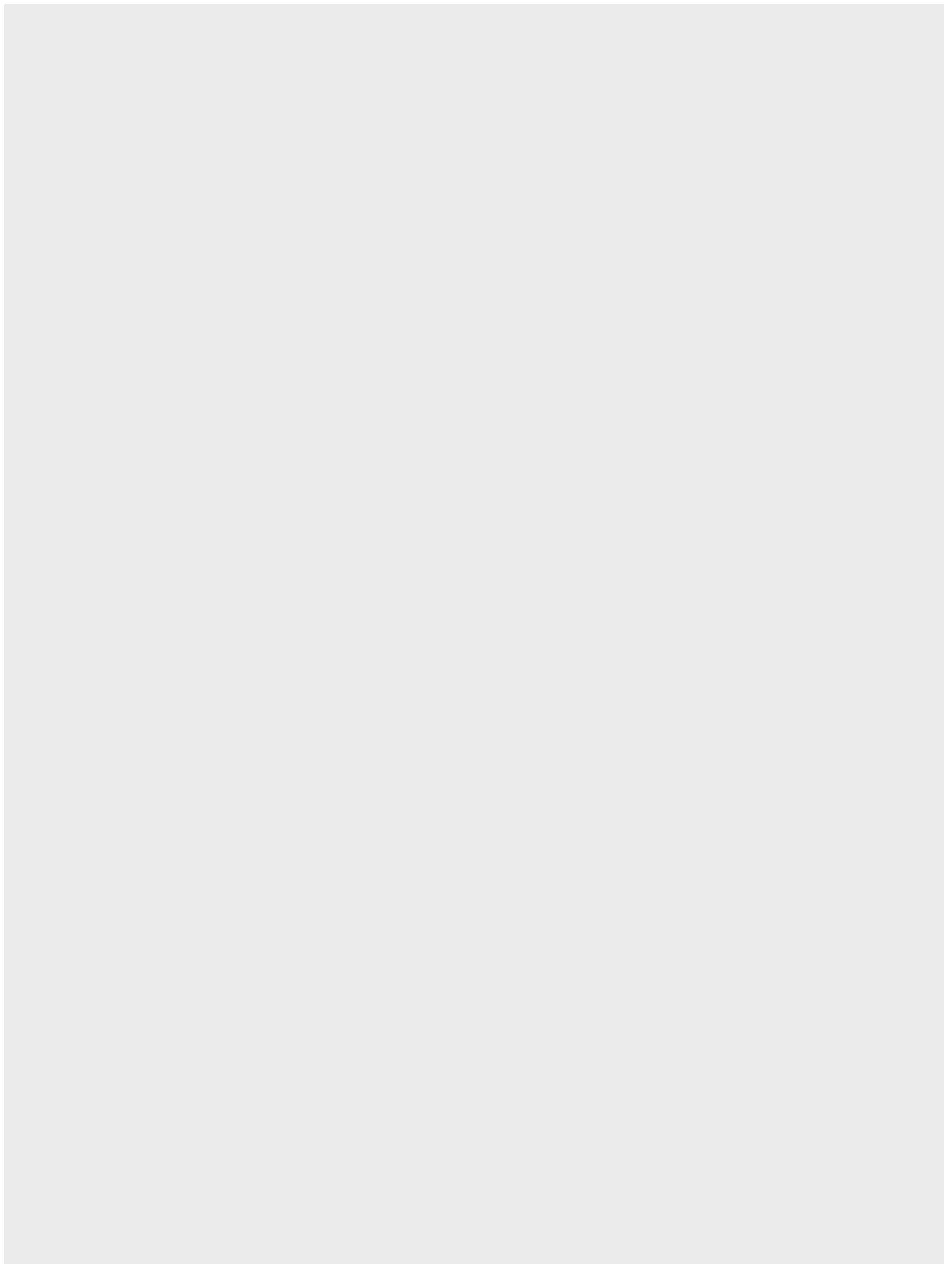
2.1 CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE FORMULACIÓN.

2.2 OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

2.2.1 OPORTUNIDADES TERRITORIALES: LAS RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES MUNICIPALES Y COMARCALES.

2.2.2 LA OPORTUNIDAD TEMPORAL: LA COORDINACIÓN DE LAS POLÍTICAS URBANÍSTICAS.

2.2.3 OPORTUNIDAD LEGISLATIVA.



2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

Tal y como se expone en la Memoria de Información, durante la vigencia de las NNSS se han llevado a cabo gran cantidad de cambios de notable trascendencia en la legislación urbanística o con incidencia en ésta, lo cual supone un cambio sustancial en las políticas públicas de urbanismo y vivienda.

Los cambios legales que se originan como consecuencia de la entrada en vigor de las mencionadas leyes y planes sectoriales, afectan a las categorías y a los criterios de clasificación del suelo, al contenido del derecho de propiedad, además de otros muchos aspectos instrumentales y de gestión, y hacen necesario la revisión de las NNSS vigentes, para adaptar el planeamiento al nuevo marco legal.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística deberá desarrollar las potencialidades de los nuevos instrumentos legales, a fin de facilitar la gestión y el desarrollo de los suelos, limitando en la medida de lo posible los procesos de especulación, potenciando la calificación de viviendas protegidas en los nuevos suelos residenciales, impulsando la regeneración de la ciudad consolidada, y garantizando la ejecución y construcción de los sistemas generales de equipamientos, espacios libres e infraestructuras, que son necesarios para el desarrollo equilibrado y sostenible de la ciudad.

La revisión del Plan no es por tanto una cuestión cuantitativa, dicha necesidad surge de adaptar y actualizar los aspectos cualitativos de unas normas que se plasman tanto en su estructura general como en los objetivos y pueden justificar por sí solas la necesidad de acometer el proceso de revisión. La oportunidad de revisión no es por tanto abstracta sino que surge de problemas concretos que es preciso acometer en aras de dar cumplimiento a la responsabilidad municipal.

En este contexto, en el caso del municipio de Marinaleda la conveniencia y necesidad de iniciar un nuevo procedimiento de formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, y por tanto una Revisión de las NNSS, junto a aspectos de índole sustantivo que se recogen a lo largo de todo este documento, se sustenta en aspectos materiales que refrendan la idoneidad de este nuevo instrumento de planeamiento general. En este sentido, es evidente la necesaria adecuación e incardinación a la legislación urbanística andaluza hoy vigente, a toda la prolifera legislación sectorial de aplicación.

2.1 CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE FORMULACIÓN.

Como se ha señalado, la aprobación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), ofrece un nuevo instrumental flexible y versátil sobre clasificación del suelo y ordenación, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas. La posibilidad de formular un Nuevo Plan desde las claves, principios e instrumentos que aporta la LOUA se constituye en una necesidad incuestionable, al margen del proceso de Adaptación Parcial que se lleva a cabo de las NNSS.

La entrada en vigor de la LOUA el 20 de enero de 2003, con sus distintas modificaciones hasta la fecha supuso una necesidad para los Municipios con una dinámica urbanística medida de modo que puedan contar con los instrumentos adecuados para intervenir eficazmente en el hecho urbano. Más aún, cuando la LOUA plantea entre sus objetivos dotar de contenido normativo al artículo 47 de la Constitución que establece el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, por lo que a la ciudadanía de Marinaleda se le abre a partir de esta necesidad, una oportunidad de disfrutar de viviendas apropiadas.

Particularmente, la preocupación por el acceso a una vivienda digna ha llevado al legislador a dictar disposiciones que garanticen el suelo suficiente destinado a viviendas protegidas, entre ellas, como ya se ha apuntado, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, y en el ámbito autonómico, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que modificó la LOUA con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas en todos los municipios andaluces, y finalmente el Decreto 11/2008, de 22 de enero, que permite desarrollar procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Por su parte, son muchas las novedades que en materia de planificación, gestión y ejecución incorpora la LOUA, que como tales ya podrían ser consideradas motivos suficientes para que Marinaleda se dote de un nuevo planeamiento urbanístico municipal.

Aunque un Municipio apruebe el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, éste como tal tiene un alcance radicalmente diferente al presente proceso de Revisión del planeamiento, ya que es la Revisión una innovación del planeamiento urbanístico general y el documento Adaptación Parcial una mera adecuación en lo referente a las determinaciones estructurales, con posibilidad de realizar ciertos ajustes pero en ningún caso con la posibilidad de hacer nuevas propuestas de clasificación de suelo y de modelo de ciudad.

En este contexto normativo, la aprobación del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS en 2009, sin perjuicio de ser totalmente necesaria a los efectos de posibilitar una adecuación normativa a la Ley y de habilitar al Municipio para la realización de modificaciones estructurales que fueren necesarias a corto plazo, ello no es óbice para afrontar el procedimiento de Revisión de las mismas con el presente PGOU, toda vez que el contenido y alcance del citado documento de adaptación es limitado, en los términos antes expuestos.

Con el nuevo PGOU, de mucho mayor alcance normativo, se podrá dar respuesta a aspectos básicos para la definición del modelo urbano-territorial de Marinaleda.

A mayor abundamiento, del tenor de las determinaciones vigentes de ordenación urbanística, se desprende un cierto agotamiento del modelo de ordenación previsto, no tanto por la activación de las actuaciones previstas sino por el improductivo modelo de gestión recogido. Este tipo de acicate ha provocado que el actual modelo de ordenación suponga más un impedimento que una herramienta de gestión, cooperación y resolución de tensiones urbanas ya existentes. Dado el escaso nivel de activación que presentan la práctica totalidad de las actuaciones urbanísticas identificadas, tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable, se ha recurrido a modificaciones parciales de las Normas como recurso para dinamizar el documento urbanístico.

La alteración del modelo de ordenación de las normas vigentes aparece así como otra necesidad de revisar el planeamiento. En este punto hay dos cuestiones sustancialmente reveladoras de la situación urbanística del municipio en las que se sustenta, en gran medida, la necesidad de proceder a la revisión del Plan General, por un lado la reciente activación de las diferentes ocupaciones en Suelo No Urbanizable como zonas de integración en el modelo y, por otro lado, las modificaciones puntuales que se han redactado en su periodo de vigencia.

Por ello, el municipio de Marinaleda precisa de un rápido posicionamiento respecto al establecimiento de las nuevas bases del modelo urbanístico del Municipio, sobre todo teniendo en cuenta que las iniciativas

originadas a partir de las necesidades puntuales, pueden ocasionar la conformación de un "submodelo territorial" a base de reflexiones parciales, sectoriales, puntuales, acumulativas y, por qué no, contradictorias, ausentes pues de la visión global y relacional que aporta una verdadera Revisión del Plan General. Pero, al tiempo, podría estar implicando la inhabilitación o, al menos, introduciendo dificultades para el racional acomodo de determinadas oportunidades territoriales que emergen del escenario del ámbito supramunicipal cuyas condiciones, problemática, potencialidades, fortalezas y vocación, con total seguridad no se corresponden con las manejadas por el Plan.

En relación a las modificaciones puntuales de las NNSS que se han redactado en el período de vigencia de las actuales Normas, existe un sentimiento generalizado en la práctica y la teoría urbanística a la hora de considerar los Planes Generales como documentos abiertos con capacidad de soportar alteraciones que, o bien subsanen determinadas deficiencias que hayan podido quedar contenidas en su redacción original, o bien den cobertura a determinaciones de rango menor que no estuviesen previstas y cuyo acomodo no suponga una transformación sustancial del modelo de ordenación establecido en el Plan General. Por consiguiente, el uso de este instrumento puede resultar tremendamente eficaz para ir adaptando los criterios y objetivos del planeamiento urbano a los nuevos requerimientos que pudieran ir surgiendo durante el periodo de vigencia. Sin embargo puede suceder que ante periodos de cierta longevidad la excesiva intensidad de uso del instrumento de la Modificación Puntual pueda desencadenar, si bien no al analizar cada una de ellas individualizadamente, pero si al valor del conjunto de las actuaciones, una alteración significativa del modelo de ordenación previsto inicialmente. Ante estas reflexiones podríamos encontrarnos en una situación donde se estuviesen alterando de manera profunda y significativa los presupuestos, principios, argumentos, criterios y objetivos de ordenación explicitados por las Normas Subsidiarias vigentes.

2.2 OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

Marinaleda está enmarcada en un espacio de potencialidad y de oportunidad dentro de la comarca Sierra Sur de Sevilla, implicando una territorialización basada en el ofrecimiento de las fortalezas endógenas y en la detección de las oportunidades emergentes de carácter exógeno que están comenzando a preformalizarse en dicho ámbito territorial.

Estos "objetivos deseados" difícilmente pueden encontrar acomodo en un escenario anquilosado, obsoleto y prácticamente congestionado como el de las Normas Subsidiarias vigentes, como no sea mediante la priorización de urgencias (es decir, el abuso de la vía de la modificación puntual). Sin embargo se suele decir que cuando algo es urgente significa también que ya es demasiado tarde. Abordar el planeamiento urbano y territorial en claves de urgencia puede dar lugar, en la mayor parte de las ocasiones, a que los verdaderos problemas queden en suspenso (todo mal grande en su día fue pequeño) obligando a sufrir el futuro en lugar de dominarlo.

Frente a ello resulta absolutamente necesario que el ejercicio de la planificación urbana y territorial se alimente de la cultura de la anticipación, lo cual permitirá instrumentar una estrategia de política urbana basada en la libertad de decisión y acción. Por ello se entiende necesario realizar un análisis sintético de aquellas oportunidades que se intuyen en el horizonte a corto, medio y largo plazo y sobre las que será necesario reflexionar pausada y equilibradamente con la finalidad de posicionar el municipio de Marinaleda en el escenario entre sistemas territoriales de referenciada manera que pueda desarrollar el rol y la vocación que ha de asumir dentro de la comarca Sierra Sur de Sevilla

Se consideran principalmente las siguientes tres oportunidades:

2.2.1 OPORTUNIDADES TERRITORIALES: LAS RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES MUNICIPALES Y COMARCALES.

Las oportunidades territoriales son las aportaciones que desde Marinaleda pueden realizarse a las demandas y solicitudes del territorio municipal, comarcal, al objeto de contribuir a su estructuración, organización, refuncionalización y reeconomización.

Marinaleda, municipio entre Estepa, Osuna y Écija, es hoy una realidad económica, social y funcional en continuo proceso de pensamiento y participación, inmersa a su vez, en la complejidad de la realidad rural. Estas características sociales y territoriales tienen como consecuencia que el nuevo pueblo, un espacio urbano-comarcal, se construye más por grandes proyectos que como resultado de la organización institucional y la gestión de los servicios.

El municipio de Marinaleda debe concebirse dentro de un sistema variable, articulado por nodos, puntos fuertes de centralidad, definidos por su accesibilidad y sus valores endógenos. La calidad de esta nueva realidad urbano-comarcal dependerá de la intensidad de relaciones entre estos nodos, de la multifuncionalidad de los centros nodales y de la capacidad de integrar al conjunto de la población y del territorio mediante un adecuado sistema de movilidad. El nuevo pueblo de carácter comarcal debe entenderse como resultado de tres procesos o dinámicas distintas pero interrelacionadas: solidaridad, concentración y comunicación. Es por ello por lo que las actuaciones a nivel supramunicipal deben

responder a tres exigencias que son a la vez complementarias en sus objetivos y contradictorias en su modo de ejecución sectorial o puntual: la competitividad, la integración y la sostenibilidad.

Pero la construcción de un referente comarcal entre dos núcleos de referencia estructural exige completar la movilidad con la multiplicación de centralidades. La accesibilidad y la movilidad interna son requisitos indispensables para la competitividad del pueblo como "medio económico" y para que cumpla su función de integración social.

2.2.2 LA OPORTUNIDAD TEMPORAL: LA COORDINACIÓN DE LAS POLÍTICAS URBANÍSTICAS.

La causa principal en la que se sustenta la invalidación y eterno postergamiento de las decisiones de ordenación de ámbito municipal estriba, principalmente en la organización administrativa de la ciudad-territorio, y en los conflictos competenciales por el control del territorio que ello provoca, al darse la concurrencia de los tres niveles administrativos (estatal, autonómico y municipal). De ahí que, en la propia exposición de motivos de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Andalucía se concrete como un objetivo básico de la planificación territorial que actúe como marco de referencia para posibilitar la coordinación y cooperación entre los diferentes estamentos administrativos.

Ello, parece obvio, no ha pasado del campo de las buenas intenciones. La realidad de la construcción del territorio es bien distinta. La toma de decisiones se produce desde ámbitos sectoriales, incluso del mismo nivel administrativo, que en no pocas ocasiones manifiestan intereses territoriales claramente contrapuestos y contradictorios, sustentados en posicionamientos radicales ante las cuestiones objeto de su competencia que tratan de preservar sus cuotas de poder.

El principal problema estriba, pues, en una falta de cultura territorial de estos actores, que permita instrumentar las decisiones sobre el territorio desde el diálogo y la responsabilidad compartida. La concertación interadministrativa en los procesos de planificación y la corresponsabilidad en la gestión para desarrollar las actuaciones estructuradoras del espacio comarcal son las dos grandes cuestiones a dilucidar.

La solución a esta problemática es compleja. Existen autores que abogan por la creación de un ente administrativo específico con poder decisorial más allá que las cuestiones relativas a la gestión consorciada de determinados servicios. Hay, por otra parte, otra línea de pensamiento que manifiesta serias dudas ante la pérdida de autonomía de las administraciones locales implicadas.

En cualquier caso, la solución ha de pasar por un "cambio de actitud" de los diferentes actores públicos con competencia en el territorio, con una doble adjetivación: generosidad y renuncia.

El Proyecto Municipal ha de ser un proyecto generoso, instrumentado a partir de las renuncias que resulten de la asunción por parte de los diferentes entes administrativos del rol que están llamados a desempeñar. Así, la ciudad central deberá concienciarse de la necesidad de equilibrar funcionalmente el territorio. Y ello ha de suponer el reconocimiento de la bondad de localizaciones en los subcentros para determinadas actividades llamadas a fortalecer el policentrismo y asegurar la homogeneidad, desactivando el "efecto sumidero" que produce sobre las pautas ubicacionales de las actividades centrales, principalmente en Osuna y Estepa. Al tiempo deberá legar al espacio comarcal una cuota sustancial de espacios preservados de la urbanización, aplicando criterios de medida y equilibrio en sus previsiones de desarrollo, al entender que, hoy en día determinados mercados, fundamentalmente el residencial, operan en un marco territorial mucho más amplio. Por otro lado, los municipios de la campiña deberán renunciar a seguir empleando auténticas "tácticas de guerra" por conseguir la implantación en su término de cualquier actuación

urbanística a cualquier precio. Finalmente, las Administraciones Regional y Estatal, deberán implicarse de forma decidida y coordinada en desarrollar las actuaciones, fundamentalmente en materia de comunicaciones, transportes, intermodalidad y construcción de lugares centrales, en las que se va a comprometer la estructuración y la forma general de la ciudad.

Hasta que no llegue ese momento el proyecto de la ciudad difusa no pasará del campo de las reflexiones teóricas. El problema es que, como ya ha ocurrido en otras ocasiones en la historia del urbanismo en España, cuando se quiera acometer la solución de la problemática, sea demasiado tarde, ya que la escala y nivel de consolidación de las malformaciones hagan prácticamente irreversible la situación.

Por ello, entendemos que la concurrencia en el tiempo de las nuevas políticas urbanística de urbanismo y austeridad (Campos Venuti, Giusepe) va a suponer una oportunidad histórica para adecuar las necesidades reales a las posibilidades del nuevo Plan. En este sentido que también puedan realizarse sobre los "territorios de cohabitación" con la finalidad que no devengan en ámbitos de conflicto y enfrentamiento. Así, se vislumbran en el horizonte de la planificación una serie de cuestiones sobre las que se precisa una decisión común y coordinada.

2.2.3 OPORTUNIDAD LEGISLATIVA.

La entrada en vigor de la LOUA hace ya más de 14 años, y concretamente su reciente modificación sustancial, la Ley 2/2012 de 30 de enero, supone una oportunidad para que los Municipios con una dinámica urbanística mesurada puedan contar con los instrumentos adecuados para intervenir eficazmente en el hecho urbano.

Conforme a todo lo anterior, se deduce claramente la conveniencia y oportunidad de acometer la formulación de un nuevo instrumento de planeamiento general, en este caso un PGOU, en sustitución de las vigentes NSOU por tres razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de revisión previstos en la LOUA y por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacio productivo y dotacional para dar respuesta a demandas de suelo urbanizado a medio-largo plazo, o de suelo específico para vivienda protegida.
- b) Por agotamiento cualitativo del modelo de desarrollo de las NSOU vigentes y en particular de la planificación de los sectores previstos y la ausencia de un modelo estructural.
- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década, y en especial en los últimos cinco años, tanto en la legislación urbanística, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento.

En este contexto parece suficientemente justificada la necesidad y oportunidad de abordar la formulación un PGOU municipal adaptado plenamente a la nueva legislación y que dé respuesta a las nuevas necesidades que se plantean desde el Municipio.

3. PRINCIPALES NECESIDADES DEL MUNICIPIO. RESPUESTAS.

ÍNDICE

- 3.1 INTRODUCCIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES.**
- 3.2 NECESIDADES Y RESPUESTAS.**

3 PRINCIPALES NECESIDADES DEL MUNICIPIO. RESPUESTAS.

3.1 INTRODUCCIÓN Y PRINCIPIOS GENERALES.

Pertenece a la lógica de las cosas y es tanto un deber como un derecho irrenunciable, el hecho de que el Ayuntamiento y la ciudadanía defiendan unos principios generales con relación a la política urbanística que desean para su Pueblo. Toda reflexión sobre los criterios y objetivos llevan implícito una forma de proceder, un proyecto de ciudad y por tanto un modelo urbano territorial.

Los criterios y objetivos generales que se proponen son formulados necesariamente como principios orientadores capaces de dirigir las actuaciones prioritarias, permitir la identificación de problemas, incluso orientar y depurar la clásica información urbanística.

Sin perjuicio de que la información actualizada y objetiva racionalice la toma de decisiones posterior, preexisten a la misma ciertos fines y objetivos de carácter básico que reflejan una cultura urbanística solidaria, una orientación concreta, una racionalidad resultante de la experiencia y una precisa sensibilización por los problemas reales vividos.

En este sentido se establece el siguiente **decálogo de necesidades y respuestas** como consecuencia de los criterios y objetivos buscados, las cuales tienen un reflejo evidente e inmediato en el Nuevo Modelo de Ciudad de la Revisión del Plan General:

3.2 DECÁLOGO DE NECESIDADES Y RESPUESTAS.

1. **La Sostenibilidad. El equilibrio, conectividad y cohesión socio-económica de la ciudad.**

La sostenibilidad se ha convertido en uno de los criterios urbanos más necesarios en los tiempos actuales. Pero el concepto de desarrollo sostenible es complejo: no implica solamente que el desarrollo ha de ser respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales y el patrimonio cultural, y que este objetivo ha de situarse en el centro del proceso de adopción de las decisiones económicas y políticas, sino que, tal como expresa la Estrategia Territorial Europea, ha de procurar el equilibrio y la justicia sociales y ha de incrementar la riqueza económica.

El objetivo final de una política de desarrollo sostenible es el desarrollo humano sostenible, la mejora de las condiciones de vida de toda la población, incluidas las generaciones futuras. No es sostenible un desarrollo que preserve los recursos naturales a costa de disminuir la renta, el nivel de empleo o la calidad de vida, que aumente el riesgo de estancamiento o que suponga un freno a las tendencias dinamizadoras; pero no debe identificarse calidad de vida con modos de consumo casi patológicos, o con el derroche de recursos naturales.

Conseguir que el desarrollo económico sea sostenible, duradero, que la sociedad sea cada vez más justa, que el patrimonio natural y cultural se incrementen no va a ser gratuito; requiere de sacrificios, especialmente en los modos de producción y consumo de bienes y de recursos naturales, como el suelo, el agua o la energía.

Este Plan General de Ordenación Urbanística, propone un Modelo de ciudad que genere equilibrio entre los usos y las actividades urbanas, que exista una buena conectividad de transporte sostenible que favorezca los desplazamientos y las comunicaciones, y todo ello bajo unos principios de sostenibilidad económico-social de la ciudad que garantice el futuro del municipio y la calidad de vida de sus ciudadanos.

Este principio general, como objetivo del nuevo Plan, es también a su vez la principal necesidad a la que se debe enfrentarse la ciudad de Marinaleda, la **cohesión social**, el **equilibrio socio-económico** entre los usos del suelo y sus actividades productivas, facilitando las **conexiones urbanas**, la movilidad y haciendo sostenibles los transportes y desplazamientos.

2. Facilitar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, diseñando una oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada, con un marco adecuado que fomente la coordinación entre las administraciones públicas

El problema de la vivienda constituye uno de los aspectos recurrentes más característicos de todo pueblo, ya que es uno de los principales problemas que afectan a la vida de los ciudadanos, agudizado, en gran medida, al desmesurado encarecimiento del precio de la vivienda y a la insuficiencia de los mecanismos para acceder a las viviendas sociales por parte de los grupos más desfavorecidos. Como resultado de todo ello el funcionamiento del mercado tiende a reforzar los procesos de segregación social en el pueblo.

En su conjunto el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada. Por una parte, la vivienda, en algunos casos, es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación en la economía. Cosa que **no ocurre en Marinaleda**. Otro componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Finalmente, un tercer aspecto, de gran importancia, lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano y a la imagen del pueblo.

Otro de los aspectos que caracterizan la situación actual de la vivienda en Marinaleda es la variación de la estructura demográfica y de los comportamientos sociales, que han hecho aparecer nuevas demandas que requieren una diversificación en las tipologías residenciales habituales: disminución del tamaño medio familiar y aumento de hogares unipersonales. La estructura actual de la pirámide de edad genera un componente coyuntural a considerar en la evaluación de la demanda actual de vivienda.

Desde el Nuevo Plan General es imprescindible incidir en los problemas de alojamiento que afectan en la actualidad a los ciudadanos que, o bien carecen de vivienda, o la que disfrutan no responde a los estándares mínimos de habitabilidad. Por tanto, la Administración Municipal debe comprometerse a ser la fuerza motriz de esa política rehabilitadora, bien por gestión directa, bien por convenio con otras administraciones, bien con ayudas a nuevos tipos de promociones. De esta manera, y frente a la incesante construcción de nuevas viviendas, la conservación y rehabilitación de un patrimonio edificado, que por ende tiene un valor cultural, supone una opción urbanística de

carácter medioambiental asumible, al suponer una renuncia al seguir ocupando el territorio de manera progresiva.

3. Se tratarán de manera prioritaria los procesos de renovación, rehabilitación y regeneración urbana de áreas de suelo urbano no consolidado.

El modelo urbanístico que se propone desde la Revisión del PGOU de Marinaleda, es un modelo de ciudad compacta, recualificada y bien dotada con equipamientos y espacios libres de proximidad, todo ello con un adecuado sistema de equilibrio entre los usos lucrativos y dotacionales. Opuesto a los modelos de crecimientos expansivos y discontinuos.

En este sentido, el Nuevo Plan General, siguiendo las nuevas líneas, tendencias y legislación en la planificación de ciudades, apuesta por la Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana, en el sentido que se indica en el Preámbulo de la *ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, cuya publicación en el BOE data de 27 de junio de 2013.

Marinaleda es, sus habitantes, sus actividades, y sus barrios. Los barrios, como soporte de la vida diaria de los Marinaleños Cada una de las distintas zonas y áreas residenciales de la ciudad presenta un grado de necesidades desde la renovación y recualificación urbana distinto.

Además de la revitalización y recualificación del centro histórico con intervenciones sobre el espacio público, hay vacíos históricos en continuidad con éste, donde se debe prestar especial atención para promover la consolidación del centro, y aprovechar estos ámbitos para la redotación del suelo urbano. Estos vacíos se localizan al sureste y terminan de coser las discontinuidades entre

Marinaleda ha crecido históricamente hacia el este principalmente hacia Matarredonda, crecimiento de los últimos años hoy aun inacabado y poco cualificado, que ha dejado determinados vacíos de actividades no residenciales-

Estos ámbitos que se describen deben ser el principal soporte para generar un tejido residencial dotado, que cumpla una doble función; aportar suelos para la vivienda, y dotar a las áreas homogéneas donde se insertan de mayor contenido dotacional. Son zonas estratégicas de terminan de coser el municipio de la Marinaleda a través de la consolidación de un tejido residencial moderno en la hibridación de usos y reequipamiento, que debe dialogar con la morfología tradicional.

4. Favorecer la regeneración de las zonas urbanas deterioradas, potenciando la recualificación ambiental del núcleo urbano y sus dotaciones, el carácter residencial y comercial del Centro Histórico, y la puesta en valor del patrimonio histórico como activo cultural donde apoyar parte del desarrollo de la ciudad.

A partir de la comprensión del papel del centro histórico de Marinaleda se defienden los conceptos básicos para la creación e implementación de políticas de recuperación y revitalización urbana. La recuperación no ha de ser solo por su potencialidad como reclamo turístico, aunque por supuesto sean fundamentales para fomentar el sector servicios de la ciudad, sino que se debe entender la enorme importancia que estas áreas tienen para ofrecer soluciones a problemas de políticas públicas y oportunidades privadas, transformándose en un beneficio económico para el municipio

La construcción colectiva de una idea común de pueblo tiene la virtud de generar horizontes posibles para el bien común de la ciudadanía y de los poderes urbanos, desde valores como la identidad, el progreso o la sostenibilidad

En una idea de ciudad compacta y sostenible, las preexistencias cobran un especial protagonismo como alimento del presente, fomentando la percepción del patrimonio como recurso activo, para la renovación y la mejora del tejido existente.

Este patrimonio estructura la ciudad preexistente, ya que es el generador de su orientación, en base a la memoria y uso histórico de toda la ciudadanía, permitiendo crear una nueva centralidad compacta e inclusiva, en la que el centro y la periferia de Marinaleda forman parte de una unidad urbana.

Generalmente, se entiende la visión patrimonial sobre las ciudades y los territorios exclusivamente en términos de protección. La intención de la visión del presente Plan General de Ordenación Urbana es dar un paso adelante sobre la protección, y conseguir entender el patrimonio como recurso activo, dentro de los parámetros de ciudad sostenible y compacta que persigue el Plan. En este sentido, una lectura patrimonial atenta del término municipal de Marinaleda revela claves sobre las que basar el desarrollo futuro de la ciudad y el territorio, de manera coherente con su carácter histórico, y de forma responsable hacia las generaciones venideras.

La protección y conservación del pueblo no es, pues, un objetivo meramente estético o culturalista. Debe ser una política activa fundamental para hacer de Marinaleda un pueblo marcado por la calidad de vida que reporta un medio urbano y rural de gran valor.

El futuro del pueblo pasa, ineludiblemente, por el mantenimiento o la renovación de sus funciones urbanas, como única garantía para seguir siendo espacios vivos. Ello hace que no se trate únicamente de llevar a cabo actuaciones de carácter conservacionista en la ciudad existente, aspecto esencial en cualquier caso, sino que han de ponerse en relación con políticas de vivienda, políticas de fomento económico (para conseguir que se sostengan sectores y actividades que dotan de funciones al espacio urbano tales como, por ejemplo, las del pequeño comercio y los servicios, e incluso actividades artesanas compatibles) o políticas sociales (el centro urbano debe conservar su diversidad social).

Las zonas históricas se remontan a los núcleos originarios de Marinaleda y Matarredonda, donde la primera de ellas se configuraba como un conjunto de casas dispersas situadas en el cruce entre el camino a Écija y el camino a Matarredonda y Herrera, agrupadas entre las calles Sargento Jurado, calles Andalucía, Plaza 1º de Mayo, calle San Pedro, Plaza Blas Infante y otras conformaban el barrio del Cerro (actuales calles Solidaridad y San Lorenzo). En cambio, Matarredonda constituía un núcleo compacto que coincide prácticamente con el actual, de la carretera A-388 hacia el norte. Esta morfología urbana e historia del municipio hacen que no ocurra como en otras zonas históricas de pueblos andaluces, donde acaban reuniéndose cualidades antagónicas: lugar de sedimento de grandes valores y concentración de mayores problemas. El nuevo plan deberá proyectar un tratamiento diferenciado para los centros, con el doble objetivo de salvaguardar sus valores y reformar el tejido, de manera que existan las condiciones idóneas para su regeneración simbólica, funcional y social.

5. Integrar el sistema viario, de espacios libres y zonas verdes en la estructura urbana, junto con los sistemas de equipamientos y dotaciones públicas, con la adaptación de las mismas a las transformaciones sociales.

Los equipamientos y zonas verdes representan el espacio común donde la comunidad se reconoce a sí misma, formando una red de lugares sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la colectividad. Su carácter de patrimonio público, propiedad colectiva acumulada y reconocida como tal durante generaciones, y su valor como servicio público, corredor de las desigualdades sociales, lo convierten en un instrumento activo en la creación de un modelo cultural autóctono.

La planificación de los equipamientos y zonas verdes no debe únicamente responder a la exigencia de cobertura de unas determinadas demandas sociales ni contemplarse aisladamente. Por el contrario, ha de considerarse uno de los elementos claves para la configuración física del núcleo urbano y la definición de la estructura urbana propuesta por el Nuevo Plan. Esta estructura se termina de configurar con el sistema viario.

La política para las dotaciones que el Nuevo Plan debe propiciar será la de establecer para Marinaleda niveles de excelencia, es decir, políticas dirigidas a la planificación de entornos urbanísticos y sociales favorables a la consecución del bienestar físico, psíquico y social de las personas, a la vez que coloquen a nuestro pueblo en una posición privilegiada en el contexto provincial y regional. Es cierto, que Marinaleda es un ejemplo claro de políticas urbanas y sociales enfocadas a dotar al ciudadano de gran superficie dotacional.

Marinaleda, Mirada Verde

En Marinaleda como en el resto de los pueblos, los problemas del medio ambiente se han acrecentado y exigen respuestas adecuadas desde la planificación urbanística del sistema de equipamientos y zonas verdes, elemento clave en la estrategia del Nuevo Plan.

La creación de una imagen propia de Marinaleda, fundamentalmente verde, identificable en el ámbito provincial y regional, requiere una oferta dotacional de ocio vinculada a actividades de protección medioambiental, caracterizada por su calidad, respeto al entorno ecológico y adaptada a la cultura de la región.

La necesaria integración de las zonas verdes y los espacios libres en la estructura urbana requiere la definición de un sistema lo más continuo posible sobre toda la trama que sirve de enlace ininterrumpido entre todos los elementos, basada en una concepción jerárquica de los espacios libres, desde el parque periurbano-parque urbano hasta el área ajardinada. Una sucesión, en definitiva, de espacios libres con carácter y dedicación al ocio, al esparcimiento o al fomento de los aspectos puramente naturales, que permita acentuar la variedad urbana, reducir la densidad, potenciar los desplazamientos peatonales y el uso de los espacios libres existentes, al facilitar su conexión con otros de mayor utilización.

La planificación del sistema de espacios libres con el fin de recuperar el equilibrio ecológico del medio urbano no ha de olvidar el respeto y mantenimiento de los elementos naturales y de la

vegetación original, así como la utilización de aguas recicladas para riego y ornamentación de los parques.

Se trata de conseguir una optimización funcional de la oferta de espacios verdes, considerando sus efectos correctores de la contaminación atmosférica (capacidad de fijación de CO₂) y del microclima, sus efectos psíquicos derivados del esparcimiento y del contacto con la naturaleza, y de sus efectos estéticos y de protección de otros elementos.

De otra parte, se hace necesario dotar al pueblo de un nuevo tipo de espacio urbano, en forma de interenlaces estanciales, con normativa que posibilite equipamientos abiertos destinados a actividades culturales, de juegos, ocio y relación social, a la vez que cumplen la función de mejora de las condiciones medioambientales en su calidad de toberas. Asimismo la recuperación y puesta en valor de los parques históricos requiere la elaboración de normativas específicas que limiten los usos y actividades incongruentes con su finalidad.

Otras medidas encaminadas al logro de la recualificación ambiental del núcleo urbano han de ser la reforestación de los espacios vacantes en el municipio, especialmente los resultantes en los nuevos crecimientos, o el tratamiento desde el diseño de los espacios urbanos más ligados al ciudadano: espacios interbloques, calles, etc. con el fin de contribuir a la integración de las edificaciones y el medio ambiente.

La mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

La vida cotidiana de los Marinaleños está marcada por los desequilibrios existentes en el pueblo, tanto en la distribución de las actividades económicas como en la ubicación de las zonas verdes y los equipamientos, con una posición muy central.

El equipamiento, concebido como posible soporte y catalizador de las relaciones sociales, ha de favorecer la vertebración de la vida social en todos los barrios, a través del fomento de la participación de los distintos grupos sociales, mediante una oferta diversificada de soportes (locales, edificios multifuncionales, naves para el desarrollo de actividades de carácter experimental, etc.) para usos dotacionales.

Cambiar el paisaje urbano de la periferia, utilizando el carácter fuertemente simbólico de los equipamientos y su capacidad calificadora como elementos estructurantes para facilitar la identificación y lectura de las áreas urbanas así como recuperar el espacio cotidiano a partir del tratamiento de los zonas interbloques y su puesta en uso para pequeñas dotaciones deportivas y lugares de estancia y relación, constituyen objetivos de la política dotacional del Plan. Ello requerirá la coordinación de las inversiones públicas y privadas en equipamiento, en el marco de acciones específicas. Por otra parte, el esponjamiento y la revitalización de áreas centrales degradadas pasa por la reutilización del patrimonio edificado susceptible de rehabilitación para usos dotacionales y la creación de espacios para convivencia.

La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales.

Los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida a lo largo de los últimos años, condicionan las demandas y los modos de utilización de las dotaciones colectivas. Ni las necesidades sociales son estáticas ni los grupos sociales que los generan deben analizarse como algo estable, por lo que el Nuevo Plan ha de incorporar o la planificación de los equipamientos las demandas derivadas de las nuevas estructuras demográficas y sociales.

Las características y los ritmos de trabajo marcan en gran parte las cadencias de la vida cotidiana, a las que se someten los usuarios de los equipamientos. El equipamiento local es utilizado preferentemente por la población dependiente (niños, ancianos y amas de casa), que son los que permanecen en el barrio durante la jornada. La abundancia de tiempo libre y de ocio de esta población contrasta con la escasez de dotaciones específicas para ella.

Los problemas de las personas mayores no son recientes, pero sí lo es la importancia cuantitativa de los mismos debido al fuerte proceso de envejecimiento, al incremento de la esperanza de vida y al aislamiento cada vez mayor debido a los cambios producidos en las estructuras familiares, por lo que será necesario un redimensionamiento de los equipamientos de salud necesarios. Así como la incorporación de las nuevas tipologías destinadas a dar respuesta o las necesidades sanitarias de la creciente población de edad avanzada: centros de salud, centros geriátricos, etc.

Igualmente, es preciso prever el soporte físico necesario, tanto de suelo exclusivo como parcelas compartidas con usos dotaciones o en edificación residencial o destinada a usos productivos, para completar la red básica de equipamientos de servicios sociales: centros de servicios sociales generales, centros de día, club de tercero edad, centros-base de ayuda a domicilio, etc.

Donde se prevén mayores demandas, a corto, medio y largo plazo, es sin duda en el segmento de la tercera edad, particularmente en lo que se refiere a las alternativas que se plantean para su alojamiento, bien sea en residencias, viviendas asistidas o cualquier otra alternativa que suponga la creación de estructuras estables especializadas y concebidas para este fin. La limitación presupuestaria de las administraciones públicas hace necesaria la colaboración, en materia social, de la iniciativa privada, para lo que habrán de instrumentarse las fórmulas que posibiliten su participación.

La práctica deportiva constituye una de las actividades preferentes entre las llevadas a cabo por los ciudadanos de Marinaleda en su tiempo libre, lo que plantea la necesidad de facilitar su acceso a la cuota creciente de ciudadanos que han incorporado estas actividades a su vida cotidiana, a partir de una oferta heterogénea que dé respuesta a las demandas de los diversos colectivos. Para ello, se ha de completar la red de equipamiento deportivo local, mediante la cobertura de los déficits existentes y una propuesta de pequeñas instalaciones insertas en la trama residencial que eviten a los ciudadanos desplazamientos.

Por otro lado, la propuesta de equipamiento ha de favorecer la implantación de nuevas modalidades de dotaciones que proporcionen respuesta al gran número de demandas planteadas por grupos específicos: drogodependientes, minusválidos físicos y psíquicos, así como todo tipo de marginados sin hogar, etc.

La integración en el planeamiento de estas nuevas tipologías de equipamiento conlleva la revisión de los estándares urbanísticos, con la inclusión de indicadores cualitativos que maticen los parámetros numéricos.

De otra parte, la planificación de los equipamientos debe estar vinculada tanto a las exigencias sociales, como a las formas concretas de utilización y ocupación del espacio, debiendo estar su dinámica estrechamente vinculada a las transformaciones globales y parciales del núcleo urbano. Ello requiere la creación de un marco ágil y flexible que posibilite la participación de la iniciativa privada en las distintas fases de producción/gestión de los equipamientos con la incorporación de diversas fórmulas de coparticipación desarrollados en otros países europeos.

6. Posibilitar las transformaciones de las industrias obsoletas y localizadas inadecuadamente, y generar la creación de nuevos espacios para actividades productivas adecuados a las nuevas tipologías

Los núcleos urbanos han llegado a ser entidades económicas y sociales que desempeñan un papel motor en el crecimiento comarcal y provincial. Son centros demográficos pero también centros de producción y consumo. En los países más desarrollados es en ellos donde se concentran las mayores inversiones en infraestructuras, construcción y equipamientos sociales y educativos. Actúan en ellos los conceptos de economías de proximidad y de concentración. Por consiguiente, la eficacia con que Marinaleda responda respecto a las actividades económicas repercutirá sobre la economía municipal y comarcal.

Por otra parte, el proceso productivo ha sufrido en las últimas décadas una serie de transformaciones radicales, caracterizadas por:

Se han modificado las pautas de localización empresarial, más preocupadas antes por la cercanía a los mercados de consumo y de materias primas, valorándose actualmente más la accesibilidad a las redes de transportes, las infraestructuras, los servicios urbanos y la calidad ambiental.

Tanto el mundo empresarial como el laboral han ido exigiendo la mejora en la calidad de los espacios urbanos donde se ubican sus actividades, y juntamente con las modificaciones del proceso productivo han hecho que surjan nuevas tipologías de asentamientos industriales y terciarios, distintos básicamente de las hasta ahora tradicionales.

Todo ello supone una interrelación continua entre bienes y servicios que dificulta progresivamente una distinción neta entre industria y terciario. En paralelo se ha asistido a una fuerte expansión de los servicios a la producción creciente ligados a la industria, tanto desde el punto de vista funcional como territorial.

La posible transformación y regeneración de las localizaciones inadecuadas.

Las nuevas tipologías industriales y el reequipamiento de las zonas industriales existentes.

Las transformaciones habidas en el proceso de producción con la incorporación de las nuevas tecnologías más avanzadas han hecho aparecer unas nuevas tipologías de espacios industriales cada vez más demandadas. Nos referimos a los denominados parques empresariales, caracterizados por la concentración de una serie de empresas tecnológicamente innovadoras,

localizadas en centros de calidad, con buena accesibilidad y dotadas de los mejores servicios. Estos espacios sirven para la integración de las actividades industriales y terciarias, y permitirán recuperar para Marinaleda la ventaja competitiva al ser espacios de carácter moderno y avanzado para usos productivos.

Además de la necesidad de espacios adecuados para las nuevas tipologías industriales, los espacios industriales de Marinaleda en pleno funcionamiento adolecen de determinados requisitos que se vienen demandando. Por una parte, la exigencia de un atractivo diseño urbano en cuanto a estándares de calidad ambiental. Por otra, la mejora de los servicios urbanísticos adecuándolos a las necesidades actuales, principalmente en materia de comunicaciones y telecomunicaciones. Pero además de las exigencias de infraestructuras y de calidad ambiental, es necesario reequipar esas áreas industriales con usos complementarios cada día más demandados.

En este sentido, y con numerosos intentos y procesos en marcha de regularización de esta precaria situación, podemos afirmar que es uno de los principales problemas de organización y urbanización a los que se enfrenta hoy en día la actividad económica y productiva de Marinaleda.

De esta forma, el nuevo modelo PGOU, desde sus principios de base, muestra la intención de recualificación, renovación y regularización de la situación en su globalidad.

Por su ubicación en relación con el núcleo urbano de Marinaleda, por su cercanía al centro histórico, así como por su importante posición visual y estratégica en la ciudad, se considera que dicho ámbito debe terminar de transformarse, con unas condiciones de uso, habitabilidad, y urbanización de calidad de una ciudad como Marinaleda y de su tejido económico empresarial.

7. Integrar el sistema de tráfico motorizado en las estrategias de accesibilidad, funcionando en equilibrio con los sistemas de movilidad “no motorizada”, y favoreciendo los movimientos peatonales a través de formas compartidas de transporte.

Hay una cuestión de consenso generalizado en los últimos debates urbanísticos sobre la ciudad, que es la imposibilidad de extender un modelo de movilidad centrado en la única optimización de los desplazamientos en tráfico motorizado privado, que se demostró como sistema insostenible desde el punto de vista social, ambiental e incluso económico.

La movilidad debe orientarse hacia un modelo de sostenibilidad, integrando decisiones estratégicas en la localización de usos y actividades, con formas de transporte menos agresivos. Para ello el urbanismo debe tender a tomar decisiones tanto en la ciudad existente como en los nuevos ámbitos de desarrollo que impliquen dos cuestiones principales, y que es objeto del nuevo plan que se lleven a cabo: la hibridación de usos y la proyección de los espacios públicos como red de movilidad urbana intermodal y sostenible.

El objetivo no es prohibir el uso del vehículo privado. Se trata de su racionalización, reduciendo lo máximo posible su presencia derivándolo a las líneas de comunicación donde sea estrictamente necesario. Marinaleda por su configuración compacta, tiene una oportunidad única para tender a estas cuestiones, conociendo que ya muchos de los desplazamientos en el núcleo se hacen a pie.

Por tanto, se debe aprovechar esta cuestión para extender los sistemas peatonales. Hay que evitar, y reducir al máximo el tráfico motorizado internos del centro histórico.

La propuesta de movilidad en Marinaleda parte de la compatibilización e hibridación de usos, en las zonas urbanas existentes, y en los nuevos desarrollos, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable, en pos de la recuperación del espacio público por parte del ciudadano.

Para que estos criterios de ordenación urbana sean una realidad es necesario aplicar nuevas formas de pensamiento en el pueblo, y en la cultura del espacio público:

- Categorización de la red viaria.
- Localización de actividades adecuadas a la categoría de la red viaria.
- Recuperación y mejorar el espacio público urbano y ciudadano.
- Incorporación a la planificación urbanística de aquellos criterios que favorezcan la proximidad en las actividades, y provoque desplazamientos peatonales cómodos.
- No establecer nuevos desarrollos residenciales alejados del núcleo urbano. Y que estos contengan y dotaciones terciarias de proximidad.
- Vinculación a elementos naturales como vías pecuarias o arroyos (espacios libres), para fomentar la movilidad peatonal y ciclista.

8. Realización de una planificación integral de los servicios de infraestructuras urbanas, que contribuyan a una mejor calidad de vida de los marinaledos.

Se consideran como infraestructuras urbanas básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas energético y telefonía. Las infraestructuras básicas, verdaderos sistemas orgánicos del municipio, han estado generalmente apartadas de las decisiones planificadoras, teniendo que acudir en numerosas ocasiones a resolver conflictos que podrían haberse evitado mediante la consideración de los condicionantes de primer orden que comportan estos servicios básicos.

Una característica prototípica del sector de las infraestructuras básicas es la deficiente coordinación entre las mismas, y entre ellas y el planeamiento territorial, ignorando casi siempre la deseable compatibilización de las mutuas interacciones. Redundando en estos desajustes, es también destacable la multiplicidad de competencias que inciden sobre las mismas, dificultando su adecuada planificación y su funcionamiento. Resulta necesario señalar que gran parte de sus elementos de mayor afección territorial se localizan en el exterior del término municipal. Numerosas instalaciones (aducciones, estaciones de tratamiento, redes de alta tensión, subestaciones eléctricas, gasoductos...) tienen ubicaciones supramunicipales.

Las infraestructuras hidráulico-sanitarias, a escala urbana, presentan déficit en comparación con los niveles deseables de servicio el proyecto de construcción de la agrupación de vertidos y Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en Marinaleda. Esta última sin funcionar.

El proyecto comprende el diseño, definición, medición y valoración de las infraestructuras y tiene como objetivo dar cumplimiento a la normativa vigente en la materia para resolver de manera definitiva el saneamiento y depuración de las aguas residuales de este núcleo urbano.

La infraestructura eléctrica presenta como mayor incidencia la grave afección urbana de las redes aéreas de alta, media y baja tensión, conflicto éste que es preciso resolver a corto-medio plazo. El sector de gas canalizado, deberá potenciarse en función de la política y programas energéticos en curso. Finalmente, la infraestructura telefónica que requiere escasos condicionantes urbanísticos, plantea solamente necesidad de micro reservas baricéntricas para implantación de futuras centrales.

9. Se prestará especial atención a la periferia y los límites urbanos del núcleo de Marinaleda, así como la conectividad campo-ciudad.

En la periferia actual y proyectada en Marinaleda se debe ejercer de engarce con la nueva ciudad mediante la dotación de contenido y diversidad urbana: inversión en la calidad de la urbanización y servicios, apertura y acondicionamiento de las vías centro-ciudad con mayor flujo, recualificación de usos que proporcionen diversidad, implantación de equipamientos entre barrios que permitan mayor integración, etc.

Esta periferia integrada es además una apuesta por la nueva relación campo-ciudad entre la ocupación del suelo rural por la nueva urbanización y las actividades rurales y naturales en términos de conectividad social y ambiental efectiva.

Los nuevos crecimientos y recualificaciones urbanas se han establecido en función de una escala abarcable desde criterios sociales y ambientales, entre otros, de índole jurídica y de sostenibilidad económica. La escala de las propuestas o lo que viene ser lo mismo, el control de la dimensión del nuevo Plan ha permitido aminorar el suelo urbanizado, evitar grandes distancias y creación de barreras infraestructurales a favor de una progresiva adaptación al territorio, sus valores rurales y naturales, evitando la dispersión-difusión de la urbanización y mejorando la calidad social de los futuros marinaleños

Los elementos rurales sobre los que se van asentado la nueva ciudad tienen la función de armonizar la dicotomía "actividad urbana" y "actividad rural" a favor de usos compatibles con la categoría de suelo no urbanizable. Son a su vez las infraestructuras verdes que permiten articular espacios de la ciudad que con mayor carga de territorialidad están llamados a generar las centralidades integración y fortalecer la urbanidad.

10. Un urbanismo inclusivo, desde la cohesión social y la ciudadanía

El género es una variable significativa para el análisis y la comprensión de los procesos de desarrollo de proyectos arquitectónicos y los procesos urbanos.

Esta nueva forma de proceder en la renovación y planeamientos urbanos también se refleja en el ámbito, y en el caso de Andalucía, la Ley 2/2012 de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de

diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha incorporado dos apartados en el artículo 3, que hacen referencia a la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Art.3.1.h) Integrar el principio, reconocido en el artículo 14 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística

Art.3.2.i) La promoción de la igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres.

La publicación de la modificación de la Ley del Suelo de Andalucía con la inclusión de estos dos nuevos apartados que pretenden incorporar al planeamiento urbano en Andalucía la perspectiva de género, hace que sea necesario el estudio de una metodología nueva en una disciplina, que hasta no hace mucho se ha encontrado ajena a estos aspectos.

Se proponen unas líneas estratégicas destinadas a favorecer una ciudad más inclusiva. Entre ellas:

La necesidad de dar espacio, equilibrar y relacionar las diferentes dimensiones de la vida. Así frente a la dispersión y zonificación se propone favorecer los espacios flexibles, de usos múltiples y con una densidad suficiente para sostener la complejidad de la vida urbana.

Conseguir un equilibrio entre la vida privada y el espacio público. Existe una tendencia a la privatización de la vida urbana. Frente a ello se reivindica la diversidad social como uno de los ingredientes fundamentales de un espacio público rico, que trabaja a favor de la cohesión social.

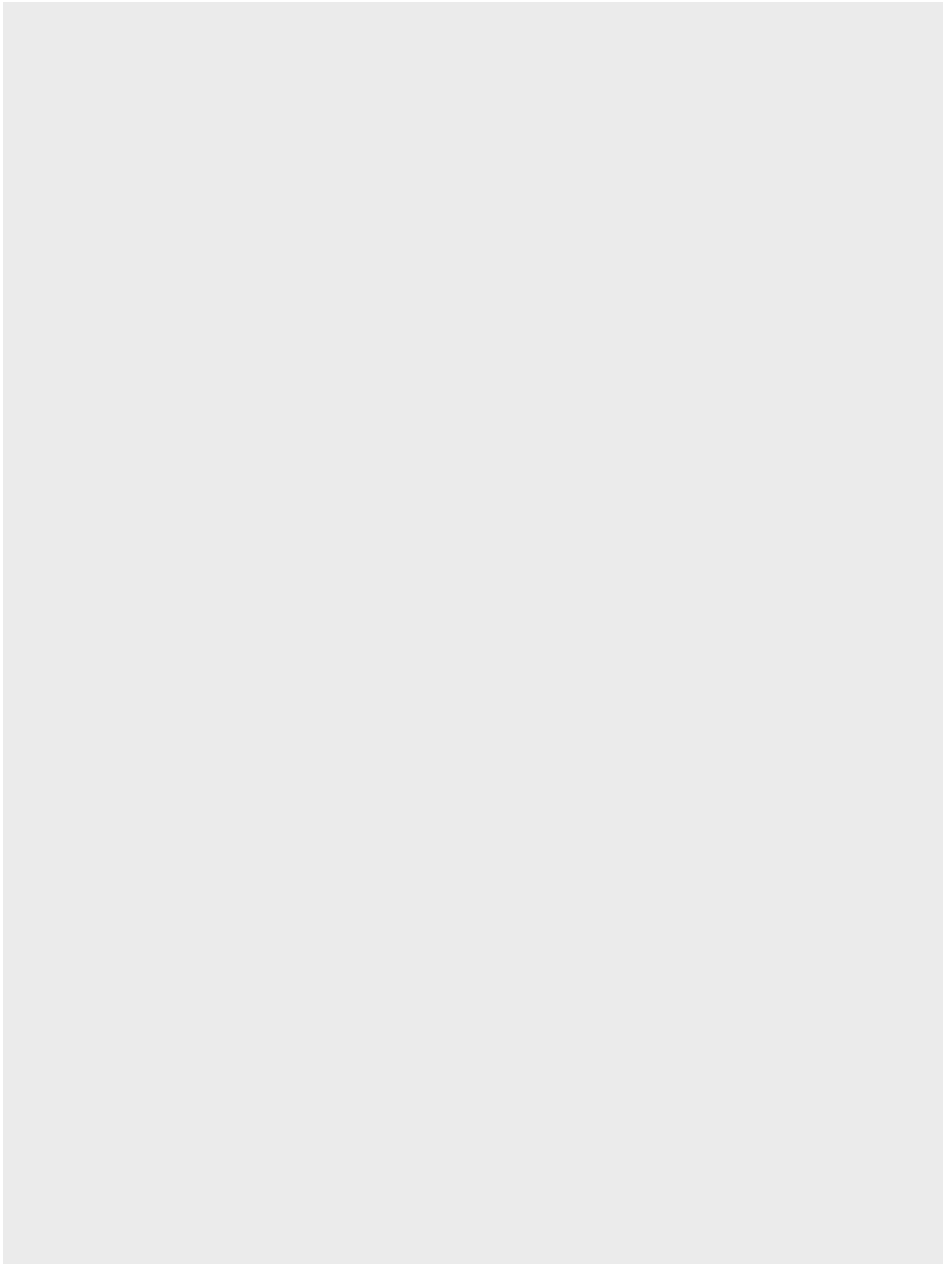
Asumir el cambio social, luchando contra la segregación espacial, que postule una mezcla social de rentas, de orígenes, de edades, el equilibrio entre el centro y la periferia y una nueva visión de la seguridad y el conflicto.

Fomentar el desarrollo económico sostenible, apostando por la regeneración de barrios y la rehabilitación.

Las mencionadas estrategias se refieren a la promoción de la inclusividad en el urbanismo, la apuesta por un modelo de ciudad densa y compleja, la conciliación de la vida personal, familiar y profesional, la accesibilidad universal y la mejora de la percepción de la seguridad que permita vivir la ciudad sin miedo

Por todo ello, incorporar la perspectiva de género en el urbanismo en ámbito Andaluz, supone un cambio respecto a las bases del urbanismo tradicional. Hasta ahora, a través del urbanismo se trataba de definir un objeto, la ciudad, pero incorporar esta nueva visión conlleva la de considerar también al sujeto y sus necesidades, por tanto es evidente que el método de análisis debe ser ampliado, y se requerirán nuevos instrumentos para la práctica urbanística. Estos nuevos indicadores recogerán otras disciplinas que hasta ahora han sido menos consideradas como son la psicología o la sociología.

Las nuevas políticas urbanas, deben ir encaminadas a establecer y fomentar la regeneración urbana y convivencia social, más que a definir nuevos suelos urbanizables y crear grandes infraestructuras, por tanto la gestión del planeamiento también debe establecerse desde otra óptica.



4. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL.

ÍNDICE

4.1 LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES

4.1.1 LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTES

A. RED VIARIA

4.1.2 RED ESTRUCTURAL DE ESPACIOS LIBRES

A. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

B. LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

4.2 PROYECTOS ESTRATEGICOS DE MARINALEDA. LA CONSOLIDACIÓN DE LOS BORDES

4.3 EL SUELO NO URBANIZABLE.

4.3.1 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA PROPUESTA

4 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL

4.1 LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES

El nuevo PGOU que ahora se formula, propone un modelo urbano compacto y articulado, que atiende a la vez a la identidad del núcleo urbano, y a su vínculo con el territorio rural en el que se implanta en un tratamiento de continuidad y fusión entre lo urbano y lo rural o territorial. Se plantea un esquema funcional eficaz y un crecimiento que a la pueblo le es propio, lejos de crear elementos que no puedan ser reconocidos por el núcleo existente, e integrados en su realidad urbana y su identidad.

El objetivo principal del Nuevo PGOU es generar una lectura del modelo desde la escala urbana y la territorial, y ello implica la proposición y reafirmación de una estructura urbana sustancial que se organice apoyado en sus elementos básicos estructurales: viarios, espacios libres, dotaciones e infraestructuras.

Todo nuevo pensamiento sobre la ciudad, empieza desde la comprensión de lo existente, y la generación de una nueva mirada que permita entender una realidad territorial y urbana que genere nuevos argumentos de reordenación y nueva ordenación orientados a cualificar la ciudad existente y futura. Para ello se supone la alteración de determinados elementos estructurales existentes que modifiquen su funcionalidad e identidad actual. Y por supuesto la generación de nuevos sistemas estructurales que se consideren fundamentales para la construcción del nuevo modelo urbano territorial.

Así mismo hay una apuesta por generar un sistema estructural de espacios libres tematizado, combinando entre espacios con la consideración de sistema general y con otros locales que por su forma, localización y continuidad generan una estructura, de ahí su consideración de espacios libres locales estructurantes. La red que se plantea es capaz de generar continuidades, encontrar bolsas de esparcimiento y provocar una relación entre la escala urbana y territorial muy importante para el disfrute de los ciudadanos, a través del sistema lineal estructurante de espacios libres que se propone en el suelo no urbanizable, tal y como queda descrito en el apartado correspondiente del suelo no urbanizable.

El Plan también ha de dar respuesta a las actuales y futuras necesidades de otros suelos dotacionales, Por tanto, el presente documento trata de fomentar una mejora generalizada del sistema dotacional, equilibrando las diferentes zonas urbanas con la distribución de dotaciones de carácter general de forma policéntricas.

Por supuesto, un pueblo de presente y de futuro debe resolver las actuales problemáticas en relación a las infraestructuras básicas, y prever que los nuevos crecimientos tengan cubierta las posibilidades de acceso a dichas infraestructuras, y por tanto contengan un dimensionamiento coherente.

Es por ello que la construcción de un modelo se define en la búsqueda de una estructura general lógica que se apoye en principios fundamentales tales como:

- El espacio libre como matriz de diseño de la ciudad que conforme una red continua y de articulación de las partes de la ciudad.
- Generación de centralidades externas al centro histórico a través de la mejora dotacional de barrios de extensión.

- El concepto de la movilidad apoyado en una estructura viaria donde cada vez más el automóvil privado pase a un segundo plano.
- La ordenación lógica de las grandes infraestructuras.

Por tanto se trata de trabajar con los elementos existentes, proyectados del plan anterior, terminando de coser con nuevas propuestas y nuevas fórmulas de gestión en las mismas áreas, otorgando un nuevo rol, dándoles una nueva funcionalidad.

El nuevo Plan General se orienta a la consecución de un modelo de ciudad donde el sistema de los espacios públicos, los equipamientos y los nodos de centralidad públicos sean accesibles para todos los ciudadanos. Un modelo donde la accesibilidad del ciudadano quede articulada sobre ejes que conformen una malla de continuidad para el peatón, la bicicleta, y con un grado de redotación de la ciudad existente, y de hibridación en la ciudad proyectada.

Por tanto los elementos estructurales que mostraremos a continuación en materia de red viaria, espacios libres, dotaciones e infraestructuras son los que definen el nuevo modelo de ciudad, por supuesto junto con la distribución de los usos, las nuevas áreas, y las intervenciones en la ciudad consolidada consideradas de carácter prioritario.

4.1.1 LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTES

A. RED VIARIA

La red viaria es el sistema que configura en mayor medida la forma general de la ciudad, y por ende el uso y funcionamiento de las partes. Esta cuestión ha ido construyendo una realidad donde se es capaz de interpretar las diferentes áreas espaciales que el sistema de calles, carreteras etc. ha contribuido a generar hasta ahora en el municipio.

El Plan concibe un sistema viario como un sistema de circulación adecuado a la definición morfológica de la ciudad, a las previsiones de desplazamientos y futura distribución de flujos. Cuando se hace referencia al sistema viario no es solo al espacio destinado a la circulación de coches, vehículos, personas o aparcamientos, sino también a áreas estanciales vinculados a éstos. Con ello se trabaja, no solo en la creación de nuevos elementos viarios, sino en la transformación de los componentes actuales del sistema viario en la búsqueda de encontrar un equilibrio de convivencia entre los diferentes usuarios del viario público y su entorno.

Hay teorías que defienden que el vehículo privado como instrumento prioritario de desplazamientos solo precisa, como mucho de un tercio de las calles de la ciudad, pero en la medida que en el resto no se le restringe el uso se apropia de ella.

Esta teoría sustenta que sea cual sea el tamaño de la ciudad, la red que soporta la mayor de los recorridos largos (los de acceso a la ciudad de las redes supramunicipales y distribución entre sus barrios) no representa nunca una proporción mayor de un tercio de la suma de la longitud de sus calles.

El diseño del sistema viario propuesto, su funcionalidad y jerarquía, son ingredientes adecuados para instrumentar una estrategia eficaz enfocada a la movilidad peatonal de Marinaleda. La utilización de un solo soporte físico para diferentes funciones de movilidad y estancialidad supone establece reglas que asignan prioridad a cada modo de transporte en cada red de viario, en cada tramo de vía. Es también necesario el

uso compartido y superpuesto de diferentes modos sobre un mismo vial, que deberá estar sujeta a determinados principios de compatibilidad

Las piezas de centralidad se deben localizar en encuentro de viarios estructurantes por su capacidad de generadora de actividad urbana, pero también pueden emplearse estrategias de ubicación diferentes como la identificación de ejes de barrios. Es por tanto, necesario la definición de los barrios como zonas de movilidad de cercanía, de ahí su necesidad de revitalización, reequipamiento, y en el caso de nuevos desarrollos de la hibridación de los usos.

El sistema viario estructural, que organiza el modelo propuesto, queda constituido por las siguientes redes:

- **Sistema Viario Territorial**

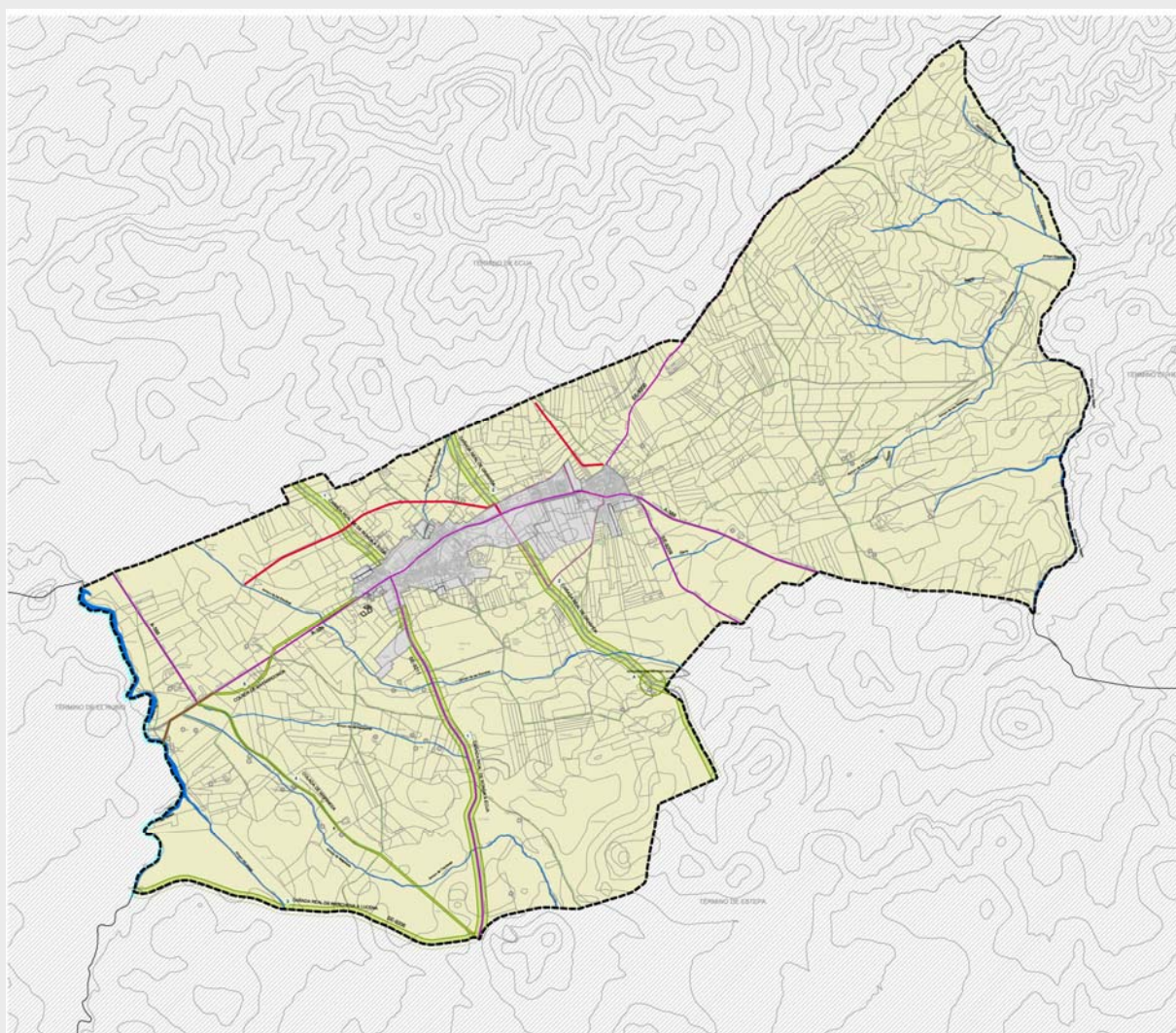
El sistema viario de rango territorial de Marinaleda está formado por el conjunto de carreteras que la comunican con el exterior, y que produce en su núcleo urbano un cruce de caminos que ha condicionado la morfología y crecimiento del núcleo.

El sistema viario de carácter territorial de Marinaleda, para las relaciones con el exterior, tiene en la carretera A-388 su eje principal de la movilidad motorizada de conexión con el resto de municipios.

El Núcleo de Marinaleda se encuentra atravesado en su ámbito urbano por la carretera citada de Écija a Antequera, la A 388, otorgándole la singularidad de sistema urbano territorial.

El sistema viario territorial en el núcleo de Marinaleda está formado actualmente por los siguientes ejes, que configuran accesos e incluso travesías:

SISTEMA GENERAL VIARIO NIVEL TERRITORIAL	
<i>Nomenclatura en plano</i>	<i>Nombre</i>
A-388	Carretera A-388 de Écija a Herrera (Origen: Int. A-4 (Écija) Final: Int. A-318 (Herrera))
SE-9200	Carretera de Isla Redonda. Ramal de Matarredonda a la SE-9108 (Origen: Int. A-388 Final: Int. SE-9108)
SE-9206	Carretera Ramal de la SE-9211 a El Rubio
SE-9209	De Estepa a Matarredonda (Origen: Estepa (Int. antigua N-334) Final: Int. A-388)
SE-9211	Carretera de Estepa a Marinaleda (Origen: Estepa Final: Int. A-388)



- **Sistema Viario Urbano**

Constituye el sistema estructural-arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, con la función principal de asegurar la accesibilidad y movilidad interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico, y articulando las estructuras de ordenación urbana de la ciudad.

Dentro del sistema viario urbano podemos reconocer una categoría predominante en la articulación del municipio, conformado por un viario de conexión urbano-territorial. Este viario denominado SGV-T1 atraviesa y conecta los núcleos urbanos de Marinaleda y Matarredonda de Este a Oeste, siendo el elemento de viario principal en el municipio.

Este viario, tiene una repercusión muy positiva en los desplazamientos que se desarrollan en el municipio, si bien es el tramo urbano de la A388, convirtiéndose en un viario de transición territorial y de acceso fundamental a los núcleos urbanos, también es el tramo urbano de la Colada de Matarredonda, que aún encontrándose en suelo urbano, y convertida en la travesía principal de los núcleos, conserva una amplia sección con la inclusión de vegetación otorgándole, además de unas condiciones paisajísticas y ambientales

adecuadas, una huella verde de la antigua colada, a su paso por los núcleos urbanos. Estas condiciones descritas propician que la calle Juan XXIII y La Avenida de La Libertad, (tramo urbano de la A-388), fomente no sólo el paso vehicular, sino también el tránsito peatonal, como un elemento estructural de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO	
<i>Nomenclatura en plano</i>	<i>Nombre</i>
Viarío conexión urbano territorial	
SGV-T1	Calle Juan XXIII-Avenida Libertad

El resto de viarios y calles de los núcleos urbanos, no menos importantes, configuran una red mixta peatonal-vehicular que aunque no se muestren como elementos estructurales dan soporte al tejido urbano del municipio.



4.1.2 RED ESTRUCTURAL DE ESPACIOS LIBRES

Los elementos que conforman en sistema estructural de espacios libres son esenciales para la configuración de un modelo cualificado a través de áreas necesarias para el esparcimiento de la población y a su vez sea justificación de la relación de los ciudadanos entre ellos, y con el medio natural y físico. Es por ello que desde el presente Plan General se considera fundamental el diseño de la red, como verdadero sistema de

vertebración y diseño urbano-territorial. Junto con el Sistema Viario resulta una red de espacios públicos que debe representar el ámbito de estancia, permanencia y relación de la ciudad y los ciudadanos.

El Plan General apuesta por un concepto de red estructural de espacios libres donde cada uno de ellos adquiera una caracterización diferenciada de tal forma que se conformen como parques, zonas verdes y espacios recreativos dotados, desde una escala general en el núcleo urbano hasta la escala territorial. Es así como es capaz de tejer una red que cose las diferentes zonas de la ciudad, a la vez que funciona como soporte para formas de movilidad no motorizadas.

Los espacios libres, plazas y zonas verdes responden a su vez a necesidades cuantificables y así mismo constituyen piezas singulares con un papel de reordenación y recomposición del hecho urbano.

Los criterios fundamentales sobre los que se apoya la organización del sistema estructural de espacios libres son:

- Reconocimiento de las preexistencias de parques y plazas existentes y su estado de ejecución y diseño, para que cumplan la función que el presente Plan les transfiere.
- Necesario diálogo con los elementos naturales que ya subyacen en el territorio para la localización de determinadas piezas de espacios libres y zonas verdes. En definitiva aplicar criterios de integración, preservación sin imponer el carácter urbano al natural, sino hacerlos convivir.
- Búsqueda de una red ambiental, accesible, continua y de articulación urbano-territorial, incorporando los conceptos de vacíos de la edificación que construyan ejes visuales atractivos para su recorrido.
- Construcción de un sistema equilibrado de distribución de los parques urbanos. la difusión de los espacios públicos de manera repartida conforma ciudades más justas, permite un sistema de disfrute equilibrado, elimina movilidad motorizada, incide por tanto en la calidad ambiental de las ciudades y por ende en la comunidad.
- El sistema de espacios libres queda integrado por espacios libres de diferente escala y funcionalidad diversa. Así encontramos áreas que inciden de forma determinante en la morfología general y otras que desde su escala local, y con el diseño general de su obligada continuidad responden a varias cuestiones; el disfrute local de la unidad urbana en tipo de parque o plaza, soporte para la movilidad sostenible y referente espacial.
- Considerar el espacio libre también como soporte para la implantación de otras actividades complementarias de carácter dotacional, vinculado a las dimensiones y la identidad de estos espacios. Este Plan confía en el concepto de Parque Equipado, y por ello entiende que estos espacios deben permitir además de la naturaleza, la contemplación, el deporte, garantizando un uso más sostenido gracias a su polivalencia y capacidad de transformación estacional.
- Diálogo e integración de los espacios libres con la estructura viaria propuesta y la estrategia de localización del sistema general dotacional, de tal forma que se construya un espacio colectivo dotado de continuidad para permitir su lectura y recorrido. La planificación del sistema de espacios de disfrute, sean zonas verdes o grandes espacios peatonales requiere de la creación de un sistema lo más continuo posible, que permita una malla urbana que funcione como

sistema ininterrumpido y que vaya desde partes centrales a zonas periféricas, y desde lo local a lo territorial. Y por supuesto, apoyándose en los principios básicos de una movilidad sostenible.

A. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

La red de Sistemas generales de espacios libres parte del reconocimiento de los ya existentes, que responden a tipologías y funcionalidades diferentes.

Especial valor en el Nuevo Modelo tendrán los Sistemas y Redes Generales de Espacios Libres, las llamadas “zonas verdes”, tanto urbanas como territoriales. Establecerán una red completa entre ellas, con una finalidad de soporte urbano, estructurantes ambientales y áreas de ocio. Con apoyo en los elementos naturales del territorio, y sobre la base de las tendencias y costumbres de los marinaleses, el Nuevo Modelo pretende identificar y generar un verdadero Sistema General de Espacios Libres para el municipio.

La necesaria integración de las zonas verdes y los espacios libres en la estructura urbana requiere la definición de un sistema continuo sobre toda la trama que sirve de enlace ininterrumpido entre todos los elementos, basada en una concepción jerárquica de los espacios libres, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada.

Cabe destacar El parque Urbano situado en la Avenida de la Libertad y denominado “Parque Natural”, que se erige como un espacio de centralidad y referencia destacada en el pueblo, próximo a la zona donde se concentran las dotaciones en Marinaleda. Es además punto de encuentro entre el tejido residencial del Marinaleda y el área de expansión de Matarredonda.

Así mismo a lo largo de La Avenida La Libertad destacan tres secuencias de espacios vinculados a elementos y actividades tradicionales de importancia, que son los únicos, que sin tener gran dimensión, se conforman como los principales lugares de encuentro y estancia en una trama muy densificada, de ahí su importancia en su función de lugar de relaciones sociales. Por un lado, el SGEL-2 a modo de parque-plaza lineal que discurre por la Avenida de La Libertad, por otro, situado al Norte de éste, el SGEL-3, situado al frente al SGEL-2 y al otro lado de la calzada de la Avenida La Libertad, destinado a un parque infantil, y por último el SGEL-4 parque campo de la Feria.

Con esto queremos dejar constancia que la consideración de sistema general no puede quedar solo definida por su dimensión, sino también por la función social que cumple.

El objetivo de este Plan es configurar una red de Espacios Libres que contengan un grado de urbanización bueno para su disfrute, estableciendo parques, zonas verdes y plazas con diferentes grados y tipología de equipamiento de tal forma que el pueblo de Marinaleda cuente con un repertorio de Sistemas de Espacios libres equipados con diferentes temáticas.

La red de sistemas generales de espacios libres existentes del núcleo de Marinaleda queda conformada por los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES- PARQUES URBANOS

SGEL-1	Parque urbano "Parque Natural"
SGEL2	Parque Avenida de La Libertad
SGEL3	Parque Infantil
SGEL4	Parque Campo de La Feria
SGEL5	Ampliación del "Parque Natural"



La red además incluye dos sistemas generales territoriales Vía Pecuaría (SGT-VP), que complementan el modelo urbano y consolidan eje verde. De la vía pecuaría Cañada Real de Ronda a Écija, en su encuentro con el suelo urbano al Norte del núcleo urbano de Marinaleda. Estos suelen se proponen como ampliación del trazado alternativo de la vía Pecuaría configurando un parque que ejerce de elemento vertebrador entre el núcleo de Marinaleda y el ámbito rural . Con la definición de este sistema se busca un doble objetivo; por un lado, dar coherencia al modelo urbano propuesto fomentando la continuidad del eje verde equipado en los en la colmatación del borde al norte del núcleo urbano y facilitando en su caso la obtención del suelo mediante su adscripción al ARI-3 R, y por otro, garantizar en estos ámbitos usos compatibles (espacios libres) con el ámbito rural, para crear un sistema continuo de espacios de recreo y esparcimiento, que remata el eje de espacios libres y fomenta la comunicación no motorizada.

Estos Sistemas Generales territoriales Vía Pecuaría son los siguientes:

PARQUES en SGVP

SGT-VP1 Parque Cañada Real Ronda-Écija 1

SGT-VP2 Parque Cañada Real Ronda-Écija 2

B. LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Los equipamientos constituyen un sistema de gran incidencia en la funcionalidad urbana, siendo piezas fundamentales de la cohesión y equilibrio social.

Los equipamientos representan un espacio común que sirve también para la conectividad, formando una red de espacios de consumo colectivo donde se desarrollan actividades simbólicas, culturales y de necesidades básicas. Por ello reservar suelo dotacional para grandes equipamientos es un papel fundamental para el cumplimiento del objetivo básico del presente Plan General de componer una sociedad articulada y equilibrada, a través de un proyecto de ciudad compartido por la mayoría cívica. Se trata de aportar un nivel de calidad que garantice el mantenimiento de la cohesión social a la vez que sea fuente de innovación, cultura y de riqueza social. Es por ello que se muestra la necesidad de reconsiderar la misión de los equipamientos colectivos como base de una estrategia de recualificación urbana.

En el caso de los equipamientos, la articulación se mide bajo otros parámetros; especialización o categoría, concentración relativa, niveles de equipamientos y localización en el territorio de múltiples piezas.

Los criterios básicos para el entendimiento de una red de equipamientos que conformen estructura son los siguientes:

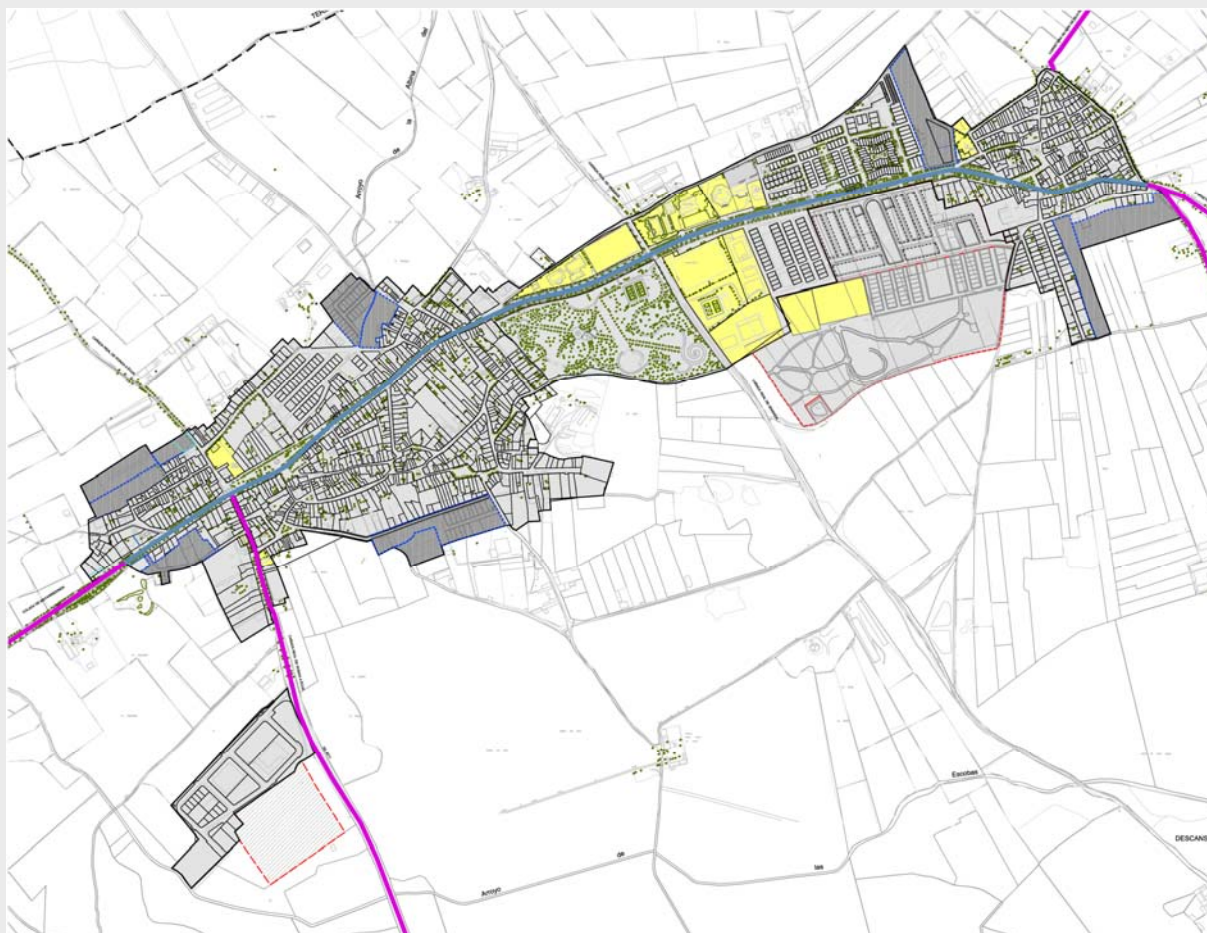
- Generar nuevas dotaciones para evitar desplazamientos entre diferentes zonas de la ciudad, de tal forma se alimenta el concepto de movilidad vinculado a la organización correcta de los equipamientos y el espacio público.
- Adaptar el tipo de equipamiento a los cambios sociales. Los cambios derivados de la demografía, formas de vidas, nuevas necesidades, demandan un redefinición de la oferta de equipamientos que se debe basar en la flexibilidad de los usos dotacionales y adaptada a la heterogeneidad de la sociedad y requerimientos de las normativas sectoriales.
- Localización estratégica y seleccionada de los equipamientos en la estructura urbana y optimización del patrimonio dotacional existente.

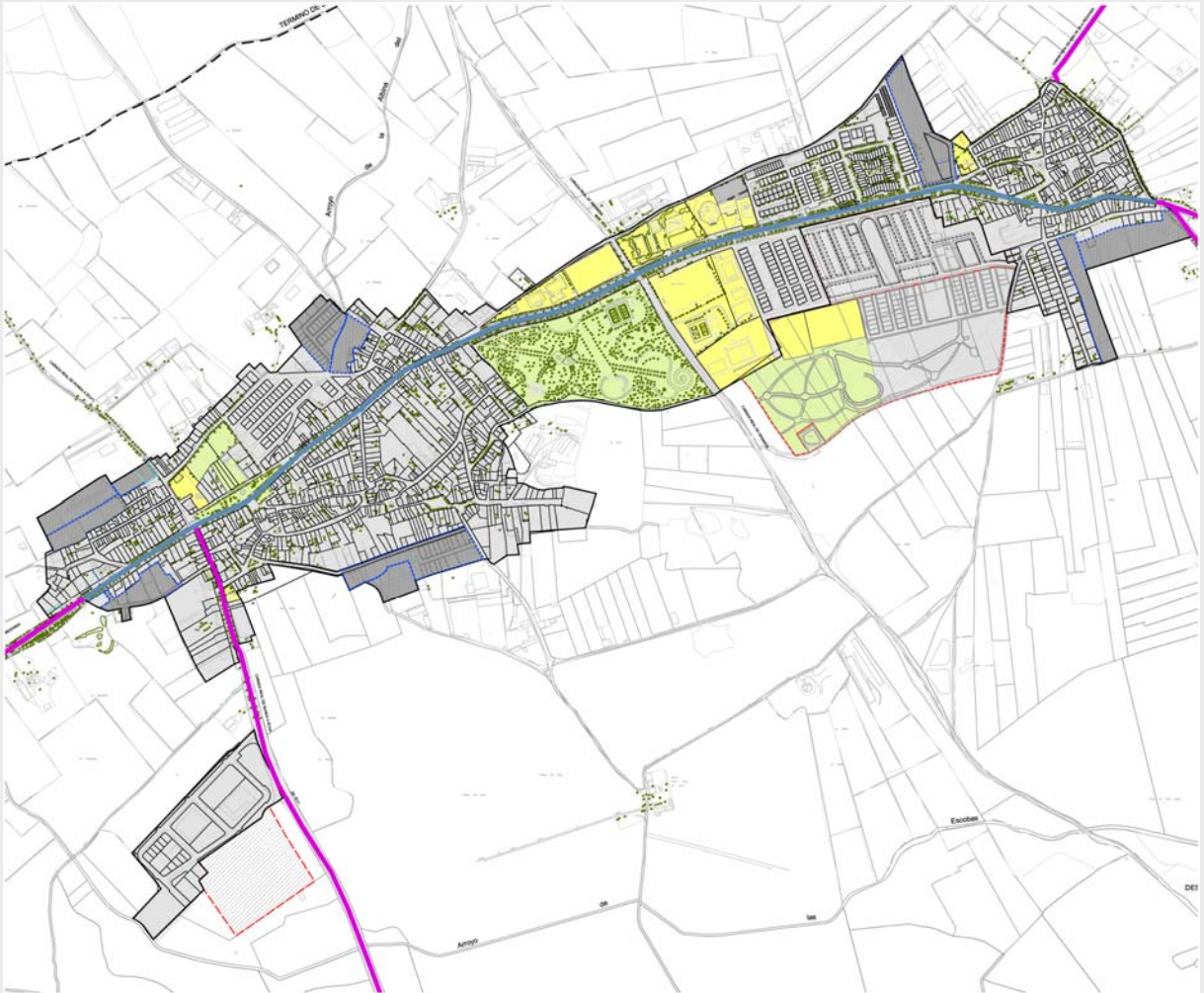
Bajo estos principios a continuación se muestran los equipamientos generales que componen en sistema estructural, diferenciando entre los de servicio de interés público y social, educativos y deportivos:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

<i>Nomenclatura en plano</i>	<i>Nombre</i>
SGEQ-S-1	Centro Sanitario
SGEQ-S-2	Antiguo Ayuntamiento

SGEQ-S-3	Sindicato de Obreros del Campo
SGEQ-S-4	Casa de la Cultura
SGEQ-S-5	Ayuntamiento
SGEQ-S-6	Hogar del Pensionista
SGEQ-S-7	SIPS en suelo Urbanizable
SGEQ-S-8	Cementerio en suelo no urbanizable
SGEQ-D-1	Piscinas municipales
SGEQ-D-2	Campo de Fútbol
SGEQ-D-3	Campo de Fútbol de césped artificial
SGEQ-D-4	Gimnasio
SGEQ-D-5	Pabellón polideportivo
SGEQ-D-6	Deportivo en suelo urbanizable
SGEQ-E-1	C.E.I.P. "Encarnación Ruiz Porras"
SGEQ-E-2	Centro infantil Guardería "Marinaleda"
SGEQ-E-3	Instituto de Educación Secundaria (IES) José Saramago





4.2 PROYECTOS ESTRATEGICOS DE MARINALEDA. LA CONSOLIDACIÓN DE LOS BORDES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda, establece como **Proyecto Estratégico** del nuevo modelo urbano para el municipio, la adecuada conexión e integración entre el núcleo urbano, y los vacíos urbanos que se han ido generando en los límites del suelo urbano.

Este importante proyecto urbano del nuevo Plan, se denomina **“Proyecto de integración y colmatación de vacíos urbanos”**.

Los principales objetivos del Proyecto Estratégico urbano son los siguientes:

- Conectar física y adecuadamente la separación espacial existente a día de hoy, entre el núcleo urbano y el límite del suelo urbano
- Garantizar una adecuada transición entre los diferentes usos
- Generar dicha conectividad a través de usos mixtos lucrativos, con una importante presencia de usos dotacionales de equipamientos públicos y espacios libres.

Se establecen diferentes clasificaciones y categorías de suelos en los terrenos de transición que posibilitan la instrumentación de los procesos urbanísticos para el objetivo perseguido.

En Marinaleda alrededor de la trama urbana propiamente dicha (la formada por edificación compacta en la que predomina la casa entre medianeras formando calles y plazas) existe una trama más dispersa, que por sus usos (mezcla de viviendas y usos agrícolas y ganaderos) y tipos edificatorios (mezcla de casas con naves, cobertizos, establos, cercados, etc.) y por apoyarse en caminos participa de las características del medio rural, pero por su cercanía al casco urbano, por tender a formar alineaciones de calle, por enganchar con las infraestructuras del núcleo y, en algunos casos, por aplicársele fiscalidad urbana, se acerca a las características propias del medio urbano.

Estas áreas crean una importante problemática urbanística ya que, al carecer de ordenación como urbanas, se ocupa el territorio de manera desordenada, sin una red viaria bien organizada y con anchura adecuada a su vocación de calle, sin unos estándares de urbanización de tipo urbano (calles sin asfaltar, coexistencia de alcantarillado con pozos negros, etc.), y sin la previsión de espacios libres y dotaciones acordes con su dimensión.

El Nuevo Plan, en un necesario proceso de consolidación de esos bordes urbanos, identifica y diferencia aquellas áreas que tiene una indudable vocación urbana (que se deberán incorporar al suelo urbano y ordenar como tales) de aquellas que, por su lejanía o baja densidad o uso agrario deben regularse en el suelo no urbanizable.

Estas áreas, identificadas en los planos de ordenación como suelos urbanos no consolidados, se definen a continuación:

- ARI-1 (R): SAN NICOLÁS
- ARI-2 (I): EL LLANO
- ARI-3 (R): ALCALDE VICENTE CEJAS
- ARI-4 (R): EL ROMERAL I
- ARI-5 (R): EL ROMERAL II
- ARI-6 (R): AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ
- ARI-7 (R): EL MOLINO
- ARI-8 (R): EL MOLINO II
- ARI-9 (R): CAMINO MOLINO DEL CURA-RAFAEL ALBERTI
- ARI-10 (R): CAMINO DEL POZO ANCHO
- ARI-11 (M): CAMINO CASILLAS

ARI-1(R) “San Nicolás”, ARI-2 (IN) “ El Llano” y ARI-3 (R) “Alcalde Vicente Cejas”

El ARI-1 (R) “San Nicolás”, ARI-2 (IN) “El Llano” y ARI-3 (R) “Alcalde Vicente Cejas”, situadas al NorOeste del núcleo de Marinaleda en el Barrio de la Iglesia, suponen la colmatación de un borde que se ha ido consolidando poco a poco, pero que ha generado espacios sin colmatar y tejido urbano interrumpido e inconexo, es el caso de las Calles Murillo y San Nicolás, Estas calles producen tanto problemas funcionales de tráfico, como de mala articulación entre las distintas partes del núcleo, llegando a crear bolsas de terrenos sin uso dentro de la trama urbana consolidada. Por ello, es conveniente que en el Nuevo Plan se les de salida o continuidad y se las integre plenamente en la trama viaria, provocándose así que esas bolsas de terreno queden integradas ordenadamente en la trama urbana.

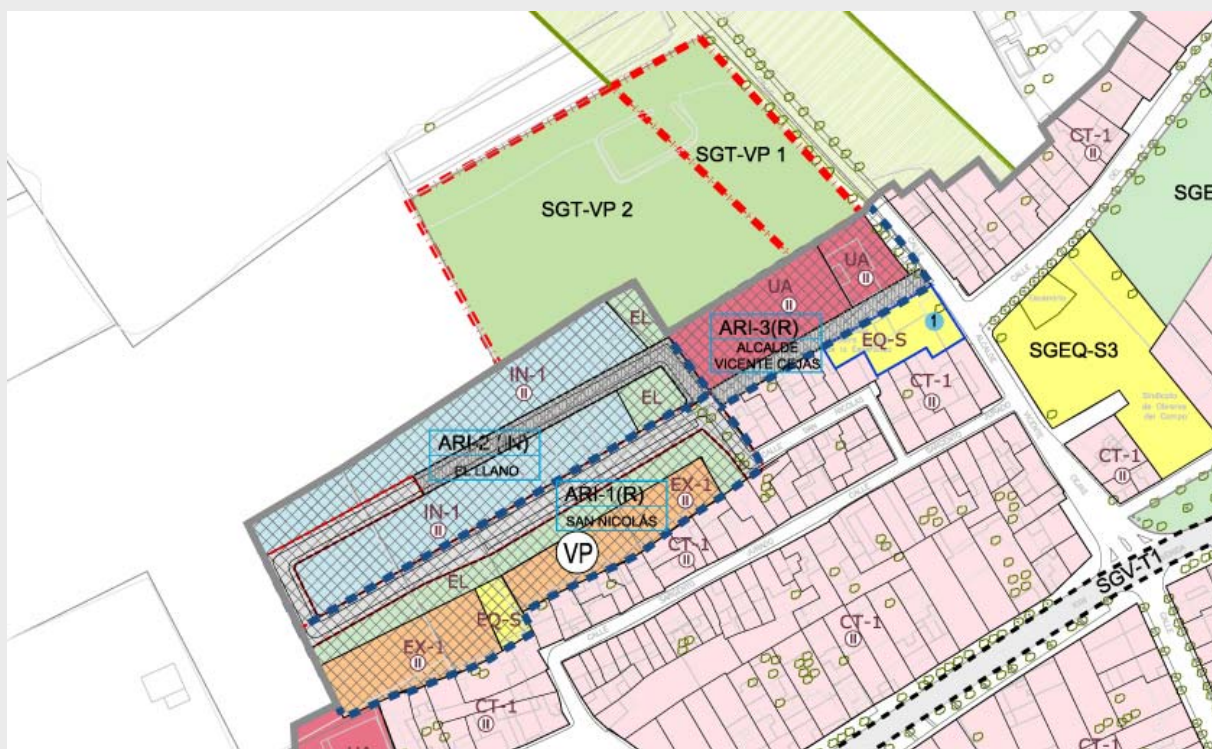


Estado de la urbanización interior y propuesta de consolidación

La calle paralela a la calle San Nicolás incluida en el ARI-3 (R), se encuentra prácticamente ejecutada, por lo que se propone la apertura de la calle San Nicolás y la disposición en paralelo la calle Sargento Jurado de dos viarios uno en el ARI-1 (R) y otro en el ARI-2 (IN), permitiendo crear un viario y provocar el sellado de las traseras de las viviendas que actualmente se localizan allí. La disposición de estos viarios paralelos a la calle Sargento Jurado y conectándose con la calle Murillo, provoca que la bolsa de terreno existente quede integrada ordenadamente en la trama urbana.

El ARI-2, previsto en el Plan con un uso industrial, presenta algunas edificaciones construidas, y el trazado parcial de un viario, carente de infraestructuras y asfaltado. Por lo que la propuesta de ordenación deberá ir encaminada a consolidar el viario, reurbanizándose completamente, para colmatar el uso industrial.

Se prevé ordenaciones de parcelas aproximadas de entre 160-200 m², para los ARI-1 y ARI-3, y fondos de parcela de 20-22 metros, anchos de parcela de 8 metros, viario a lindero frontal, y viario o espacio libre a lindero trasero. El número de viviendas aproximado que se prevé en este ámbito es de 21 viviendas, distribuyéndose en 16 viviendas en el ARI-1 y 5 viviendas en el ARI-3, encontrándose en este último una vivienda ejecutada.



ARI-4 (R) "El Romeral I", y ARI-5 (R) "El Romeral II"

En estas áreas, traseras de calle Boabdil en su confluencia con el camino del Romeral y calle Padre Leonardo, se crea una importante problemática urbanística ya que, al carecer de ordenación como urbanas, el crecimiento se ha producido de manera desordenada, sin una red viaria bien organizada y con anchura adecuada a su vocación de calle y sin estándares de urbanización de tipo urbano.



El ARI-4 (R) "El Romeral I" se encuentra en la actualidad prácticamente urbanizado, a falta de colmatar algunas infraestructuras, originando a su vez un vacío urbano junto a las traseras de las viviendas, que el Plan lo recoge como ARI-5 (R) "El Romeral II"

La ordenación de estos suelos colmata los vacíos urbanos al Norte del Núcleo de Marinaleda, junto al camino del Romeral, abriendo y conectando de manera transversal la calle Boabdil con el Camino El Romeral proporcionando una mayor coherencia en el tejido urbano. También se pretende una mejora en la calidad del paisaje urbano sellando y consolidando las traseras de las viviendas existentes con las propuestas y con la edificación de un nuevo equipamiento.

El Plan General incorporará estas áreas al suelo urbano mediante la ordenación franjas de viviendas en parcelas de fondos aproximados entre 20 y 22 m., y viarios a lindero frontal, y viario o espacio libre a lindero trasero.

El número de viviendas aproximado que se prevé en este ámbito es de 39 viviendas, distribuyéndose en 24 viviendas en el ARI-4, encontrándose en este último una vivienda ejecutada., y 15 viviendas en el ARI-5.

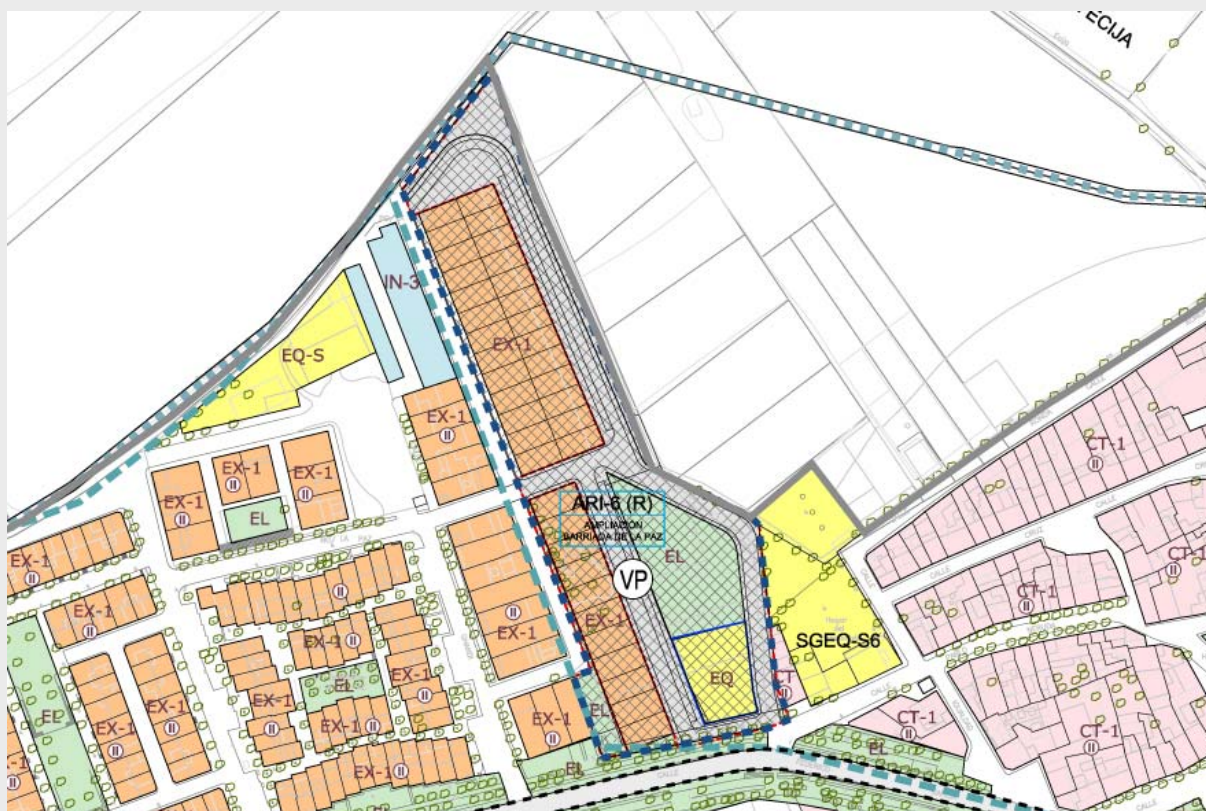


ARI-6 (R) "Ampliación Barriada de La Paz"

Con linderos a las calles Gandhi y Federico García Lorca localizamos una bolsa de terreno sin urbanizar, identificada en las Normas Subsidiarias vigentes como un área de reforma interior (UE-3)

Con el fin de consolidar la trama urbana existente esta área se ampliará en superficie en el Plan General adquiriendo una forma prácticamente rectangular. De esta forma se podrán disponer dos viarios paralelos al actual trazado de la calle Gandhi que permita localizar dos franjas de viviendas con fondos entre 20 y 22 m. y fachadas a dos calles.

El número de viviendas aproximado que se prevé en este ámbito es de 37 viviendas.



ARI-7 (R) "El Molino I", y ARI-8 (R) "El Molino II"



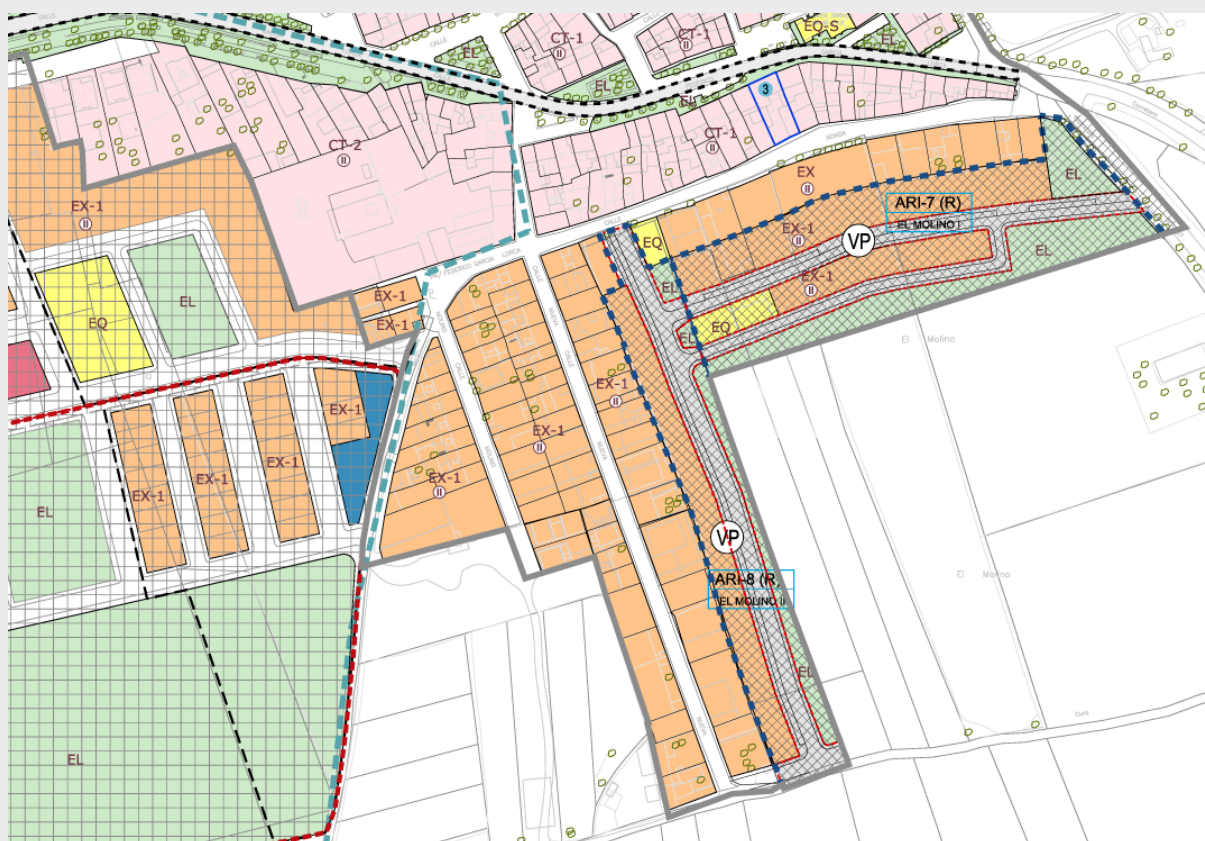
Una de las consecuencias que ha producido el proceso de formación urbana de Marinaleda, es la existencia de bolsas de terrenos con uso rural o sin uso dentro de suelo urbano determinado en las Normas Subsidiarias. Este es el caso de esta bolsa de terreno, proveniente de parcelario de uso agrario e incluido en las Normas Subsidiarias como suelo urbano del El ARI-7(R) "El Molino I" y ARI-8(R) "El Molino II", que se encuentran al Sur del Núcleo de Matarredonda, justo en la salida de la SE 737.

El ARI-8(R) "El Molino II", Es una bolsa de suelo de titularidad pública cuyo propietario es el Ayuntamiento de Marinaleda. Linda al Oeste con las traseras de una franja de vivienda que dan fachada a la Calle Nueva.

Para garantizar el crecimiento planificado que evite una trama deficiente y acentúe la dispersión de la actual trama urbana del núcleo de Matarredonda se propone la apertura de una calle paralela al actual trazado de la calle Nueva y que conecte con ella al Sur, evitando el fondo de saco, y al Norte con la Calle Ronda. Como línea estratégica general se propone el sellado de las traseras y la configuración de una nueva fachada hacia el campo.

Este mismo recurso de cualificación de la imagen paisajística y urbana de los bordes configura el ARI-7(R) "El Molino I", evitando la situación de traseras hacia el ámbito rural. Este suelo se organiza a través de dos viarios paralelos a la calle Ronda, que conectan al Este con la carretera SE 737, y al Oeste con el nuevo viario del ARI-8(R) "El Molino II"

El número de viviendas aproximado que se prevé en este ámbito es de 52 viviendas, distribuyéndose en 29 viviendas en el ARI-7 y 23 viviendas en el ARI-8.



ARI-9 (R) "Camino Molino del Cura-Rafael Alberti", y ARI-10 (R) "Camino del Pozo Ancho"

Estas áreas se sitúan al Sur del núcleo de Marinaleda, en la confluencia de las calles Rafael Alberti, calle Camino del Cura y caminos del Pozo Ancho. Se trata de un crecimiento no planificado sobre suelo no urbanizable. En este caso, por una parte, mediante la construcción de viviendas apoyadas en la calle Rafael Alberti y con la apertura de un viario trasero a estas viviendas que permitan el acceso a las mismas desde los dos linderos, que se encuentran en el ARI-9 (R), y por otra mediante el crecimiento de actividades mixtas, residenciales e industriales, situadas en el ARI-10 (R) y apoyadas en el camino del Pozo Ancho.



La peculiaridad del ARI-9 (R), es que se encuentra parcialmente urbanizado, encontrándose la C/ Rafael Alberti ejecutada a un 60 %.



E incluso cuenta con un desarrollo parcelario y algunas de las viviendas se encuentran construidas y en uso. La C/ Detrás de Rafael Alberti, paralela a ésta, se encuentra iniciada en cuanto a su trazado, pero pendiente de reurbanización y puesta en carga de los servicios de infraestructuras necesarios.

Por tanto, la propuesta para esta área trata de consolidar y colmatar la ordenación no planificada pero en desarrollo, para dar coherencia al tejido urbano en su límite Sur. Por una parte generando la fachada hacia la C/ Rafael Alberti, y finalizando la urbanización viaria, y por otra, colmatando el tejido residencial en su trasera en la C/ Detrás de Rafael Alberti.



ARI-11 (R) "Camino Casillas"

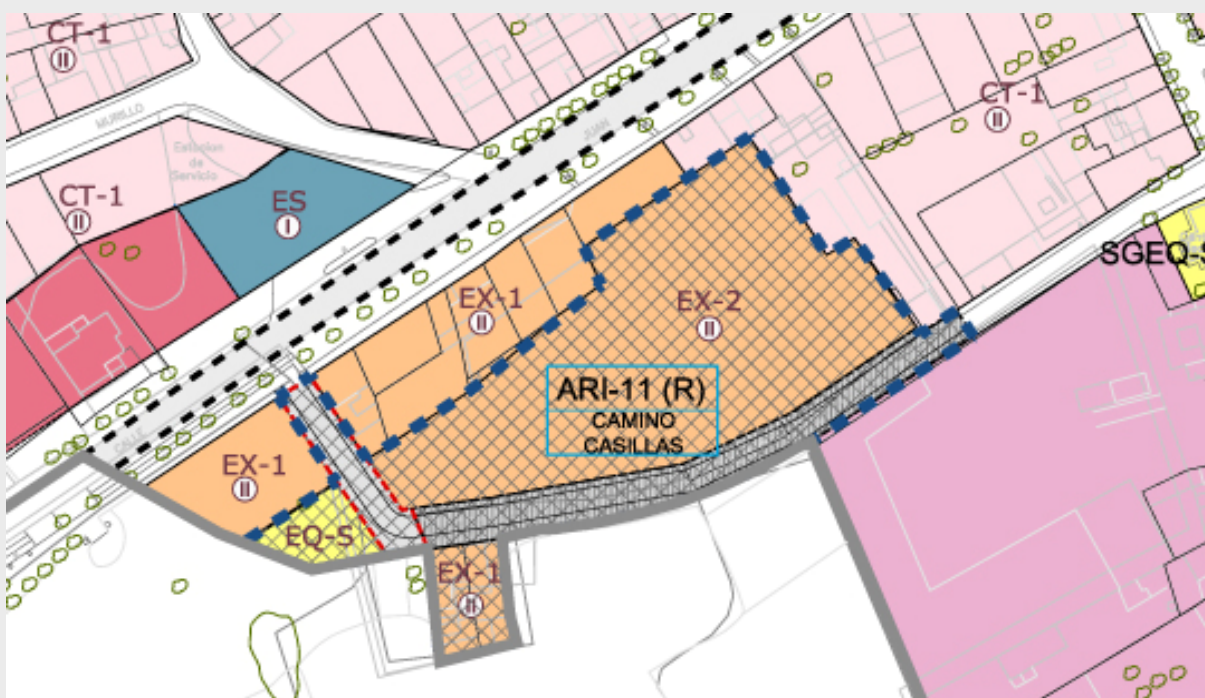
Una de las consecuencias que ha producido el proceso de formación urbana de Marinaleda, es la existencia de bolsas de terrenos con uso rural dentro de la trama urbana consolidada.

La problemática que presentan estas bolsas es la inestabilidad del uso agrario, dificultado al aplicárseles una fiscalidad urbana y por las expectativas de transformación a usos urbanos más rentables. Por ello, suelen darse procesos de transformación que se traducen en construcción de edificios, apertura de calles o ambas cosas, que si no están planificados pueden dar lugar a tramas urbanas deficientes y acentúa la dispersión de la actual trama urbana.

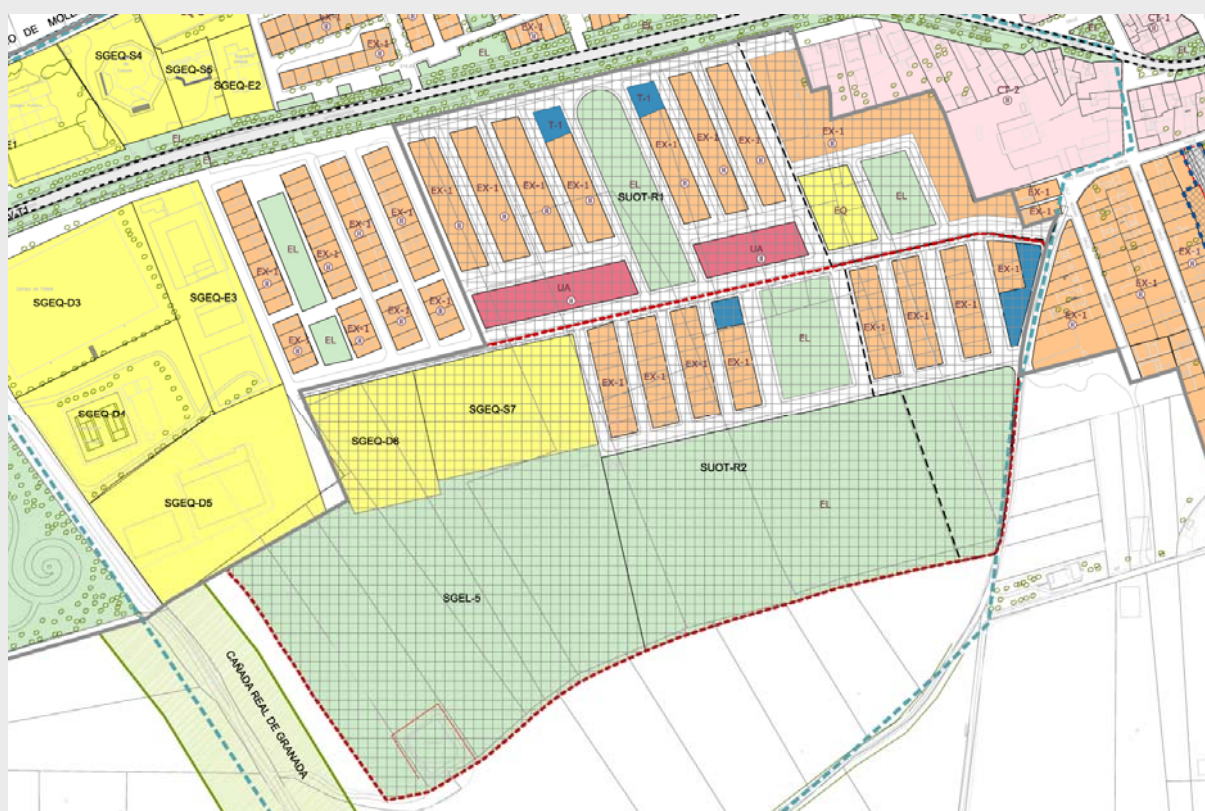


Este es el caso de la apertura no planificada de la prolongación de la calle Vicente Cejas, que nace con una necesaria vocación de dar acceso por lindero trasero a una serie de parcelas que tienen lindero frontal a la calle Juan XIII. Parcelas con usos mixtos (residencial con acceso desde lindero frontal y agrario con acceso desde lindero trasero) que se encuentran localizadas entre suelo urbano y suelo no urbanizable.

El Nuevo Plan preverá la ordenación de estos suelos mediante la apertura de la calle Vicente Cejas hasta su encuentro con la calle Juan XIII y creando un viario intermedio a estos dos donde se dispondrán parcelas, a ambos lados, de entre 160-200 m² y fondos de parcela de 20-22 metros, con acceso desde lindero frontal y lindero trasero.



SUOT R1 "Antiguo ZR-1 SUOT- R2 "Ampliación del Parque Natural"



Situados al Suroeste del núcleo urbano de Matarredonda, se encuentran el SUOT R1, derivado del planeamiento anterior, Adaptación Parcial a LOUA con aprobada definitivamente con fecha 29 de Septiembre de 2009 y con Plan Parcial aprobado definitivamente, y el SUOT R2, derivado de la modificación MOD-28 Ampliación del Parque Natural Modificación Parcial de las NNSS, con aprobación definitiva del 26/06/2014, y posterior desarrollo de su planeamiento de desarrollo. El Nuevo Plan, apuesta con la culminación de la instrumentación urbanística y urbanización de dichos Sectores, además de colmatar el crecimiento en el núcleo de Matarredonda.

4.3 EL SUELO NO URBANIZABLE.

4.3.1 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA PROPUESTA

La planificación urbanística en la configuración de algunos modelos urbano-territoriales contemporáneos ha tratado el medio rural y sus elementos naturales como un “territorio problema”, tanto por su propia fragilidad natural, económica y social como por el valor de la propiedad frente a las actividades inmobiliarias impulsoras de la ocupación de este suelo. Ha sido y es también una práctica habitual en la redacción de instrumentos de planeamiento general expresar la configuración del suelo no urbanizable en clave proteccionista al margen de cualquier desarrollo de sus oportunidades, sin embargo se ha olvidado la singularidad del espacio rural en cuanto marco diferenciado de las actividades y de la cultura más arraigada de las ciudades andaluzas como Marinaleda

El poder transformador del hombre sobre el territorio es cada vez mayor, aumenta la capacidad de actuar a mayor escala y aumenta el ritmo de transformación. Al deterioro medioambiental provocado por la expansión de la ciudad “moderna” hay que añadir la pérdida de referencias físicas, producto de los cambios acelerados que borran las huella de la cultura, que suprimen elementos de la historia y de la vida de la comunidad conduciendo irremediablemente a la pérdida de identidad física y existencial del habitante de un espacio determinado, de un territorio de cuya construcción no se considera partícipe.

Este Plan General no ignora que el hecho urbano se asienta y se desarrolla sobre una base territorial y que esta ofrece oportunidades en la nueva forma urbana y en la activación de los recursos propios. Proporciona oportunidades tanto en la proximidad campo-ciudad como a la vez, señas de identidad a la ciudadanía en clave de reconocimiento de la cultura rural en su máxima expresión y de los valores rurales y ambientales en su máxima dimensión.

El territorio de Marinaleda como objeto de ordenación desde el planeamiento urbanístico en su realidad de espacio cultivado, culturizado y contenedor de procesos naturales va a formar parte inseparable de los procesos sociales y económicos de la ciudad y de sus habitantes. Desde el Plan se ha realizado una relectura del territorio considerando este momento de planificación urbanística municipal el instrumento idóneo para establecer una verdadera apuesta por la defensa de los valores y oportunidades del suelo rural dejando atrás decisiones de negación sobre la interacción de factores naturales en la matriz urbana y que como ejemplo se sufren las consecuencias de empobrecimiento paulatino del paisaje campo-ciudad.

Se plantea desde la capacidad instrumental un modelo que pretende dejar a un lado la cultura conservacionista a ultranza a favor del desarrollo social y ambiental del campo del municipio de Marinaleda. En este marco, se propone para el suelo no urbanizable el desempeño de funciones múltiples y a las de carácter más tradicional de explotación agraria o artesanal, otras nuevas con mayor aceptación como las de equilibrio ambiental y territorial, huertos ciudadanos, producción de espacios de calidad paisajística y ambiental, reserva de recursos turísticos, soporte de actividades de esparcimiento, recreo, culturales, etc; en este marco propositivo el territorio, la sociedad y la cultura son los grandes protagonistas en el reforzamiento de identidades y en la nueva forma de crear ciudadanía.

La valorización del territorio en su categorización como suelo no urbanizable, ha requerido analizar desde una nueva perspectiva los recursos existentes y conocer la problemática socio-territorial planteada de cara a su explotación. A partir de la mencionada relectura del territorio, acorde con las demandas actuales y

respetuosas con sus valores ambientales y culturales, se ha enfocado hacia la integración de los procesos naturales y antrópicos donde se ha sistematizado las diversas tipologías de recursos disponibles y la evaluación de sus posibilidades de utilización.

Así en relación con la valorización del patrimonio rural se han considerado como ejes de interpretación del modelo, entre otros, las siguientes tipologías de recursos:

- a) Recursos histórico-culturales. En el territorio, en cuanto realidad que conserva la huella de diversas civilizaciones, estos recursos son de gran riqueza y su naturaleza es muy diversa: elementos del viario tradicional (calzadas, cañadas, cordeles...); patrimonio Histórico-Artístico; arquitectura popular; elementos del patrimonio artesanal e industrial (almazaras, molinos, fraguas, etc.). Estos elementos ofrecen diversas oportunidades para la revalorización turística y cultural del medio rural.
- b) Recursos ambientales. La relación entre el hombre y el medio determina que buena parte del paisaje rural en sus diversas manifestaciones, sotos, riberas, cerros, caserío, senderos, etc., tengan una elevada calidad ambiental que les convierte en elemento atractivo para el habitante de la ciudad o para el desarrollo de iniciativas que buscan un medio ambiente de calidad.
- c) Recursos paisajísticos. El territorio rural, en una sociedad técnico-urbana, es el símbolo del paisaje hermoso y diversificado. A ello contribuyen factores muy diversos como los elementos del relieve, la diversidad biogeográfica, las formas de utilización del suelo, los cambios cromáticos según las estaciones. Esta dimensión paisajística del medio rural requiere de una adecuada lectura y de una comprensión en el marco de una sociedad donde la cultura de la imagen tiene un papel relevante. Hoy los paisajes son un recurso tan importante como en otro tiempo lo pudieron ser la producción de forrajes o la producción de frutos.
- d) Recursos etnológico-antropológicos. El medio rural, por su larga evolución histórica y por su carácter de espacio refugio, especialmente en lugares de mayor marginalidad, conserva costumbres y tradiciones de culturas a punto de extinguirse. Su utilización como recurso turístico o cultural, con las pertinentes precauciones, puede servir tanto para su conservación como para reforzar los atractivos de pueblo cultural.

LA RELACIÓN CAMPO-CIUDAD

El reconocimiento del papel de los pueblos europeos en la crisis social y ambiental, nos ha obligado a replantear los supuestos del urbanismo contemporáneo donde se suele actuar como si los recursos naturales y rurales no tuvieran límites. La propuesta supera estos planteamientos mediante una triple decisión radical, la concentración de los usos urbanos, la integración armónica de las variables patrimoniales del territorio en la malla urbana y la creación de espacios de relación entre el metabolismo urbano y la actividad rural.

La visión en positivo de los recursos rurales y naturales presentes en el medio ha jugado un papel estructurador en la configuración del pueblo a la vez que han permitido mantener la huella del territorio. El dominio público viapecuario y el hidráulico se posicionan como infraestructuras verdes que organizan con los espacios libres locales un verdadero recorrido por las distintas partes de la ciudad. Estos a su vez, en su condición de espacio diáfano y naturalizado permiten mejorar el contexto panorámico del conjunto

histórico a la vez que proporcionan una ventana al cercano campo de Marinaleda con el que conecta directamente a través de los corredores rurales y naturales.

La morfología del recorrido y su dimensión ha permitido incrementar notablemente la ratio de zona verde por habitante en detrimento de la superficie de suelo sellado por la urbanización, técnica que ha derivado en la concentración y compactación de los usos residenciales e industriales.

A partir de estas directrices, el enfoque campo-ciudad se ha extendido en la apuesta decidida por crear un espacio de relación entre los usos y actividades urbanas con el medio rural más inmediato. En este espacio de concertación será imprescindible la movilización colectiva para la explotación de las posibilidades mediante huertos rurales, viveros, recreo, deporte y cultura.

REFERENTES DEL MODELO

La complejidad de lo urbano no ha sido obstáculo para definir un verdadero modelo urbano-territorial donde la preeminencia del núcleo urbano se ha beneficiado de los recursos culturales, ambientales y sociales del medio rural. La búsqueda de la simbiosis entre ambos espacios ha derivado en la consolidación de un modelo sistémico de procesos y relaciones en el que los ciudadanos actuales y venideros son los protagonistas para alcanzar una mejor y mayor calidad de vida.

La tutela del espacio rural se configura como objetivo básico y fundamental en el nuevo Plan por su función pública en la vertebración de la actividad que en él se desarrolla y en la articulación territorial del propio término municipal en su conjunto.

Al plantear el futuro del espacio rural de Marinaleda se ha tomado toda una serie de decisiones que pueden condicionar su desarrollo posterior. Entre éstas resaltamos las siguientes:

- Se establecen criterios de ordenación de carácter horizontal mediante la combinación de aspectos propios del espacio rural como la capacidad agrológica, conectividad, fragilidad visual y calidad del paisaje.
- Se concreta el tratamiento que se le ha de aportar a cada tipo de suelo, lo que permite justificar aquellos espacios que se han de proteger pero también definir aquellos otros cuya vocación está ligada a usos urbanos o infraestructuras (viviendas ligadas al uso, infraestructuras,...).
- Se confiere a cada categoría de suelo una función dentro del sistema rural y natural que permiten hacer del suelo no urbanizable una verdadera lectura de los elementos estructurales y no estructurales.

En la labor de identificación de los terrenos que se clasifican como Suelo No Urbanizable, se han tenido presente las conclusiones del estudio del medio físico y de impacto ambiental, y que han puesto de relieve:

- a. La presencia de elementos naturales en el término municipal, en muchos casos de carácter testimonial debido a la intensidad con la que se ha desarrollado la actividad agropecuaria o bien vestigios de usos forestales ligados a la ganadería.
- b. La preservación de otros terrenos destinados históricamente a los usos agropecuarios, que si bien no han llegado a tener una importante función en la actividad productiva del municipio, sí han contribuido al mantenimiento de los valores ambientales presentes.

De igual modo se han tenido en cuenta en la asignación de la clase de Suelo No Urbanizable, las siguientes circunstancias:

- c. Su pertenencia al dominio público natural o en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público vía pecuario e hidráulico el que se amplía hasta sus riberas funcionales.
- d. La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.
- e. Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.
- f. La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo:
 - A razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural.
 - A las directrices establecidas en la planificación territorial.
 - A la presencia de riesgos naturales o condiciones topográficas que dificultan su transformación.
 - A razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales. En la atribución de la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable también se ha valorado la consideración del suelo como recurso natural no renovable de primer orden siguiendo las directrices derivadas de la LOUA, del POTA y de la Ley del Suelo estatal.

5. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y RURAL.

ÍNDICE

- 5.1 LOS OBJETOS AMBIENTALES**
 - 5.1.1 OBJETIVO GARANTIZAR SERVICIOS URBANOS EN CONSONANCIA CON LA CALIDAD AMBIENTAL.**
 - 5.1.2 OBJETIVO ELIMINAR ACTIVIDADES O INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON LAS ÁREAS URBANAS O EL MEDIO RURAL.**
 - 5.1.3 OBJETIVO GARANTIZAR UNA CIUDAD SALUDABLE.**
 - 5.1.4 OBJETIVO MEJORAR LA HABITABILIDAD DE LA CIUDAD.**
 - 5.1.5 OBJETIVO FOMENTAR UNA CIUDAD ENERGÉTICAMENTE EFICAZ.**
- 5.2 LAS PROPUESTAS DE PROTECCIÓN**
- 5.3 CONSUMO DE RECURSOS**

5 LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y RURAL.

5.1 LOS OBJETOS AMBIENTALES

El Plan asume e interpreta mediante la ordenación los siguientes principios:

Crecimiento responsable. La ciudad es un esfuerzo colectivo en urbanización y servicios. La extensión de la ciudad más allá de las necesidades reales de la población supone un despilfarro de los recursos públicos y una pérdida de recursos naturales. Por ello, el Plan optará por poner en carga suelos urbanos y urbanizables en la actualidad ociosos o con usos no adecuados, limitar el crecimiento a lo exigido por la legislación y localizar la extensión urbana en contacto con los suelos consolidados en la actualidad. El desarrollo previsto se realiza en continuidad con la ciudad consolidada, se respetan los límites al crecimiento establecidos por el POTA y más de la tercera parte de las nuevas viviendas previstas se localizan en vacíos o en áreas de suelo urbano con usos obsoletos.

Protección de los recursos locales. El desarrollo de Marinaleda se ha basado tradicionalmente en sus recursos locales fundamentalmente agrícolas y naturales. En la actualidad a esos valores se añaden los culturales derivados de la calidad de su patrimonio y la riqueza de su historia. El Plan apuesta por la conservación y protección de recursos naturales y culturales como fuente de riqueza del municipio de Marinaleda.

De forma particular en relación con la protección ambiental traza los siguientes objetivos:

5.1.1 **OBJETIVO GARANTIZAR SERVICIOS URBANOS EN CONSONANCIA CON LA CALIDAD AMBIENTAL.**

- Fomentar el uso racional del agua. Desarrollo de las redes de acuerdo con la demanda. Limitar las pérdidas en las redes existentes. Ampliación de redes de saneamiento. El Plan establece y prevé la ampliación de las redes y elementos necesarios para cubrir las demandas generadas por los nuevos crecimientos.
- Control de vertidos, eliminar el vertido de residuos en bordes de caminos y áreas urbanas periféricas. El Plan prevé la obligación de crear redes separativas de saneamiento y pluviales. El Plan prevé la creación de recuperación y almacenamiento de aguas grises en las nuevas construcciones.
- Entrada en servicio de la estación depuradora.

5.1.2 OBJETIVO ELIMINAR ACTIVIDADES O INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON LAS ÁREAS URBANAS O EL MEDIO RURAL.

- Prever desviaciones o el enterramiento de las redes aéreas en el interior de las áreas urbanas. Los proyectos de urbanización tienen la obligación de enterrar las líneas aéreas en los ámbitos urbanos.
- Impedir la ubicación de instalaciones aéreas en las áreas con un medio natural o paisaje sensible. Las áreas naturales protegidas quedan reguladas por su regulación específica.

5.1.3 OBJETIVO GARANTIZAR UNA CIUDAD SALUDABLE.

- Restringir la implantación de actividades con emisiones de ruido. Control de las actividades localizadas y cumplimiento de la legislación vigente y norma municipal. El Plan evita la implantación de áreas industriales ruidosas en proximidad con las áreas urbanas y las áreas residenciales. El Plan establece las áreas de limitación acústica de acuerdo con la normativa vigente.
- Impedir la localización de actividades con emisiones de humos en las proximidades de los núcleos urbanos. Exigir la corrección de las existentes. El Plan evita la implantación de áreas industriales contaminantes en proximidad con las áreas urbanas y las áreas residenciales.
- Prohibir la implantación de actividades con riesgo potencial sobre la población o el medio rural. El Plan evita la implantación de áreas industriales con riesgo potencial en el término municipal.
- Mantener la ciudad limpia mediante la obligación a los Proyectos de urbanización a incorporar papeleras y contenedores.

5.1.4 OBJETIVO MEJORAR LA HABITABILIDAD DE LA CIUDAD.

- Incrementar y recualificar las zonas verdes y espacios libres urbanos.
- Asegurar la plantación y el ajardinamiento completa de las zonas verdes de cesión obligada en el planeamiento mediante especies autóctonas. Los proyectos de urbanización cuentan con la obligación de prever la urbanización y jardinería de las zonas verdes reservadas.
- Mejorar las condiciones climáticas del espacio urbano mediante las actuaciones puntuales que lo favorezcan. Se incorporan pequeñas zonas verdes en las áreas urbanas y dimensiones de calle para posibilitar su arbolado mejorando las condiciones climáticas del espacio público.
- Mejorar el contacto entre áreas urbanas y áreas naturales. Se utilizan las vías pecuarias como enlace entre las áreas urbanas y suelos no urbanos. Complementariamente se localizan una parte de los nuevos espacios libres de sistema general en los bordes urbano como medio de articulación y control del paisaje.

5.1.5 OBJETIVO FOMENTAR UNA CIUDAD ENERGÉTICAMENTE EFICAZ.

- Desarrollar las redes eléctricas de acuerdo con la demanda generada por los nuevos crecimientos. El Plan prevé la ampliación de las instalaciones eléctricas para dar cobertura a los nuevos crecimientos.
- Imponer la obligatoriedad de uso de paneles solares para la generación de agua caliente en las nuevas construcciones y viviendas. Se obliga la localización de paneles solares para la generación de agua caliente en las nuevas construcciones y viviendas.
- Incorporar medidas de ahorro energético en las redes eléctricas municipales y de alumbrado público de la ciudad. Se trata de una acción que el Ayuntamiento implementará dentro del proceso mantenimiento y modernización de sus instalaciones.

5.2 LAS PROPUESTAS DE PROTECCIÓN

En relación con el ciclo del agua. El Plan establece las medidas y previsiones para asegurar la mayor eficiencia de la utilización del agua en los usos urbanos.

- **Respecto al abastecimiento:** El Plan determina las necesidades de agua derivadas tanto de la población y actividades asentadas en el municipio como de las resultantes de las previsiones de crecimiento. Se ha informado favorablemente la existencia de recurso para el suministro de agua potable a los usos urbanos y sus crecimientos previstos en el planeamiento.

El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a las redes de abastecimiento del municipio.

El planeamiento de desarrollo deberá garantizar la suficiencia de recursos de abastecimiento como condición previa a su desarrollo. El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización. Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

- **Respecto al saneamiento:** Con carácter general en todas las áreas urbanas se irán creando redes separativas para aguas de saneamiento y aguas de lluvia. Las nuevas áreas sometidas a planeamiento de desarrollo deberán contener ambas redes.

El Plan las infraestructuras de depuración para atender el tratamiento de las aguas residuales generadas en cada una de las áreas urbanas localizadas en el término de población.

El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a las redes de saneamiento y pluviales del municipio.

El planeamiento de desarrollo deberá crear las redes de saneamiento y de aguas pluviales dentro de su ámbito, así como la conexión a las redes municipales existentes. El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización.

Los vertidos procedentes de las actividades industriales deberán ser aptos para su vertido a la red de saneamiento. La actividad industrial deberá tener el tratamiento adecuado para garantizar un tratamiento previo que asegure que el efluente que se envía a la red de saneamiento se realiza en condiciones aceptables para su tratamiento en la EDAR.

Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

- **Respecto a las aguas procedentes de lluvia:** Con carácter general en todas las áreas urbanas se irán creando redes separativas para aguas de saneamiento y aguas de lluvia. Las nuevas áreas sometidas a planeamiento de desarrollo deberán contener ambas redes.

El Plan establece la obligación de crear en las nuevas edificaciones una red de recogida de aguas de lluvia independizada de la red de saneamiento. Esta red de agua de lluvia tendrá un depósito en el interior de la parcela. El agua almacenada podrá utilizarse para el riego y baldeo.

El Plan prevé la ampliación de las redes. En la actualidad el sistema es unitario por lo que se establecen aliviaderos para conducir las aguas de lluvia a cauce público mientras que las aguas de saneamiento se llevan a las depuradoras previstas. Las aguas de lluvia se verterán a cauce público en las condiciones exigidas por la Administración competente. Podrán realizarse tanques de tormenta antes del vertido al cauce.

El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a la red de pluviales del municipio.

El planeamiento de desarrollo deberá crear las redes de saneamiento y de aguas pluviales dentro de su ámbito, así como la conexión a las redes municipales existentes.

El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización. Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

- En relación con el ruido. El Plan determina las zonas de sensibilidad acústica de acuerdo con las previsiones establecidas en 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 contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que en el capítulo III establece, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables; quedando el planeamiento urbanístico obligado a incluir la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, asimismo se hará de conformidad con el artículo 21 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El Plan establece una ordenación de usos que separe los usos y actividades emisores de ruido de las áreas que necesitan mayor tranquilidad.

El Plan separa las carreteras de las áreas residenciales con franjas de espacios libres y zonas verdes. Las áreas industriales localizadas en el núcleo de Marinaleda se destinan a usos de naves y talleres

con baja emisión de ruidos y en los suelos urbanizables se rodean de espacios libres y áreas de transición para minimizar los efectos sobre las áreas residenciales. A los suelos urbanizables se les impone la obligación de establecer ordenaciones pormenorizadas que garanticen la separación de usos residenciales de las actividades generadoras de emisiones de ruido.

El Plan establece condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

El Plan establece criterios sobre la utilización de aislamientos acústicos especiales en edificaciones que deban ubicarse en áreas de sensibilidad acústica Tipo IV y V, por la especial incidencia que el ruido ambiental y de tráfico pudiera ocasionar en los espacios interiores de éstas.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.

El Plan establece la obligación de realizar un seguimiento de la Zonificación Acústica contenida en este documento.

- **En relación con los residuos.** El Plan establece la obligación de que la totalidad de las áreas urbanas y urbanizables cuenten con sistema de recogida de basuras. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) y Ley GICA, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio que se centralizarán en dos nuevas instalaciones. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

Las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Los proyectos de urbanización deberán prever la localización de contenedores para la recogida selectiva de residuos. Se prevé la localización de un área de Gestión y Valoración de RCDs de acuerdo con el artículo 104.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para ello se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en

vertedero. Se prevé elaborar un plan para eliminar el gran número de puntos de vertido de residuos de distinta naturaleza que se extienden por el término municipal.

El Plan establecerá la programación de las actuaciones a realizar, a fin de determinar las prioridades existentes. Para la redacción del plan se fija un plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del presente documento.

- **En relación con la energía.** El Plan determina las necesidades de energía eléctrica derivadas tanto de la población y actividades asentadas en el municipio como de las resultantes de las previsiones de crecimiento.

El Plan prevé la ampliación de las redes y subestaciones atender las futuras demandas. El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a las redes de energía eléctrica del municipio.

El planeamiento de desarrollo deberá garantizar la suficiencia de recurso de energía eléctrica como condición previa a su desarrollo. El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización. Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

El Plan establece que los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar o instalaciones de calderas de biomasa u otra energía alternativa suficientes para las necesidades de agua caliente doméstica y de servicio propias del edificio.

- **En relación con la contaminación lumínica.** En seguimiento de la Ley de Gestión Integrada de la Ley 7/2007 de Calidad Ambiental se establece la zonificación lumínica del territorio municipal. Se establecen normas de urbanización donde se definen el nivel de iluminación de los espacios públicos. Los proyectores evitarán la luz hacia el cielo y se debe adecuar la iluminación de los edificios y fachadas de arriba hacia abajo. A la hora de elegir las luminarias se deben tener en cuenta la idoneidad para el uso al que van destinadas y su bajo consumo.

- **En relación con el recurso suelo.** Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Éste deberá contar con el pronunciamiento favorable de la mencionada Consejería.

Si la nueva actividad estuviera sujeta a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.

Si la nueva actividad que se pretenda ubicar lo hiciera sobre terrenos en los que en el pasado se hubieran desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante y no estuviera sujeta a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el Ayuntamiento

deberá comunicar, previamente a la concesión de licencia, a la Autoridad Ambiental, dichos cambios, por si fuera de aplicación el punto anterior. En estos casos el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, el informe de situación realizado por los propietarios de los suelos en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, al solicitar una licencia para actividad diferente o suponga un cambio de uso del suelo.

Con carácter general se establece la obligación de que la nueva construcción se adapte a la topografía existente, evitando movimientos de tierras.

Con carácter general se establece la protección del arbolado por su capacidad de fijar el suelo. Se establecen medidas correctoras a tomar durante los periodos de ejecución de la obra de urbanización que deberán ser tenidas en cuenta por los proyectos de urbanización.

- **En relación con aguas naturales.** El Plan establece de forma aproximada la ubicación del dominio público hidráulico sin perjuicio de los deslindes que deban realizarse por la Administración competente en esta materia. Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:
 - o Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
 - o Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas, o al suelo o degradación de su entorno.
 - o Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
 - o Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas. Las zonas identificadas con presencia de acuíferos quedan cauteladas las posibilidades de apertura de pozos y fosas sépticas de acuerdo con las condiciones establecidas por la regulación de aplicación.
- **En relación con la vegetación.** Como norma general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

El Plan reconoce y protege como suelo no urbanizable especialmente protegido en la categoría correspondiente los terrenos con presencia de vegetación singular como bosques galería, bordes de cauces, etc.

Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

El Plan protege por su valor cultural y ambiental un conjunto de jardines privados y públicos

localizados en el término municipal. En todos los demás casos será de aplicación la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestres y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- **En relación con la fauna.** El Plan reconoce y protege como suelo no urbanizable especialmente protegido en la categoría correspondiente los terrenos con presencia de fauna singular, especialmente avifauna. Los elementos estructurales de las infraestructuras no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre.

Las líneas aéreas respetarán lo establecido en el Real Decreto 1 432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Asimismo se tendrá en cuenta el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión, ya que además de su aplicación en LIC, el Decreto es de aplicación a una franja de 2 Km con respecto a los humedales presentes (Complejo endorreico), así como la posibilidad de aplicación por afección indirecta de acuerdo con el art. 27.1.d de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

5.3 CONSUMO DE RECURSOS

- **Residuos.**

La planificación y la gestión de los residuos en Marinaleda han de ajustarse a lo establecido en la normativa de la Unión Europea, Estatal y de la Comunidad Autónoma, además de tener en cuenta las estrategias de prevención y reciclado de residuos y de uso sostenible de los recursos que se han desarrollado en el marco del VI Programa de Acción Comunitaria en Materia de Medio Ambiente.

En Marinaleda, la producción de residuos sin clasificar en el municipio es de 1.264,17 tn/año en 2013, lo que corresponde a un ratio de 2,19 Kg. por habitante y día.

		Tipo de recogida	
		Total	
Año	Municipios EIEL	Producción de basura (Toneladas/año)	Contenedores
2005	Marinaleda	1.264,2	79
2013	Marinaleda	1.264,17	79

Este dato representa, básicamente, los residuos urbanos recogidos en contenedores de tapa gris y los procedentes de la recogida selectiva de residuos de envases ligeros, papel-cartón y vidrio, pero no tiene en cuenta los residuos de construcción y demolición u otros residuos específicos.

En cuanto a las previsiones de generación de residuos para el municipio de Marinaleda, se estima que con un crecimiento máximo de 369 viviendas (886 habitantes), y una cifra de 2,19kg/hab/día, el total de residuos generados se incrementará en 1.941,19 kg/hab/día.

Por otra parte, los puntos limpios como infraestructuras de recogida de residuos urbanos específicos previstos en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía (PDTGRU), son piezas clave para el impulso de la recogida selectiva y de la aplicación de la normativa de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos. Además la utilización de los Puntos Limpios contribuye a la mejora medioambiental municipal, consiguiendo disminuir los vertidos incontrolados. Además de los ya existentes, se proponen en las áreas de crecimiento de uso industrial dos puntos limpios más, localizados de forma estratégica para satisfacer las necesidades de estas áreas de actividades económicas y productivas pero también aquellas con un metabolismo residencial y terciario.

- **Agua.**

En cuanto a la demanda de agua, la CHG declaró un consumo anual de agua en la comarca agraria 678 m3 para los 2.771 habitantes, lo que supone una dotación de 244 litros por persona y día aproximadamente.

Año	Municipios EIEL	Consumo medio
2000	Marinaleda	661
2013	Marinaleda	678

En la propuesta de proyecto del nuevo Plan Hidrológico del a Demarcación del Guadalquivir, elaborado conforme a criterios de garantía de suministros por la Instrucción de Planificación Hidrológica, se analiza la capacidad del sistema para atender a las demandas que le son propias. Haciendo uso de los citados criterios y del modelo de simulación de gestión de cuencas denominado SIMGES, se ha comprobado que para el año 2015, el consumo global previsto para el sistema de abastecimiento "El abastecimiento desde la red de agua actual del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija"- ARECIAR" permite un incremento máximo de 6,66 Hm³ con respecto a las demandas actuales.

El Plan prevé un aumento de 369 viviendas. Teniendo en cuenta un valor medio de 2,4 habitantes por vivienda, y función de la dotación prevista en el PHCG, con ese aumento poblacional en el horizonte del Plan, se alcanzaría un incremento máximo del consumo anual de 316.216 m³.

- **Energía.**

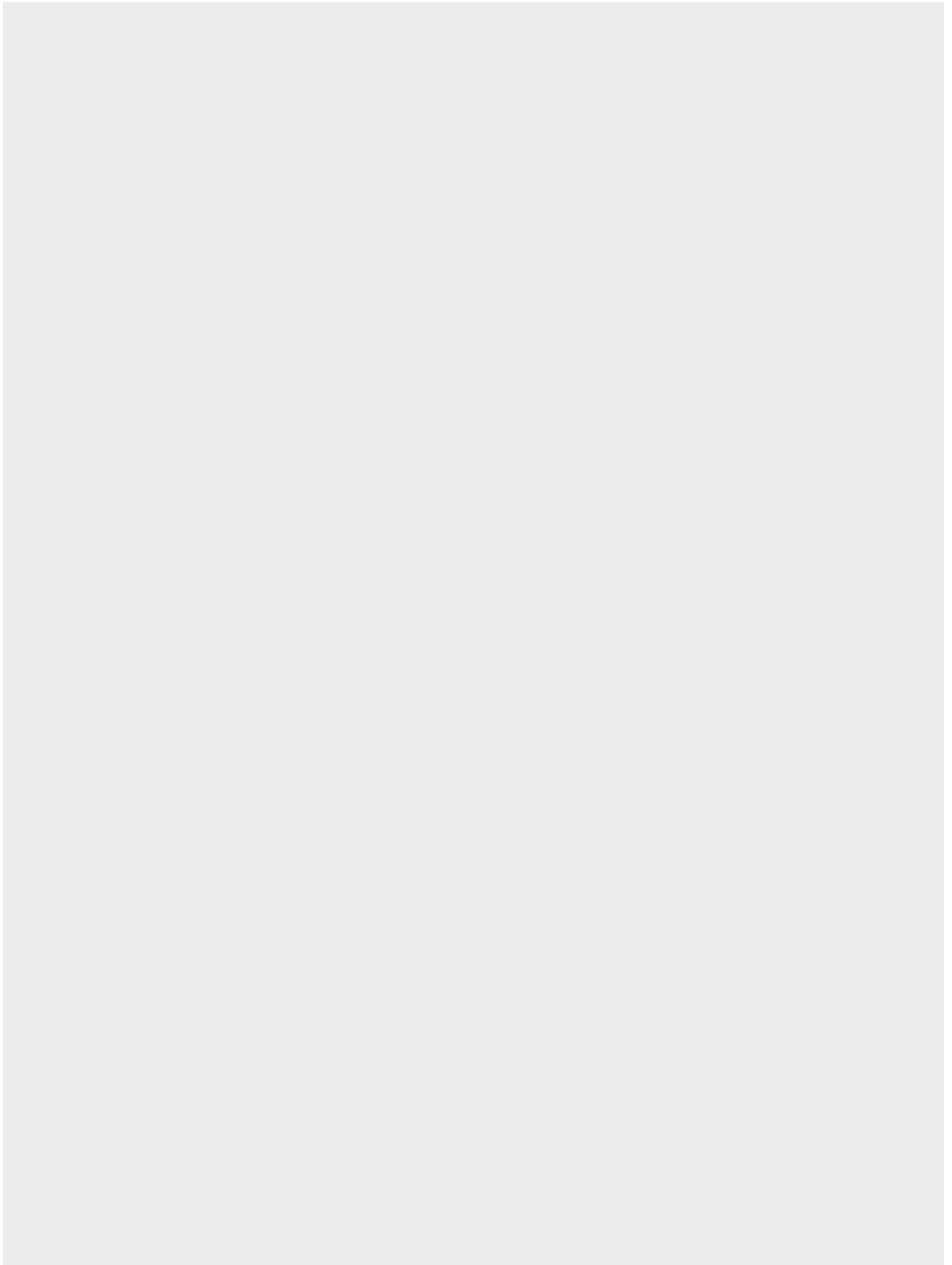
Andalucía, con una población de 8,3 millones de habitantes y una superficie de 87.597 km² tuvo un **consumo de energía primaria de 19.053,3 ktep en 2011** (14,73% del total de España), con un consumo per cápita de 2,3 tep/hab. El sector transporte es el que presenta un consumo más elevado (36%), le sigue la industria con un 32,5%, el sector residencial con un 14,2%, los servicios con un 9% y el sector primario con un 8,3%.

Con la propuesta de crecimiento del Plan, en el horizonte establecido, el incremento en el consumo de energía del municipio de Marinaleda es estima en 4,4 ktep.

- **Consumo de suelo.**

El suelo comprende un recurso de interés natural y de importancia estratégica en el entorno del núcleo urbano de Marinaleda. Por ello, además de los gastos energéticos o la generación de residuos, el uso de suelo también representa un factor importante en la valoración del consumo de recursos en el municipio de Marinaleda.

En este sentido, el Plan establece un incremento aproximado en el consumo total de suelo que se clasifican como urbanizables de 163.720 m², que supone el 0,64% del término municipal.



6. LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

ÍNDICE

- 6.1 ABASTECIMIENTO.**
- 6.2 SANEAMIENTO**
 - 6.2.1 AMPLIACIÓN DEL SISTEMA**
 - 6.2.2 REUTILIZACIÓN DE AGUAS DEPURADAS**
- 6.3 TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES**
- 6.4 ELECTRICIDAD**
 - 6.4.1 SOTERRAMIENTO DE LOS TRAZADOS AÉREOS.**
- 6.5 GAS NATURAL**
- 6.6 ALUMBRADO PÚBLICO**

6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.

6.1 ABASTECIMIENTO.

El abastecimiento desde la red de agua actual del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija"- ARECIAR, precisa de mejoras, a sufragar parcialmente en relación a los nuevos aprovechamientos urbanísticos de los nuevos suelos urbanizables.

Se prevé ampliar la red de abastecimiento con los nuevos ramales necesarios para los nuevos suelos urbanizables, tanto en el perímetro del núcleo urbano, como en las rondas urbanas previstas, con conexiones en malla a través de ramales interiores, así como en los desarrollos industriales.

Debe completarse en Marinaleda el nuevo ramal de suministro, así como la ejecución de los nuevos depósitos ya proyectados y licitados ambos (motivo por el cual no son valorados), con los que reforzar el sistema de suministro y regulación del núcleo.

Además deben acometerse las obras de refuerzo y mejora necesarias sobre las redes existentes, para mejorar las condiciones actuales y permitir el suministro a los nuevos desarrollos.

Si deben plantear nuevas redes radiales y circulares en las zonas de crecimiento del núcleo urbano, serán longitudinales por la zona de protección de las carreteras las de conexión con las urbanizaciones o polígonos.

Complementariamente se prevé la mejora paulatina de las redes de distribución interiores en el núcleo urbano.

Todo ello deberá quedar convenientemente recogido, desarrollado y específicamente valorado en un Plan de Infraestructuras.

6.2 SANEAMIENTO

6.2.1 AMPLIACIÓN DEL SISTEMA

La ordenación de la red de saneamiento contempla la unificación en un único punto de los vertidos de aguas residuales en el núcleo de Marinaleda, tanto actual como de los nuevos desarrollos con la previsión de nuevas redes de alcantarillado desde los suelos urbanizables previstos residenciales, terciarios e industriales, hacia la ubicación de la EDAR para su depuración.

Finalmente, además de sobre las EDAR, también serán necesarias actuaciones de refuerzo y mejora sobre las redes existentes, para así poder dar servicio a los nuevos desarrollos.

6.2.2 REUTILIZACIÓN DE AGUAS DEPURADAS

Se propone incluir infraestructuras para la reutilización de las aguas depuradas en la EDAR de Marinaleda, y que debieran estar compuestas por canalizaciones de conducción desde las EDAR, tanques de almacenamiento de capacidad suficiente, sistemas de bombeo y conducciones de distribución, y que se prevé pueden destinarse principalmente al riego de huertos urbanos y zonas verdes del municipio.

6.3 TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Se establecerá en el planeamiento parcial que desarrolle las actuaciones en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, en atención a las demandas locales, conectadas a las redes de sistemas generales de telecomunicaciones.

6.4 ELECTRICIDAD

Tal y como se ha descrito en la memoria de información, las infraestructuras de distribución en Marinaleda están conformadas actualmente por redes de suministro e interconexión entre centros de transformación, siempre en media tensión 15-20 kv, que según la zona son malladas o redes más abiertas.

Todas ellas se abastecen desde las redes de alta tensión y subestaciones situadas fuera del término municipal, y desde estos a través de las redes aéreas, algunas de ellas un tanto antiguas. Algunas de estas últimas necesitadas de mejoras.

Los nuevos suelos urbanizables residenciales, supondrán la instalación de nuevos centros de transformación conectados a las redes, por lo que estas precisarán de cierta inversión de mejora.

El desarrollo y gestión de las propuestas planteadas deberá abordarse mediante la suscripción de Convenios de Colaboración, para articular la financiación a partir de la parte ya prevista por el Plan, tanto de la nueva subestación como de las líneas de afectadas por la ordenación propuesta, todo ello dentro del marco de la nueva directiva marco aprobada por la Ley 54/97 de Regulación del Sector Eléctrico y del Real Decreto 1955/2000, para la regulación de las actividades de transporte, distribución y suministro de instalaciones de energía eléctrica.

6.4.1 SOTERRAMIENTO DE LOS TRAZADOS AÉREOS.

Se propone el soterramiento de las líneas aéreas de alta y media tensión que quedan afectas por el desarrollo de nuevos suelos urbanizados, a través de viarios principales en todo caso, por su incidencia territorial y sobre la ordenación urbanística donde se encuentran. Estos deberán realizarse con cargo a dichos desarrollos.

6.5 GAS NATURAL

Se propone que sean acometidas actuaciones encaminadas a posibilitar por parte de la compañía correspondiente de suministro de gas natural al suelo urbano y a los nuevos suelos urbanizables, desde el gaseoducto que tan próximo discurre al núcleo urbano para con ello conseguir un sistema energético sostenible.

6.6 ALUMBRADO PÚBLICO

Aunque la situación en el núcleo de Marinaleda no es del todo inadecuada, es necesario realizar un Plan Global de medidas para mejorar las prestaciones del servicio y su eficiencia energética, encaminadas a procurar el ahorro.

Deben destinarse los recursos y financiación necesarios para lograr dichos objetivos, todo ello en base a un Plan Director que habrá de ser elaborado para diseñar la programación, y que ha de perseguir los siguientes objetivos:

- a. Renovación de instalaciones antiguas e inseguras.
- b. Renovación de instalaciones ineficientes.
- c. Mejora estética.
- d. Eliminación paulatina de trazados aéreos, que en nuevos desarrollos serán en todo caso enterrados.
- e. Inventario de edificios de interés a incluir en programa de iluminación monumental.





MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

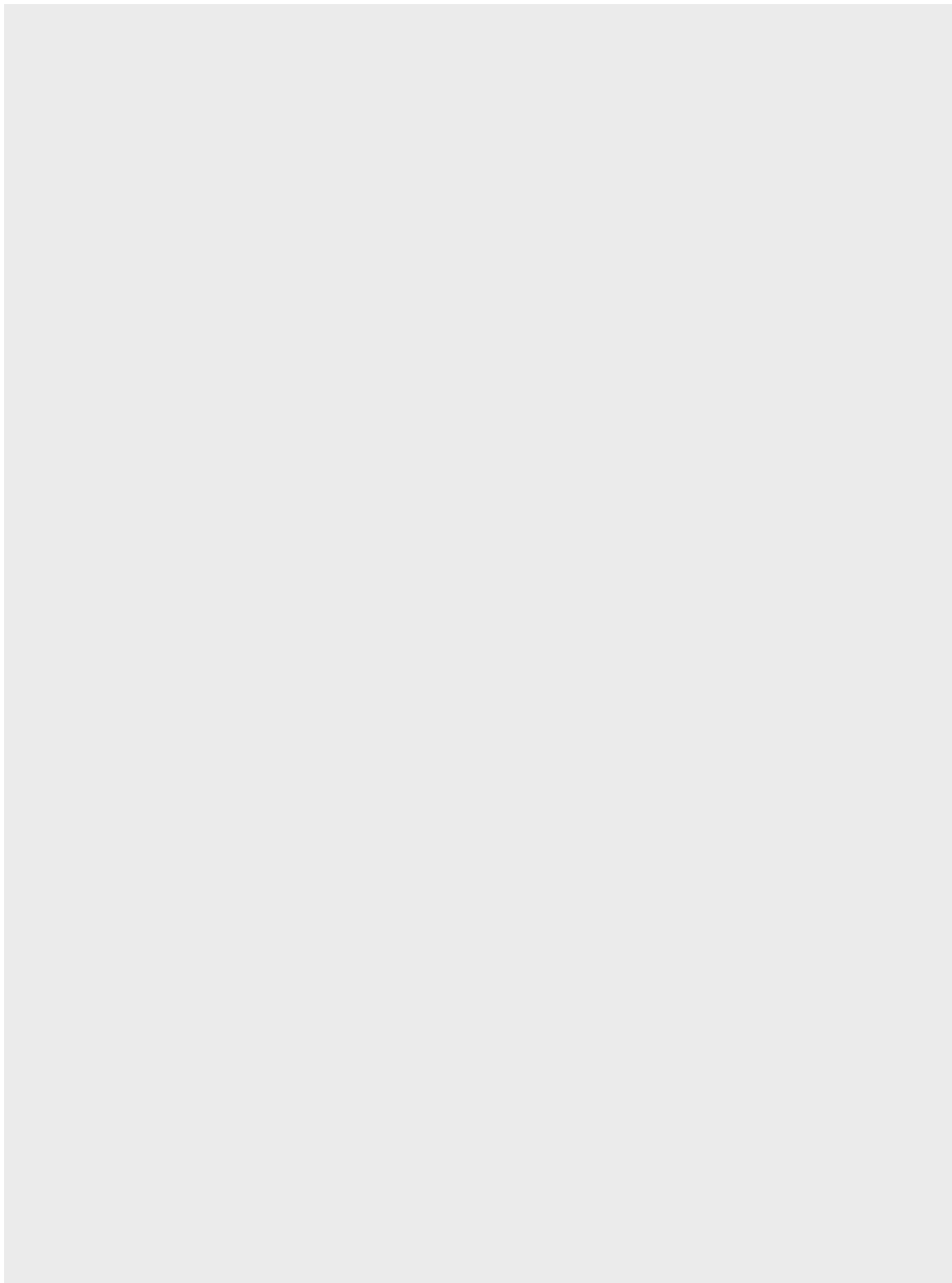
**MEMORIA DE ORDENACIÓN
B. ORDENACIÓN DEL SUELO**



documento para aprobación inicial

mayo 2018





B. MEMORIA DE ORDENACIÓN LA ORDENACIÓN DEL SUELO

ÍNDICE

1. LA CLASIFICACIÓN, USOS Y CALIFICACIÓN
2. LA ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
 3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
 4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. LA CLASIFICACIÓN, USOS Y CALIFICACIÓN

ÍNDICE

1.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

1.1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

1.1.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.2 LOS USOS Y LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

A USO RESIDENCIAL.

B USO INDUSTRIAL.

C USO TERCIARIO.

D USO DOTACIONAL.

E USO COMPLEMENTARIO GARAJE Y APARCAMIENTO.

1 LA CLASIFICACIÓN, USOS Y CALIFICACIÓN.

1.1 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo tiene por objeto determinar las tres clases de suelo en el municipio según los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA:

- **Suelo Urbano.**
- **Suelo Urbanizable.**
- **Suelo No Urbanizable.**

De esta forma se determina el régimen urbanístico de todo el suelo del término municipal que según su clasificación se define en los artículos 48 a 56 de la LOUA, así como el régimen jurídico derivado 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.

1.1.1 **CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Según determina el artículo 45 de la LOUA el Suelo Urbano lo integran aquellos suelos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En esta clase de suelo, Suelo Urbano, se establecerán dos categorías según el apartado 2 del artículo 45 de la LOUA:

- **Suelo Urbano Consolidado.**
- **Suelo Urbano No Consolidado.**

Para clasificar como Suelo Urbano se parte de las NNSS de 1995 y la Adaptación Parcial con aprobación definitiva 2009 de Marinaleda y se adaptan a la cartografía base planimétrica. Se observa la necesidad de variar la delimitación dispuesta por el Planeamiento Vigente ya que se han tramitado y ejecutado

ejecutado instrumentos de desarrollo en el marco de este planeamiento vigente, y se detectan situaciones que en base al artículo 45 de la LOUA deban derivar en reconocer nuevas zonas como Suelo Urbano No Consolidado.

Los ámbitos de actuación en Suelo Urbano y su correspondencia con la denominación dada en este Plan General se relacionan en el Capítulo 3 siguiente de la presente Memoria.

1.1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Con base en el artículo 47 de la LOUA, en Suelo Urbanizable se establecen todas o algunas de las categorías siguientes:

- **Suelo Urbanizable Ordenado (de carácter transitorio)**
- **Suelo Urbanizable Ordenado.**
- **Suelo Urbanizable Sectorizado.**
- **Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

El suelo urbanizable es el suelo del que depende el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad. Los suelos a los que se les atribuye esta clasificación son de gran importancia, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. Se identifican como no sectorizado, aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación previa formulación y aprobación de un Plan de Sectorización que garantiza su integración en la nueva estructura urbana propuesta. Del mismo modo, se incorpora dentro de la categoría de urbanizable ordenado, pero con el carácter de Transitorio, aquellos ámbitos del suelo urbanizable del Planeamiento vigente, que contando con su ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad aún no han culminado las obras de urbanización.

Para clasificar el suelo del municipio de Marinaleda como Suelo Urbanizable se parte del Planeamiento Vigente (NNSS de 1994 y la Adaptación Parcial con aprobación definitiva 29/10/2009), adscribiendo los ámbitos de Suelo Urbanizable a la categoría correspondiente de las que establece la LOUA.

Los ámbitos de actuación en Suelo Urbanizable y su correspondencia con la denominación dada en este Plan General se relacionan en el Capítulo 4 siguiente de la presente Memoria.

1.1.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos que el Plan General adscribe al Suelo No Urbanizable podrán subdividirse en algunas o todas de las categorías siguientes, que se contienen en el artículo 46.2 de la LOUA:

- a. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del artículo 46.1, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística**, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios c), d) y e) del artículo 46.1.

c. **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.**

- d. **Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado**, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del artículo 46.1.

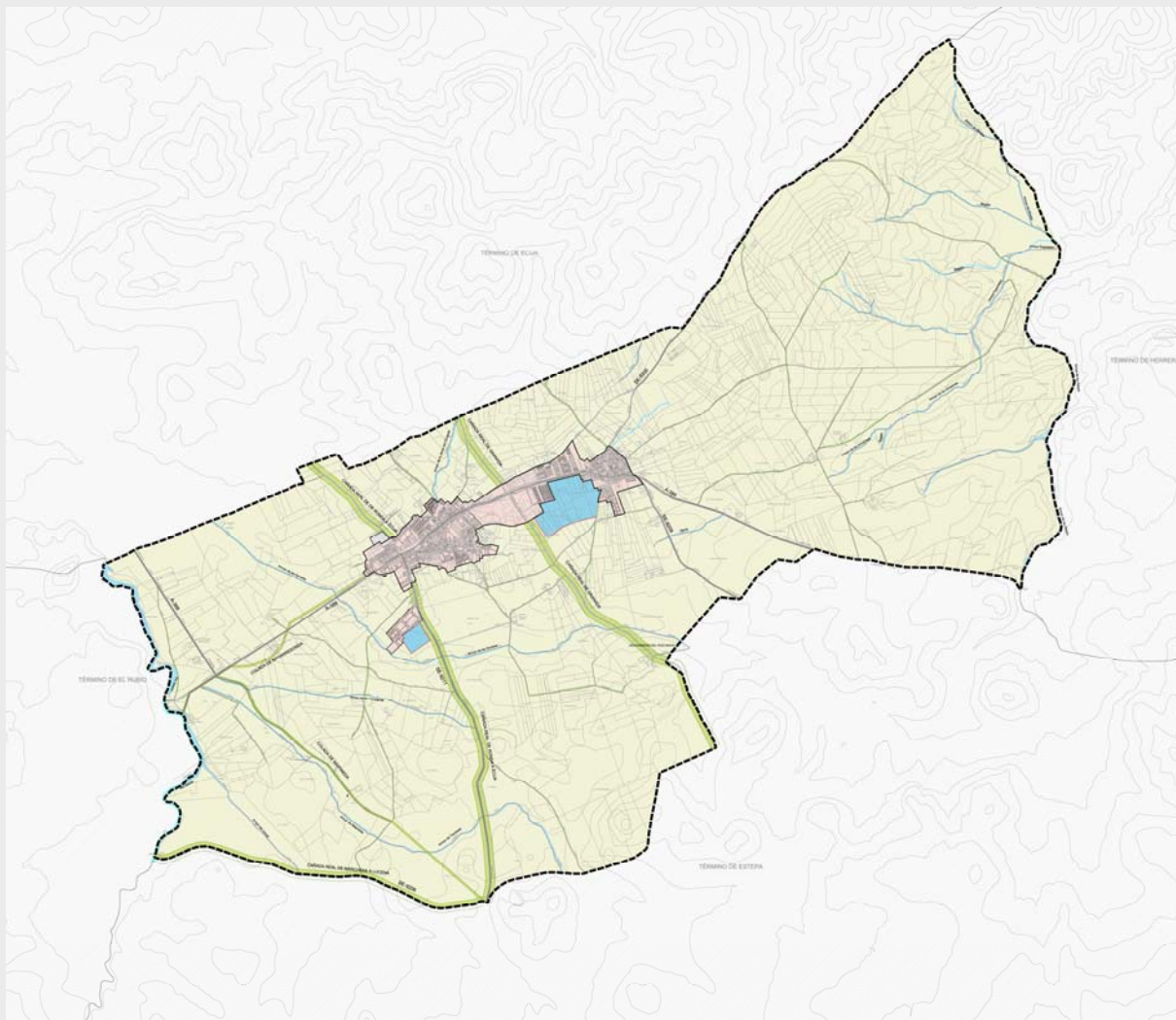
En gran medida la definición de criterios y las categorías del suelo no urbanizable realizada por la LOUA obedecen a un intento de incorporar el criterio de inadecuación por motivos urbanísticos, sin explicitarlo abiertamente. Así la apelación a conceptos como la utilización racional de los recursos naturales en general del apartado e), o el de la necesidad del mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público (apartado h), o la definición de ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio del apartado k), responde a ella motivación de incorporación del criterio de inadecuación por motivos urbanísticos.

La tutela del espacio rural se configura como objetivo básico y fundamental en el nuevo Plan por su función pública en la vertebración de la actividad que en él se desarrolla y en la articulación territorial del propio término municipal en su conjunto.

Teniendo presente los criterios descritos anteriormente, así como las conclusiones del análisis del medio físico y del estudio de impacto ambiental, el Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda establece dos categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**, que se aplican a aquellos suelos protegidos por alguna legislación sectorial.
- **Suelo No Urbanizable de preservación del Carácter Natural o Rural**. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial.

Los ámbitos de actuación en Suelo No Urbanizable y su correspondencia con la denominación dada en este Plan General se relacionan en el Capítulo 5 siguiente de la presente Memoria.



1.2 LOS USOS Y LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación de suelo indica la asignación de usos e intensidad de los mismos en cada una de las clases de suelo. La calificación del suelo y de la edificación tiene como objetivos: organizar las actividades generadoras de movimientos de población en el espacio; determinar la intensidad de utilización del suelo y la edificación correspondiente a cada uso; y determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los suelos asigne este nuevo Plan General.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos previstos en el Plan pueden ser globales y pormenorizados.

- **Uso global:** Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada. Cada área de reforma interior o ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, tiene atribuido un uso global, salvo que se dividan en zonas diferentes en las que realiza una asignación diferenciada de usos globales.
- **Uso pormenorizado:** Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística.

El Plan General distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso:

Tabla de usos globales y pormenorizados

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS
USO RESIDENCIAL	VIVIENDALIBRE	1ª VIVIENDA UNIFAMILIAR 2ª VIVIENDA PLURIFAMILIAR
	VIVIENDA PROTEGIDA	3ª VIVIENDA UNIFAMILIAR 4ª VIVIENDA PLURIFAMILIAR
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIA ALMACENAMIENTO	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS Y TALLERES ARTESANALES, PEQUEÑA INDUSTRIA Y MANTENIMIENTO DEL AUTOMÓVIL TALLER DOMÉSTICO ALMACENAMIENTO Y LOGÍSTICA
	SERVICIOS TERCIARIOS	COMERCIO OFICINAS HOTELERO RECREATIVO GARAJE-APARCAMIENTO)
	ESTACIÓN DE SERVICIO	
USO DOTACIONAL	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	EDUCATIVO DEPORTIVO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ESPACIOS LIBRES	PARQUES URBANOS Y ÁREAS RECREATIVAS ZONAS VERDES Y ÁREAS AJARDINADAS PLAZAS
VIARIO	VIARIO
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	

La asignación de usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a. En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación pormenorizada principal se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
- b. En el Suelo Urbanizable Ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
- c. En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.
- d. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, los usos pormenorizados pueden ser:

- a. **Compatible:** es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

De **carácter complementario:** es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado y sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.

De **carácter limitado**: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.

De **carácter alternativo**: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna.

- b. **Exclusivo/ no exclusivo**: en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

- c. **Prohibido**: es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial

- d. Público y privado

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

Compatibilidad de usos.

- Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, así como a nivel general la vivienda al servicio directo del uso ó actividad industrial.
- Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con el uso residencial y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.
- Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el Catálogo correspondiente, siempre que resulte permitido por la legislación de protección del Patrimonio Histórico.

- d. El cambio de uso en todas aquellas parcelas que aparezcan calificadas como espacios libres, dotaciones o equipamientos públicos (docente, deportivo y SIPS) deberá ajustarse a la normativa urbanística vigente.
- e. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y de la reglamentación vigente de aplicación.

A USO RESIDENCIAL.

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar (alojamiento permanente de personas).

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. **Vivienda Protegida:** aquel uso pormenorizado de viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda
- b. **Vivienda Libre** aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen establecido en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda

Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial para vivienda protegida y libre:

- a. Vivienda Unifamiliar: es la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente, con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público.
- b. Vivienda Plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos comunes, usos y servicios auxiliares e instalaciones, pudiendo disponer el acceso a la unidad desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o desde espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados

B USO INDUSTRIAL.

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación

El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. **Industrial y almacenamiento** Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, pero sin venta directa al público o al menos sin constituir ésta su actividad principal . Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías
- b. **Servicios Terciarios:** El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y de relación. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

Comercio, oficinas, hotelero, recreativo, espectáculos públicos y garaje-aparcamiento

- c. **Estaciones de Servicio.**

C ES AQUEL SERVICIO DONDE SE EXPENDAN AL PÚBLICO COMBUSTIBLES HIDROCARBURANTES, PUDIENDO ADEMÁS BRINDAR OTROS SERVICIOS O SUMINISTROS PARA VEHÍCULOS.USO DOTACIONAL.

Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de infraestructuras. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. **Uso pormenorizado de Equipamientos:** El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

EDUCATIVO. Es el uso que integra las dotaciones destinadas a la formación humana. Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

DEPORTIVO. Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de

servicios sociales, centro de ancianos), culturales (salas de exposiciones, museos, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas, de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos), alojamientos colectivos (residencias de estudiantes, albergues, alojamientos para miembros de comunidades, conventos, soluciones de alojamientos transitorios, y similares) . El uso de cementerio tendrá su regulación a través de la legislación sectorial correspondiente.

- b. **Uso pormenorizado de espacios libres:** comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, esparcimiento, reposo, salubridad de la población, protección y acondicionamiento del sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y su escasa edificación. Comprende los espacios no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (General o Local).

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

PARQUE URBANO: Áreas de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del plan. Son de superficie media y grande con diversidad de actividades recreativas que garantizan el esparcimiento.

ZONA VERDE LOCAL: Áreas estanciales de pequeño o mediano tamaño, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de infraestructuras viarias etc.

- c. **Uso pormenorizado viario:** es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, las franjas de reserva y las instalaciones necesarias para el transporte colectivo.
- d. **Uso pormenorizado de infraestructuras.** está integrado por los terrenos e instalaciones destinados y afectados a la previsión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones etc, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo y venta.

2. LA ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ÍNDICE

- 2.1 LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE.**
- 2.2 LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS**
- 2.3 LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.**
- 2.4 LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS.**

2 LA ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Como se ha indicado anteriormente, la construcción de un Modelo se define en la búsqueda de una estructura general lógica que se apoye en principios fundamentales tales como:

1. El espacio libre como matriz de diseño de la ciudad que conforme una red continua y de articulación de las partes de la ciudad.
2. Generación de centralidades externas al centro histórico a través de la mejora dotacional de barrios periféricos.
3. El concepto de la movilidad sostenible apoyado en una estructura viaria donde cada vez más el automóvil privado pase a un segundo plano.
4. La ordenación lógica de las grandes infraestructuras.

Por tanto se trata de trabajar con los elementos existentes, proyectados del plan anterior, terminando de coser con nuevas propuestas y nuevas fórmulas de gestión en las mismas áreas, otorgando un nuevo rol, dándoles una nueva funcionalidad.

El nuevo Plan General se orienta a la consecución de un modelo de ciudad donde la movilidad general dependa cada vez menos de los medio motorizado privados, y donde el sistema de los espacios públicos, los equipamientos y los nodos de centralidad públicos sean accesibles para todos los ciudadanos. Por tanto los elementos estructurales, en su mayoría establecidos como Sistemas Generales por el PGOU, en materia de red viaria, espacios libres, dotaciones e infraestructuras son los que definen el nuevo modelo de ciudad, por supuesto junto con la distribución de los usos, las nuevas áreas, y las intervenciones en la ciudad consolidada consideradas de carácter prioritario.

2.1 LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE.

La red viaria es el sistema que configura en mayor medida la forma general de la ciudad, y por ende el uso y funcionamiento de las partes. Esta cuestión ha ido construyendo una realidad donde se es capaz de interpretar las diferentes áreas espaciales que el sistema de calles, carreteras etc. ha contribuido a generar hasta ahora en el municipio.

El sistema viario estructural, que organiza el modelo propuesto, queda constituido por las siguientes redes generales, de carácter territorial, y de carácter urbano:

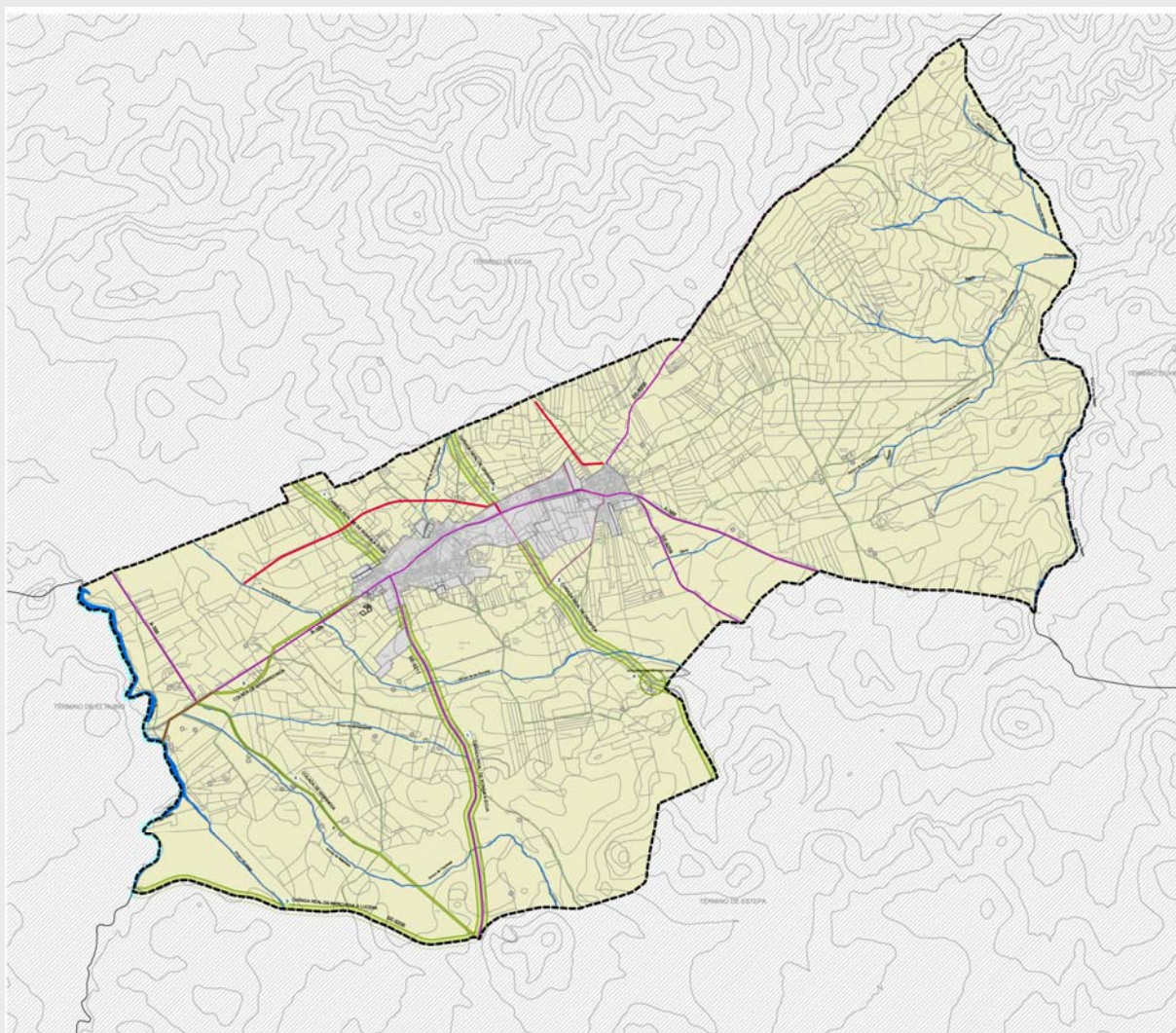
SISTEMA GENERAL VIARIO NIVEL TERRITORIAL	
<i>Nomenclatura en plano</i>	<i>Nombre</i>
A-388	Carretera A-388 de Écija a Herrera (Origen: Int. A-4 (Écija) Final: Int. A-318 (Herrera))
SE-9200	Carretera de Isla Redonda. Ramal de Matarredonda a la SE-9108 (Origen: Int. A-388 Final: Int. SE-9108)

SE-9206	Carretera Ramal de la SE-9211 a El Rubio
SE-9209	De Estepa a Matarredonda (Origen: Estepa (Int. antigua N-334) Final: Int. A-388)
SE-9211	Carretera de Estepa a Marinaleda (Origen: Estepa Final: Int. A-388)

Constituye el sistema estructural-arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, con la función principal de asegurar la accesibilidad y movilidad interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico, y articulando las estructuras de ordenación urbana de la ciudad.

Dentro del sistema viario urbano podemos reconocer una categoría predominante en la articulación del municipio, conformado por un viario de conexión urbano-territorial. Este viario denominado SGV-T1 atraviesa y conecta los núcleos urbanos de Marinaleda y Matarredonda de Este a Oeste, siendo el elemento de viario principal en el municipio.

SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO	
<i>Nomenclatura en plano</i>	<i>Nombre</i>
Viario urbano territorial	
SGV-T1	Calle Juan XXIII-Avenida Libertad



2.2 **LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS**

Además de las infraestructuras viarias, el municipio cuenta a nivel general las siguientes:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	
<i>Nomenclatura en plano</i>	<i>Nombre</i>
SGI-1	E.D.A.R.
SGI-2	DEPÓSITO DE AGUA.

2.3 **LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.**

Los elementos que conforman en sistema estructural de espacios libres son esenciales para la configuración de un modelo cualificado a través de áreas necesarias para el esparcimiento de la población y a su vez sea justificación de la relación de los ciudadanos entre ellos, y con el medio natural y físico. Es por ello que desde el presente Plan General se considera fundamental el diseño de la red, como verdadero sistema de

vertebración y diseño urbano-territorial. Junto con el Sistema Viario resulta una red de espacios públicos que debe representar el ámbito de estancia, permanencia y relación de la ciudad y los ciudadanos.

La red de Sistemas generales de espacios libres parte del reconocimiento de los ya existentes, que responden a tipologías y funcionalidades diferentes.

El objetivo de este Plan es configurar una red de Espacios Libres que contengan un grado de urbanización bueno para su disfrute, estableciendo parques, zonas verdes y plazas con diferentes grados y tipología de equipamiento de tal forma que el pueblo de Marinaleda cuente con un repertorio de Sistemas de Espacios libres equipados con diferentes temáticas.

La red de sistemas generales de espacios libres existentes y propuestos del núcleo de Marinaleda queda conformada por los siguientes:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO		
PARQUES URBANOS		
SGEL-1	Parque urbano "Parque Natural"	68.442,00
SGEL-2	Parque Avenida de La Libertad	3.385,00
SGEL-3	Parque Infantil	463,00
SGEL-4	Parque Campo de La Feria	7.871,00
SUBTOTAL		80.161,00

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS EN SUELO URBANIZABLE		
PARQUES URBANOS		
SGEL-5	Ampliación del "Parque Natural"	38.504,00
SUBTOTAL		38.504,00

La superficie total de la red de Sistemas Generales de Espacios libres en el núcleo de Marinaleda, en suelo urbano y urbanizable es de **118.665,00m²s**.



2.4 LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES VIAPECUARIOS

Cuando una vía pecuaria comienza su contacto con el Modelo Urbano-Territorial, pero puede seguir manteniendo su posición y trazado, sin entrar a formar parte del Suelo Urbanizable, sin que ello produzca interferencias en el modelo, incluso suponga una mejor integración de la misma, puede seguir manteniendo su titularidad, y definirse desde la técnica urbanística como un Sistema General Territorial sin clasificación, SGT-VP.

Dicha situación requiere la aceptación por parte del planeamiento urbanístico del concepto de "Sistema Territorial" sin clasificación de suelo, y por tanto, sin gestión ni generación de aprovechamiento.

Se mantiene la titularidad autonómica de la Vía pecuaria pero al integrarse en nuevo modelo urbano-territorial, necesitará de una intervención de ejecución, aun siendo de carácter leve. Para esta intervención de ejecución existirán diferentes posibilidades para asumir la carga económica que pueda suponer, bien vía autonómica por algún programa existente de financiación, o bien, mediante apoyo en el planeamiento urbanístico, mediante adscripción de dicha carga a una o varias Áreas de Reparto.

Los ámbitos incluidos como Sistema General Territorial Vía Pecuaria son los siguientes:

PARQUES en SGVP

SGT-VP1	Parque Cañada Real Ronda-Écija 1
SGT-VP2	Parque Cañada Real Ronda-Écija 2

2.5 LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS.

Los equipamientos constituyen un sistema de gran incidencia en la funcionalidad urbana, siendo piezas fundamentales de la cohesión y equilibrio social.

Los equipamientos representan un espacio común que sirve también para la conectividad, formando una red de espacios de consumo colectivo donde se desarrollan actividades simbólicas, culturales y de necesidades básicas. Por ello reservar suelo dotacional para grandes equipamientos es un papel fundamental para el cumplimiento del objetivo básico del presente Plan General de componer una sociedad articulada y equilibrada, a través de un proyecto de ciudad compartido por la mayoría cívica. Se trata de aportar un nivel de calidad que garantice el mantenimiento de la cohesión social a la vez que sea fuente de innovación, cultura y de riqueza social. Es por ello que se muestra la necesidad de reconsiderar la misión de los equipamientos colectivos como base de una estrategia de recualificación urbana.

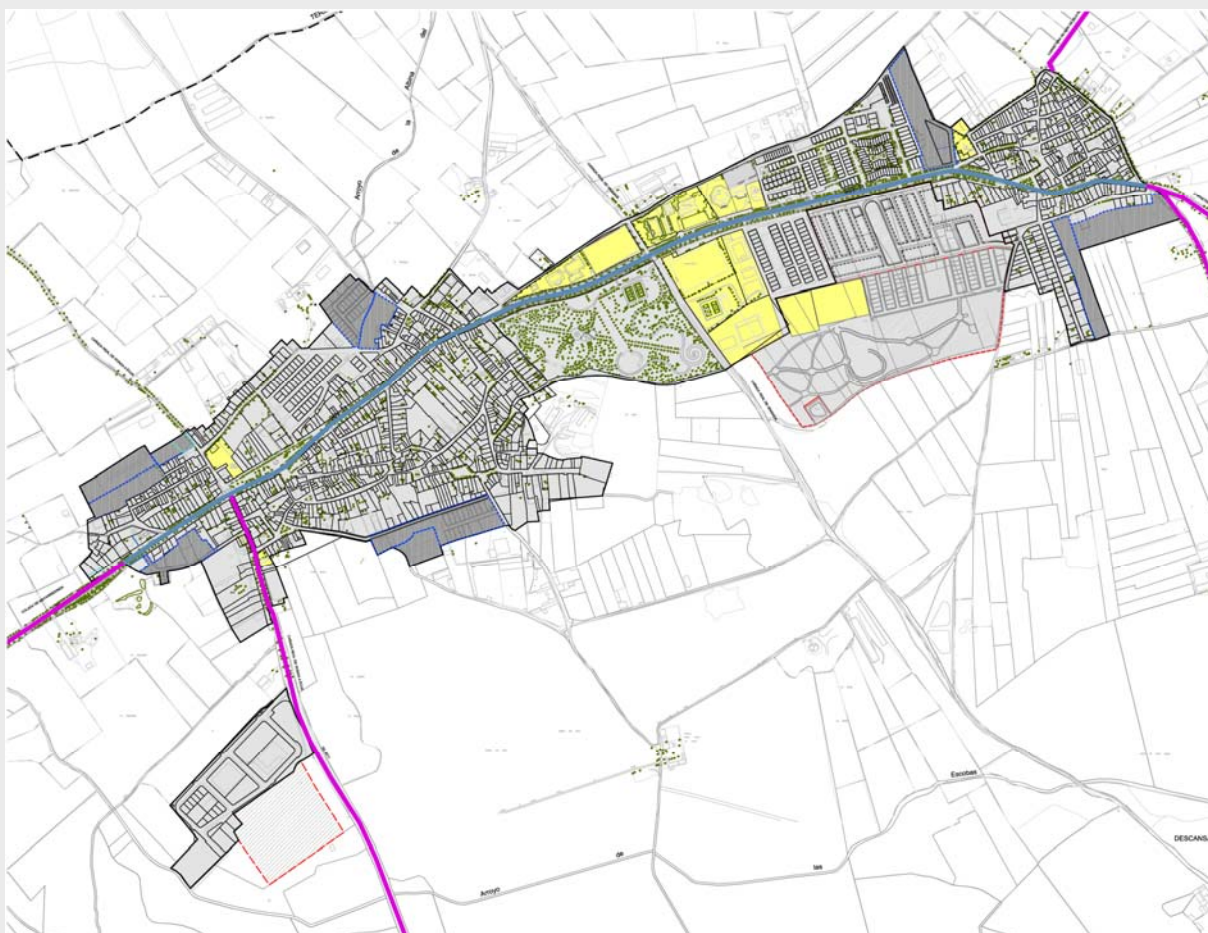
En el caso de los equipamientos, la articulación se mide bajo otros parámetros; especialización o categoría, concentración relativa, niveles de equipamientos y localización en el territorio de múltiples piezas.

La red de Sistemas Generales de Equipamientos del Núcleo de Marinaleda queda conformada por los siguientes:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

<i>Nomenclatura en plano</i>	<i>Nombre</i>
SGEQ-S-1	Centro Sanitario
SGEQ-S-2	Antiguo Ayuntamiento
SGEQ-S-3	Sindicato de Obreros del Campo
SGEQ-S-4	Casa de la Cultura
SGEQ-S-5	Ayuntamiento
SGEQ-S-6	Hogar del Pensionista
SGEQ-S-7	SIPS en suelo Urbanizable
SGEQ-S-8	Cementerio en suelo no urbanizable
SGEQ-D-1	Piscinas municipales
SGEQ-D-2	Campo de Fútbol
SGEQ-D-3	Campo de Fútbol de césped artificial
SGEQ-D-4	Gimnasio
SGEQ-D-5	Pabellón polideportivo
SGEQ-D-6	Deportivo en suelo urbanizable

SGEQ-E-1	C.E.I.P. "Encarnación Ruiz Porras"
SGEQ-E-2	Centro infantil Guardería "Marinaleda"
SGEQ-E-3	Instituto de Educación Secundaria (IES) José Saramago



3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

ÍNDICE

3.1 LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS.

- A. ZONAS DE ÁREAS HOMOGÉNEAS
- B. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

3.2 LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

- A. ZONA DE ORDENANZA "CENTRO HISTÓRICO" (CH)
- B. ZONA DE ORDENANZA "RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN" (EX)
- C. ZONA DE ORDENANZA "VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA" (UAD)
- D. ZONA DE ORDENANZA "INDUSTRIAL" (IN)
- E. ZONA DE ORDENANZA "EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS" (EQ)
- F. ZONA DE ORDENANZA "ESPACIOS LIBRES"

3.3 INTERVENCIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- A. ACTUACIONES EN CENTRO HISTÓRICO
- B. ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES
- C. ACTUACIONES DE MEJORA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

3.4 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

- A. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S-SUNC).
- B. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI)

3 LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

3.1 LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Tal y como se detalla en el Capítulo 9 de la Memoria de Información, el análisis del medio urbano de Marinaleda es de vital importancia para descubrir las claves interpretativas de la escena urbana de la ciudad. Este estudio nos permite detectar aquellos ámbitos urbanos que son morfotipológicamente reconocibles y constituyen en sí mismos áreas homogéneas de ciudad.

La estructura urbana de Marinaleda, se organiza a partir de una serie de áreas homogéneas, definidas tanto en base a su evolución histórica en relación al conjunto de la ciudad, a su estructura urbana y a las características de su edificación, como a la coincidencia de las variables más significativas de la demanda y oferta de infraestructuras de movilidad.

Según establece el artículo 10.1.A.d. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, forman parte de la ordenación estructural del Plan General el establecimiento de los usos, densidades, y edificabilidades globales para las distintas zonas que conforman el suelo urbano. Al objeto de dar cumplimiento a esta determinación, se recogen a continuación las distintas áreas homogéneas de ciudad que conforman el suelo urbano de Marinaleda, así como los parámetros globales de uso, densidad y edificabilidad que las caracterizan.

Para la delimitación de Áreas homogéneas y cálculo de edificabilidades y densidades globales se ha atendido a los siguientes criterios:

- Clasificación por usos globales y zonas de ordenanza.
- Asignación a cada zona de parámetros de edificabilidad global y densidad global según determinaciones de las zonas de Ordenanza para la ciudad consolidada que se ha obtenido asignando a cada manzana una superficie máxima de techo en función de su tipología y superficie de suelo.

- o Cálculo de la Edificabilidad Global:

El coeficiente de Edificabilidad Global de cada una de las Zonas (Área homogénea) resulta de dividir la edificabilidad total entre la superficie bruta.

La Edificabilidad total de cada Zona es la suma de las edificabilidades de cada zona de ordenanza diferenciada en su ámbito.

La edificabilidad de cada una de esas zonas diferenciadas del ámbito se calcula multiplicando la edificabilidad máxima por la superficie de parcela neta.

- o Cálculo de la Densidad de Viviendas:

Para el cálculo de la densidad de viviendas se ha tenido en cuenta la cartografía catastral, haciendo un sumatorio del número de parcelas residenciales en cada Zona.

La Densidad de Viviendas es el cociente entre el número de viviendas de cada Zona y la Superficie bruta de la misma.

- Se incorporan como zonas del suelo urbano las áreas destinadas a acoger usos dotacionales públicos, que por sí mismas constituyen áreas homogéneas de ciudad.
- Las Áreas de Planeamiento Incorporado mantienen las determinaciones de desarrollo que les atribuye su planeamiento.

A. **ZONAS DE ÁREAS HOMOGÉNEAS**

Se identifican las siguientes Áreas Homogéneas en el Suelo Urbano:

a. Zona 1: Centro Histórico Núcleo de Marinaleda

Zona que engloba la edificación delimitada por el suelo urbano consolidado y las calles Olivos, y Padre Leonardo (barrio La Noria) y al Sur con la Calle Vicente Cejas y el Camino Casillas Constituye el núcleo urbano de asentamiento histórico de Marinaleda coincidiendo con la zona de ordenanza CT-1 y CT-2.

b. Zona 2: La Noria

Zona constituida por la banda de extensión al Norte de la zona Centro Tradicional del núcleo urbano de Marinaleda, limitada por la C/ Olivos, y C/ Padre Leonardo Incluye el crecimiento de extensión del Centro Histórico, con zona de ordenanza EX1

c. Zona 3: C/ Alcalde Vicente Cejas

Zona formada por la zona de nuevo crecimiento situada al Sur del Núcleo tradicional de Marinaleda, junto a la cañada Real Ronda Écija. Se caracteriza por presentar viviendas hacia el viario principal y edificaciones auxiliares destinadas a pequeña industria en el fondo de parcela, con un área de ordenanza RM.

d. Zona 4: Área Dotacional.

Abarca el área de Equipamientos y el parque Natural situados entre el núcleo de Marinaleda y los crecimientos de zona extensión de la barriada de la Paz y Pepe el Gallo de Matarredonda

e. Zona 5: Barriada Pepe el Gallo

Zona que engloba todo el crecimiento residencial al Este del Parque Natural, coincidente con la Barriada Pepe El Gallo, y delimitada al Norte por la carretera de Matarredonda, al Sur por el Suelo Urbanizable Ordenado SUOT-R2, al Este por el Suelo Urbanizable Ordenado SUOT-R1, y al Oeste por el Parque Natural, con zona de ordenanza EX1.

f. Zona 6: Barriada La Paz, El Cabrero, Domingos Rojos

Zona que engloba todo el crecimiento residencial al Este de los equipamientos municipales de guardería y Ayuntamiento, coincidente con la Barriada de la Paz, El Cabrero y Domingos Rojos y delimitada al Sur por la carretera de Matarredonda, al Norte por el camino de Moledores al Oeste por los sistemas Generales de Equipamientos y al Este por el Suelo urbano no consolidado ARI-6, antiguo UE-3, con zona de ordenanza EX1.

g. Zona 7: Centro Histórico Núcleo de Matarredonda

Zona que engloba la edificación delimitada por el suelo urbano consolidado y las calles Federico García Lorca y Calle Igualdad. Constituye el núcleo urbano de asentamiento histórico de Matarredonda coincidiendo con la zona de ordenanza CT-1 y CT-2

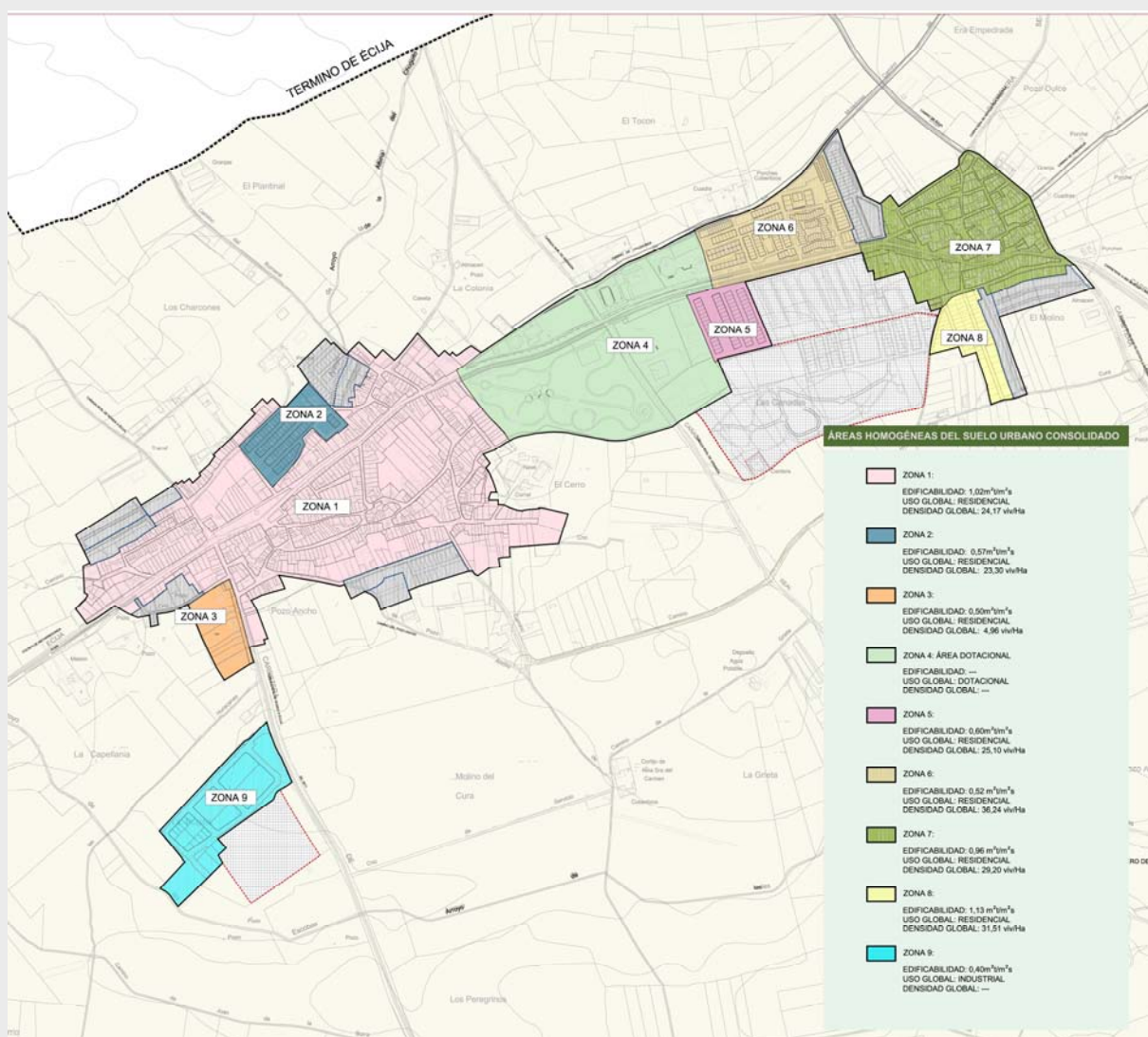
h. Zona 8: El Molino

Coincide con el crecimiento natural del núcleo de Matarredonda hacia el Sur, delimitado por la calle Ronda y calles Pozo, y con una zona de ordenanza EX-1

i. Zona 9: Industrial ZI

Zona que engloba el antiguo ámbito del ZI, actual suelo urbano consolidado, "Polígono Industrial

Áreas Homogéneas en el Suelo Urbano



B. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

Los usos, edificabilidades y densidades globales de cada una de las 9 Zonas de Áreas homogéneas definidas, son los siguientes:

- a. Zona 1: Centro Histórico Núcleo de Marinaleda
 Edificabilidad Global: 1,02 m²t/m²s
 Uso Global: Residencial
 Densidad Global: 24,17 viv./Ha.
- b. Zona 2: La Noria
 Edificabilidad Global: 0,957m²t/m²s
 Uso Global: Residencial
 Densidad Global: 23,30viv./Ha.
- c. Zona 3: C/ Alcalde Vicente Cejas
 Edificabilidad Global: 0,50 m²t/m²s
 Uso Global: Residencial
 Densidad Global: 4,96 viv./Ha.
- d. Zona 4: Área Dotacional.
 Edificabilidad Global: ---
 Uso Global: Dotacional
 Densidad Global: ---
- e. Zona 5: Barriada Pepe el Gallo
 Edificabilidad Global: 0,60 m²t/m²s
 Uso Global: Residencial
 Densidad Global: 25,10 viv./Ha.
- f. Zona 6: Barriada La Paz, El Cabrero, Domingos Rojos
 Edificabilidad Global: 0,52 m²t/m²s
 Uso Global: Residencial
 Densidad Global: 36,24 viv./Ha.
- g. Zona 7: Centro Histórico Núcleo de Matarredonda
 Edificabilidad Global: 0,96 m²t/m²s
 Uso Global: Residencial

Densidad Global: 29,20 viv./Ha.

- h. Zona 8: El Molino
Edificabilidad Global: 1,13 m²t/m²s
Uso Global: Residencial
Densidad Global: 31,51 viv./Ha.
- i. Zona 9: Industrial ZI
Edificabilidad Global: 0,40 m²t/m²s
Uso Global: Industrial.
Densidad Global: ---.

3.2 LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

Cada una de las áreas homogéneas que conforman el suelo urbano de Marinaleda, así mismo, se caracteriza por la presencia de una o varias zonas de ordenanza, donde se concreta la morfotipología edificatoria característica de la misma. La zona de ordenanza es, el instrumento regulador del uso, intensidad, morfología y tipología de la unidad edificatoria en el suelo urbano, es “la gramática de la forma construida”, cómo y qué se puede construir.

En virtud de lo expuesto, el suelo urbano de Marinaleda, viene ordenado y estructurado en varias zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los “contenedores” o “continentes” de la actividad “ocupada” o “contenida”. Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
- d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalle.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de

relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

En base a estas determinaciones en el suelo urbano con ordenación pormenorizada completa (consolidado), el presente Plan General identifica 7 Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado.

Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el Plan General son las que a continuación se explicitan:

ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA	
CASCO TRADICIONAL	GRADO 1	CT-1
	GRADO 2	CT-2
RESIDENCIAL EXTENSIÓN	GRADO 1	EX-1
	GRADO 2	EX-2
RESIDENCIAL MIXTA		RM
UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	UA
INDUSTRIAL	GRADO 1	IN-1
	GRADO 2	IN-2
TERCIARIO	GRADO 1	T-1
	GRADO 2	T-2
ESTACIÓN DE SERVICIO		ES

A. ZONA DE ORDENANZA “CASCO TRADICIONAL” (CT)

Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales comprendidos en el área del centro histórico, en su mayoría colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial.

Se representa en los planos de ordenación completa (C01-C03), como zona CT. Las condiciones particulares de esta zona de ordenanza reconocen y consolidan la estructura existente, pretendiendo la preservación de los valores arquitectónicos tradicionales y la trama urbana configurada.

El objetivo de ordenación del Plan General para esta Zona de Ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.

En esta zona de ordenanza se diferencian dos subzonas CT-1 “Casco Tradicional 1” y CT-2 “Casco Tradicional 2”, identificadas en los planos de ordenación completa.

B. ZONA DE ORDENANZA **“RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN” (EX)**

Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales situados entre los núcleos de Marinaleda y Matarredonda que ha supuesto el crecimiento del municipio desde la segunda mitad del SXX, a través de una morfología más ordenada y en continuidad con el centro histórico. Son suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela por viviendas unifamiliares, conservando los valores urbanos con desarrollos tradicionales en casas de una y dos plantas, algunas autoconstruidas, y con un alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando normalmente un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio, conformando manzanas compactas.

Se representa en los planos de ordenación completa (C01-C03), como zona EX. Son suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela por viviendas unifamiliares, conservando los valores urbanos con desarrollos tradicionales en casas de una y dos plantas, algunas autoconstruidas, y con un alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando normalmente un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio, conformando manzanas compactas.

También integran esta ordenación áreas de suelo vacante. En estos supuestos se pretende, mediante la edificación alineada, el carácter ordenador y estructurante que el Plan General encomienda a significados ejes viarios.

En esta zona de ordenanza se diferencia dos subzonas, que se diferencian únicamente por las condiciones de parcelas. Éstas se identifican en los planos de ordenación completa con las siglas (EX-1 y EX-2), correspondientes a “Extensión Grado 1” y “Extensión Grado 2”.

C. ZONA DE ORDENANZA **“RESIDENCIAL MIXTA” (RM)**

Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos situados en el borde sur, correspondiendo parte de ellos la antigua área de ordenación residencial con tolerancia agropecuaria. Constituye la tipología de transición entre el campo y el núcleo urbano, que integra usos residenciales en el área frontal de la parcela con otras actividades compatibles en las zonas traseras.

El objetivo principal de ordenación del Plan General para esta Zona de Ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, así como la regulación de las condiciones para su consolidación. Se representa en los planos de ordenación completa, como zona RM.

D. ZONA DE ORDENANZA **“VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA” (UA)**

La presente zona de ordenanza comprende ámbitos que integran suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama. Se localizan en el área noroeste del núcleo urbano. Se representa en los planos de ordenación completa, como zona UA.

E. ZONA DE ORDENANZA **“INDUSTRIAL” (IN)**

Corresponde esta Zona de Ordenanza a áreas de uso industrial, representada en los planos de ordenación completa como zona IN, destinadas al desarrollo de instalaciones apropiadas para albergar actividades industriales. Se localizan fundamentalmente en el acceso al núcleo desde el oeste y en el borde suroeste.

En esta zona de ordenanza se diferencian dos subzonas identificadas en los planos de ordenación completa:

Subzona IN-1 "Industria 1", proviene del desarrollo del Sector Industrial ZI, representada en los planos de ordenación pormenorizada como IN-1.

Subzona IN-2 "Industria 2", que reconoce aquellas áreas ya consolidadas destinadas principalmente a almacenamiento de pequeñas dimensiones, y garajes-aparcamientos.

F. ZONA DE ORDENANZA **"TERCIARIO" (T)**

Corresponde esta Zona de Ordenanza el área destinadas a Servicios terciarios. Están reflejados en los Planos de Ordenación Pormenorizada como T.

G. ZONA DE ORDENANZA **"ESTACIÓN DE SERVICIO" (ES)**

Comprende el área ocupada por la estación de servicio situada en la Avda./Juan XXIII. Está señalada en los Planos de Ordenación Completa como ES.

3.3 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El Plan General diferencia las siguientes tipologías en el Suelo Urbano No Consolidado:

A. **ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI)**

Son áreas urbanas que presentan signos de obsolescencia para las que se prevé una actuación de reforma o renovación urbana mediante la oportuna identificación de un ámbito de ordenación integrada y de ejecución sistemática, o Áreas que sufren un incremento en su aprovechamiento.

Se delimitan un total de once (11) Áreas de Reforma Interior con fines de renovación, rehabilitación y/o regeneración urbana. En las once (11) Áreas de Reforma Interior (ARI) propuestas por el presente Plan General se establece por el mismo la ordenación pormenorizada completa.

De Uso Global Residencial:

- ARI -1 (R) SAN NICOLÁS
- ARI -3 (R) C/ALCALDE VICENTE CEJAS
- ARI -4 (R) EL ROMERAL I
- ARI -5 (R) EL ROMERAL II
- ARI -6 (R) AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ
- ARI -7 (R) EL MOLINO I
- ARI -8 (R) EL MOLINO II
- ARI -9 (R) CAMINO MOLINO DEL CURA-R.ALBERTI
- ARI -10 (R) CAMINO DEL POZO ANCHO
- ARI -11 (I) CAMINO CASILLAS

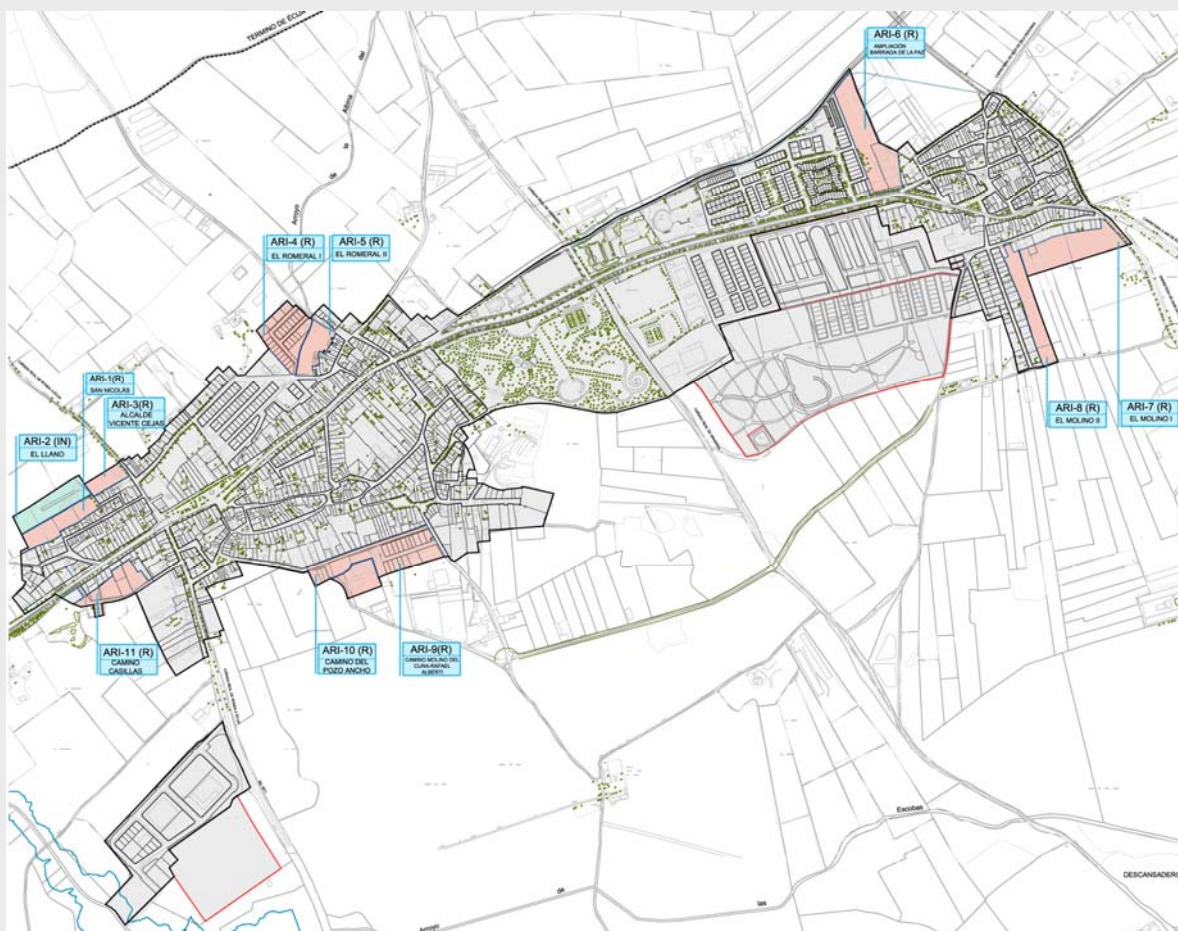
De Uso Global Industrial:

- ARI -2 (I) EL LLANO

Los datos globales de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada en suelo urbano no consolidado propuestas por el presente Plan General son:

DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE
ARI -1 (R) SAN NICOLÁS	RESIDENCIAL	6.130 m ²
ARI -2 (I) EL LLANO	INDUSTRIAL	6.999 m ²
ARI -3 (R) C/ALCALDE VICENTE CEJAS	RESIDENCIAL	2.753 m ²
ARI -4 (R) EL ROMERAL I	RESIDENCIAL	9.063 m ²
ARI -5 (R) EL ROMERAL II	RESIDENCIAL	4.969 m ²
ARI -6 (R) AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ	RESIDENCIAL	13.443 m ²
ARI -7 (R) EL MOLINO I	RESIDENCIAL	11.468 m ²
ARI -8 (R) EL MOLINO II	RESIDENCIAL	7.591 m ²
ARI -9 (R) CAMINO MOLINO DEL CURA-R.ALBERTI	RESIDENCIAL	14.161 m ²
ARI -10 (R) CAMINO DEL POZO ANCHO	RESIDENCIAL	4.550 m ²
ARI -11 (R) CAMINO CASILLAS	RESIDENCIAL	7.051 m ²

La superficie total de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada propuestas es de 88.179 m².



B. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Plan General también adscribe, a los efectos de su obtención varios Sistemas Generales a determinados sectores de suelo urbanizable, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

SECTOR	SSGG	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
ARI -1 (R) SAN NICOLÁS	-	-	-
ARI -2 (I) EL LLANO	-	-	-
ARI -3 (R) C/ALCALDE VICENTE CEJAS	SGT-VP2 " Parque de la Cañada Real Ronda Écija	Adscrito	6.821 m ²
ARI -4 (R) EL ROMERAL I			
ARI -5 (R) EL ROMERAL II			
ARI -6 (R) AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ			
ARI -7 (R) EL MOLINO I			

ARI -8 (R) EL MOLINO II

ARI -9 (R) CAMINO MOLINO
DEL CURA-R.ALBERTI

ARI -10 (R) CAMINO DEL
POZO ANCHO

ARI -11 (R) CAMINO
CASILLAS

El único sistema general adscrito en el ARI -3 (R) C/ALCALDE VICENTE CEJAS, coincidente con el área de reparto AR-1 , es el SGT-VP2 " Parque de la Cañada Real Ronda Écija", con una superficie de 6.821 m²

4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

ÍNDICE

4.1 EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

A. SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT).

4.2 EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

4 LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

El Suelo Urbanizable que establece el Plan General de Marinaleda integra aquellos suelos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo urbano-territorial adoptado. Forman parte necesaria de su estructura general los categorizados como Ordenados (Transitorios) o pudiendo completarla, en el caso de los de categoría de No Sectorizado.

Están destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio de Marinaleda

Los criterios que han determinado la incorporación de estos suelos a algunas de las categorías de suelo urbanizable son los siguientes:

- Objetivos y criterios de la ordenación.
- Volumen de la oferta de edificación previsible de acuerdo a las necesidades y demandas del municipio y los límites establecidos en la Norma 45 del POT.A.
- Desarrollo del Suelo Urbanizable del Plan vigente.
- Optimización de las infraestructuras.
- Estrategias respecto al crecimiento.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización y
- Aptitud de los terrenos.

El nuevo Plan de Marinaleda establece como Suelo Urbanizable una superficie total de 194.400 m²s.

4.1 EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

Constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del presente Plan General, aquellos terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley de Suelo estatal, RDL 7/2015, o en otros casos clasificados con anterioridad por la NNSS-95, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo urbano-territorial, formando parte necesaria de su estructura general, y que están destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de 16 años mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

La superficie total del Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del Plan General de Ordenación Urbanística de Marinaleda es de 163.720 m²s, y se corresponde con el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:

A. SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT).

Es el Suelo Urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por situarse colindante con la ciudad existente y contar con los servicios infraestructurales de conexión disponibles.

En concreto, el Plan establece dos (2) Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT), que provienen todos de la clasificación de las NNSS-1995, por la posterior Adaptación Parcial de dichas Normas Subsidiarias a la LOUA y por sus modificaciones posteriores los cuales no han alcanzado aun su ejecución material.

De uso global Residencial:

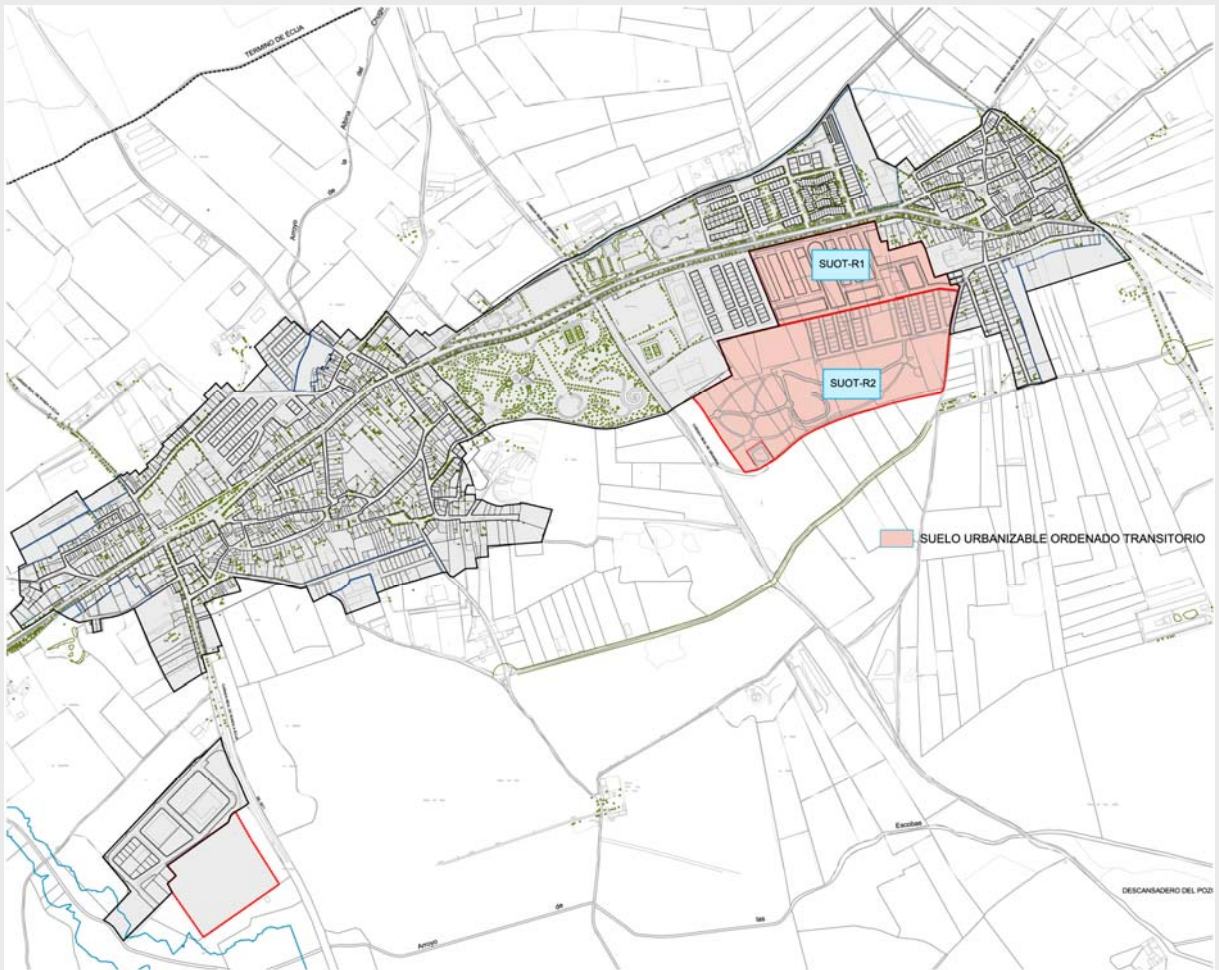
- SUOT-R1 (ZR-1 (NNSS-95) PA-SUO (ADAPTACION LOUA)
- SUOT-R2 (MODIFICACIÓN-28 AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL. PPO CON AD EN OCTUBRE DE 2015)

Los datos globales de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado propuestos por el presente Plan General son:

DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE
SUOT-R1	RESIDENCIAL	50.460 m ²
SUOT-R2	RESIDENCIAL	113.260 m ²

La superficie total de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio definida es de 163.720 m²s.

El Nuevo PGOU de Marinaleda no ordena ningún “nuevo” suelo directamente desde el planeamiento general (SUO), incorpora como transitorio los ya ordenados en el desarrollo de las NNSS aprobadas el 30 de noviembre de 1995, y por la posterior Adaptación Parcial de dichas Normas Subsidiarias a la LOUA (PGOU-Adaptación) con aprobación definitiva desde el 29 de Octubre de 2009, por sus modificaciones posteriores; y por el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.



4.2 EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El Suelo Urbanizable no Sectorizado, viene a ser “la reserva de suelo” que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Plan, en previsión de los largos periodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas que puedan presentarse.

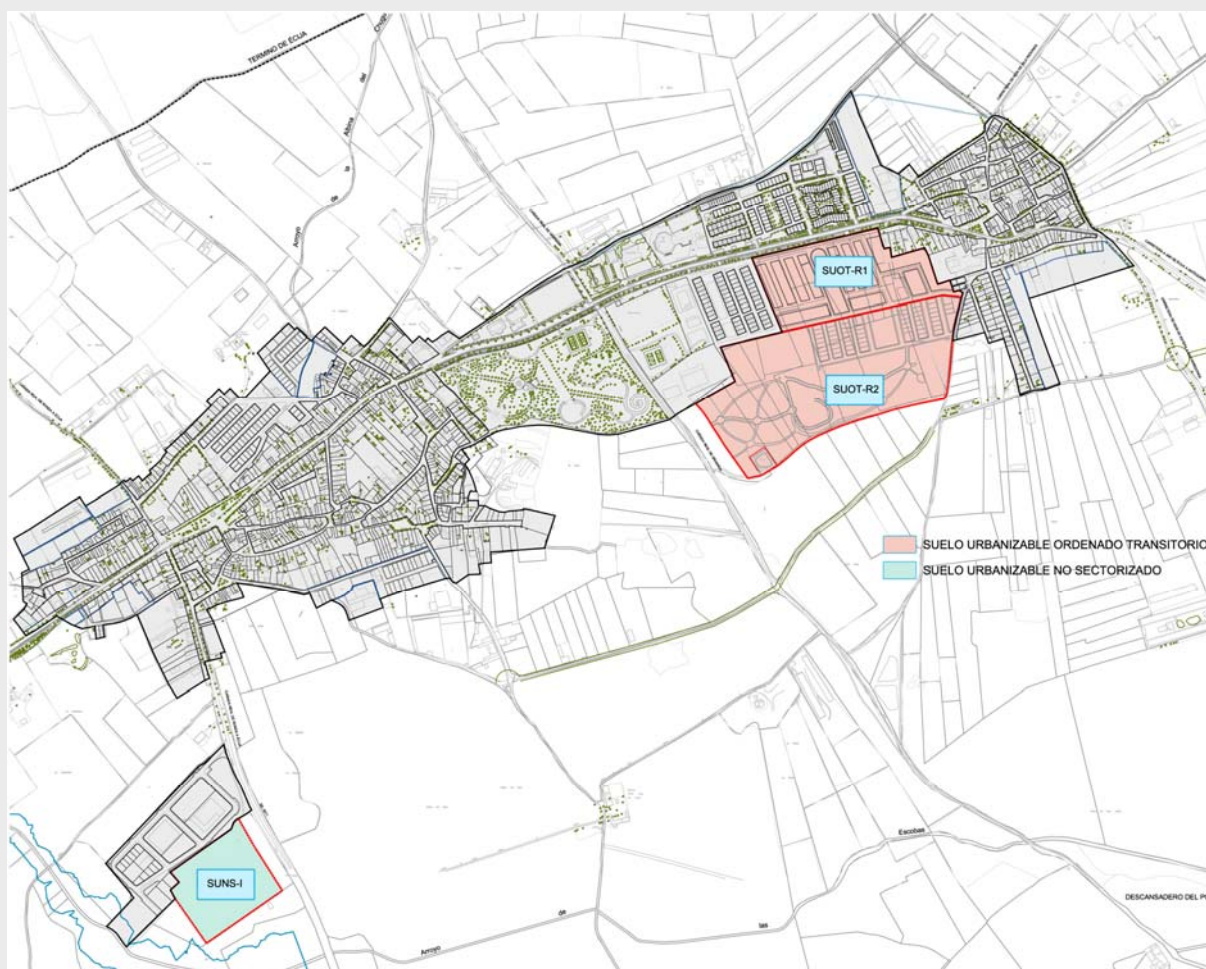
Son los siguientes ámbitos:

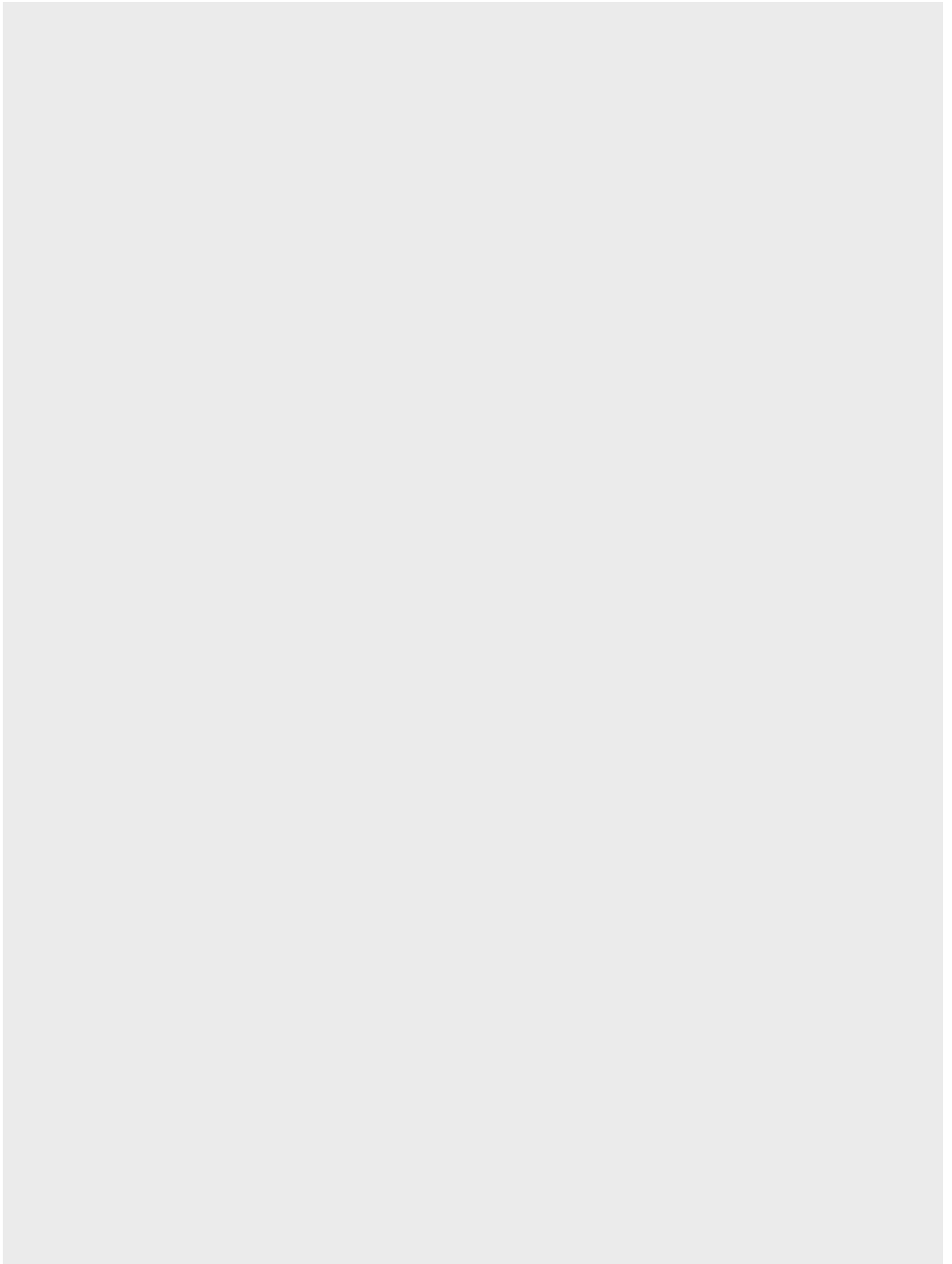
- SUNS-1

Los datos globales de los suelos urbanizables no sectorizados propuestos por el presente Plan General son:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SUNS-1	30.680 m ²

La superficie total de los suelos urbanizables no sectorizados propuestos es de 30.680 m²s.





5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

ÍNDICE

- 5.1 INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**
- 5.2 LOS CRITERIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LOUA.**
- 5.3 LA ORDENACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO**
 - A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUEP-LE)
 - B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y/O URBANÍSTICA
 - C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL RURAL
- 5.4 LOS SISTEMAS TERRITORIALES. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES**
- 5.5 EL TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS**
- 5.6 LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PLAN PARA PREVENIR PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.**

5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.1 INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

La capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador, son inherentes a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio. La exclusión del proceso urbanizador por criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico, es una consecuencia derivada de la propia legislación autonómica. En este sentido se recuerda la doctrina establecida por el Tribunal Constitucional con ocasión del análisis del artículo 9.2 de la anterior LRSV en su redacción original en su sentencia 164/2001 que vuelve a ratificar, como lo hacía la Sentencia de 20 de marzo de 1997, que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al municipio establecer el modelo urbanístico, modelo en el que constituye un elemento esencial la decisión de lo que debe ser clasificado como Urbanizable y, por tanto, también de lo que debe ser No Urbanizable.

El legislador estatal del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana no establece criterios básicos de clasificación de suelo, limitándose a establecer dos supuestos de hecho (suelo rural y suelo urbanizado) a efectos de establecer un estatuto jurídico básico y la valoración del suelo. En cualquier caso el legislador estatal sí considera como títulos competenciales propios que inciden en la ordenación del territorio los vinculados al establecimiento de la legislación básica de protección del medio ambiente, entendiéndose que el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y que debe apostarse por una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales. Y establece como principio rector de las políticas públicas relativas a la regulación y ordenación del suelo, el del desarrollo sostenible.

Del artículo 21.2.a del Real Decreto Legislativo 7/2015 se deduce que debe contar con la clasificación de Suelo No Urbanizable (situación básica rural permanente) los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por las siguientes razones:

- a. Por exigencias de la legislación de protección o policía del dominio público.
- b. Por exigencias de la legislación de protección de la naturaleza o del patrimonio cultural.
- c. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los valores en ellos concurrentes ya sean ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- d. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.
- e. Por los motivos expuestos en el apartado c y d anteriores cuando sean apreciados por el instrumento de ordenación urbanística.
- f. Por otros motivos incluidos en la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, puede deducirse, que por exigencias de la legislación estatal tendrán la condición de suelo no urbanizable o en situación básica rural de carácter permanente (sin posibilidad de transformación) los siguientes terrenos:

- 1º. En primer lugar, los terrenos sometidos a un régimen de protección incompatible con su transformación que se derive de la legislación general o autonómica o de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial, en atención a:
 - a. A la existencia de valores naturales, ecológicos o culturales.
 - b. A la existencia de riesgos ciertos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.
 - c. Por su sujeción a limitaciones o servidumbres derivados de su pertenencia o vinculación al dominio público
- 2º. En segundo lugar, aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar:
 - a. Por valores naturales, ecológicos o culturales.
 - b. Por valores agrícolas, ganaderos, forestales.
 - c. Aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

5.2 LOS CRITERIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LOUA.

Conforme el artículo 46 de la LOUA, pertenecen al suelo no urbanizable, los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable
- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

- Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda preservar.
- Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

En gran medida la definición de criterios y las categorías del Suelo No Urbanizable realizada por la LOUA obedecen a un intento de incorporar el criterio de inadecuación por motivos urbanísticos, sin explicitarlo abiertamente. Así, la apelación a conceptos como la utilización racional de los recursos naturales en general, o el de la necesidad del mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público, o la definición de ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, responden a la motivación de incorporación del criterio de inadecuación por motivos urbanísticos. Desde este punto de vista, la LOUA se integra plenamente con el artículo 9.2 de LRSV de 1998, y con la directriz de sostenibilidad y puesta en valor del recurso natural del suelo de la Ley del Suelo estatal de 2008 y posteriormente la Ley de 2015..

5.3 LA ORDENACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

En el Nuevo Plan General los terrenos que se adscriben a la clase de Suelo No Urbanizable se han subdividido en las siguientes categorías y subcategorías:

A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el Nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Los ámbitos que en el Nuevo Plan tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica son:

- **Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:**
 - a. SNU-EP-LE Vías Pecuarias.

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público víapecuario. Al margen del objetivo general de ordenación que persigue garantizar su conservación y mantenimiento por sus valores naturales, paisajísticos, recreativos y sociales, las vías pecuarias formarán parte de la naturaleza urbana como parte de integrada del campo a la nueva ciudad. Se persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad agropecuaria y al metabolismo social urbano, el uso público recreativo compatible, y su capacidad de contacto entre el espacio urbano y el entorno natural, de forma que se mantenga e incremente el contacto social con la naturaleza. A efectos de establecimiento de usos característicos y autorizables se asume lo dispuesto en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.



b. SNU-EP-LE Dominio Público Hidráulico.

En esta subcategoría quedan integrados todos los cursos fluviales municipales, lechos de lagos, lagunas y embalses susceptibles de ser deslindados como Dominio Público Hidráulico por la Administración competente. De igual modo, tiene igual consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, los terrenos integrantes de las zonas de servidumbre de cauces y lagunas establecidas

por la ley en garantía de la protección del dominio público hidráulico. Son objetivos de la ordenación, la conservación y restauración de los cauces y de la vegetación de ribera así como de las formaciones vegetales potenciales que contribuyan a la estabilización de los cursos fluviales. A efectos de establecimiento de usos característicos y autorizables, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario y el uso público de ocio y esparcimiento compatible con la conservación-regeneración de los cursos fluviales.



B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y/O URBANÍSTICA

Por ser áreas de riesgos naturales y de restricción de usos:

a. SNU-EP-PU Zonas inundables de carácter cautelar

Son zonas que se establecen a partir del periodo de avenida de 500 años calculado por el Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado para el presente Plan. Las restricciones de usos se establecen a partir del Plan de Prevención de Avenidas de Andalucía.

C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL RURAL

a. SNU-Natural y/o Rural Campiña

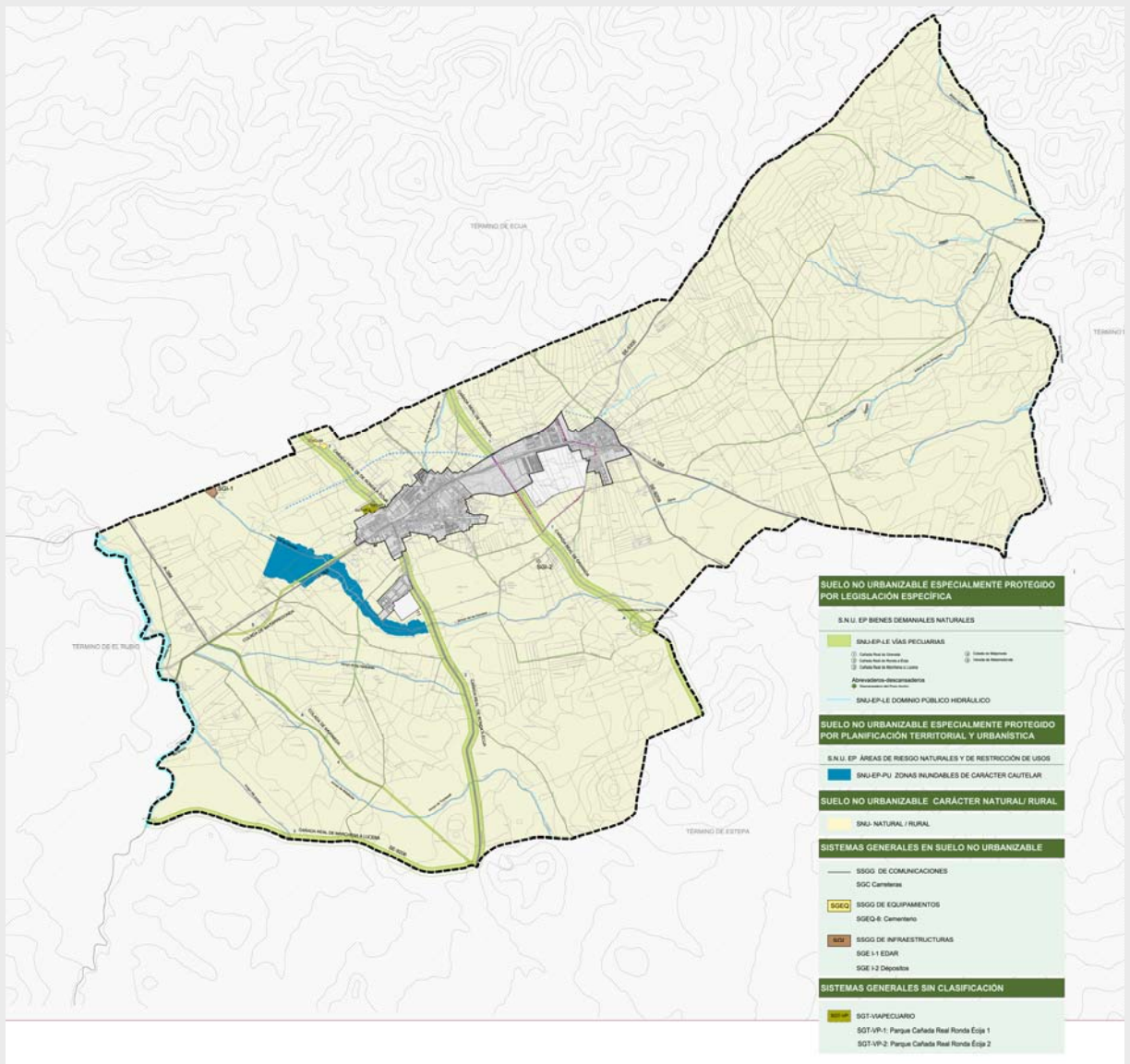
Los terrenos adscritos a esta subcategorías se localizan en la mayor parte del término municipal, en la unidad ambiental denominada Campiña con predominio tradicionalmente del cereal y otros cultivos leñosos en regadío.

Las edificaciones son escasas dominando un paisaje abierto salpicado de elementos que estructuran el sistema de explotación agraria, como linderos, casas de aperos, cortijos, etc.

En función del modelo urbano-territorial adoptado, se considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

Se consideran como usos característicos, las actividades agrícolas, y las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medioambiente natural.

Se establece como objetivo principal, el mantenimiento de su destino natural, que no es otro que el agropecuario, para seguir cumpliendo una función equilibradora del sistema territorial, posibilitando la implantación de determinados usos vinculado a las actividades agropecuarias en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.



5.4 LOS SISTEMAS TERRITORIALES. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

En una primera aproximación a cualquier hecho territorial se puede identificar la existencia de una serie de elementos que estructuran la forma general del suelo rural. Estos elementos organizan y caracterizan la actividad agropecuaria y a su vez son piezas esenciales del sistema de relaciones en este espacio, asumiendo, además de la conexión y accesibilidad una funcionalidad básica como articuladores de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto. Estos elementos configuradores de la forma general del territorio son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho rural, los que conforman las claves de la ordenación del suelo no urbanizable, los que, en definitiva, favorecen la activación del suelo y establecen la comunicación adecuada.

Se reconocen una serie de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable para los que los objetivos del presente Plan son reservar y optimizar su función concreta asignada a cada uno de ellos. Los elementos

territoriales de infraestructuras y de equipamiento en suelo no urbanizable que permiten el funcionamiento del sistema de asentamiento son los siguientes:

- a. Sistemas Generales de Comunicaciones y transportes. Sistema General de Carreteras (SGC)
- b. Sistemas Generales de Infraestructuras
 - SGI-1: EDAR.
 - SGI-2: Depósitos.
- c. Sistemas Generales de Equipamientos
 - SGEQ-S-8: Cementerio

Frente a las estructuras físicas de comunicación que organizan y aportan actividad al territorio subyacen otros factores y elementos que aportan vertebración y funcionalidad al suelo rural. En este sentido el espacio rural coopera en los sistemas territoriales mediante una conformación histórica que hoy confieren el carácter al paisaje y a la población de Marinaleda el sentido de pertenencia a alguna parte.

La activación del suelo no urbanizable es la respuesta con carácter general para una mayor integración territorial entre este y el medio urbano, respetando el marco competencial y promoviendo la participación del sector privado. Las medidas encaminadas a fortalecer la actividad característica y a hacerlo más reconocible y entendible devienen también en una mejora de las condiciones de habitabilidad por sus efectos sensoriales.

Se persigue fortalecer las relaciones económicas, sociales y naturales que en el medio rural están presentes mediante la conexión coherente de elementos aislados y el fomento de actividades propias de este ámbito.

En segundo lugar se persigue aproximar al ciudadano a este ámbito, revalorizándolo y regenerándolo donde se ha estimado preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolo con los instrumentos de que se dispone.

En definitiva, el alcance de la activación del suelo no urbanizable es un conjunto de medidas que pretende llevar a cabo el impulso del espacio no urbanizado utilizando recursos endógenos y la actividad que en él se desarrolla.

Afecciones y servidumbres

Las infraestructuras básicas deben integrarse en el proceso planificador tomando en consideración los condicionantes que comportan y coordinando el proceso de decisiones en el que intervienen diferentes niveles competenciales. Ello implica coordinar y optimizar los recursos disponibles, procurando la unificación de sus reservas y servidumbres, fomentando la coordinación de las infraestructuras básicas, entre sí, y con la planificación territorial y urbanística. Una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y de los nuevos crecimientos futuros. El desarrollo de las infraestructuras básicas requiere una tipología diversificada, tanto en cuanto a requerimientos de localización como a las características de los soportes físicos.

A este objeto es importante en el suelo no urbanizable determinar las afecciones y servidumbres de las infraestructuras y equipamientos territoriales que se derivan de su normativa sectorial.

Aquellas servidumbres no físicas son también objeto del suelo no urbanizable por sus determinaciones concretas para los usos y edificaciones en esta clase de suelo.



5.5 EL TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias constituyen testimonios físicos de un modo de aprovechamiento, uso del territorio, y desarrollo económico basado en la utilización sostenible de los recursos naturales y el medio ambiente, que en el devenir de los tiempos ha ido perdiendo interés debido a las nuevas formas de explotación socioeconómicas del territorio. La regulación jurídica de estos bienes a través de legislación estatal (Ley 3 /1995 de Vías Pecuarias) y autonómica (Reglamento de las Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por decreto 155/1998, de 21 de julio) tiene por objeto la defensa y protección de un patrimonio dominio público de interés general para la población.

Con relación a las Vías Pecuarias, la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, que deroga la legislación anterior al respecto, establece la normativa básica aplicable a las vías pecuarias y define a éstas como "las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero", aunque podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Asimismo, define a las Vías Pecuarias, como un dominio público adscrito a las Comunidades Autónomas, a las que corresponde de manera exclusiva su gestión y administración. Son bienes de dominio público y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Atendiendo a sus dimensiones, podemos diferenciarlas en: Cañadas (anchura máxima 75,22 m), Cordeles (anchura máxima 37,61 m) o Veredas (anchura máxima 20,89 m), y junto a estas vías principales, los ramales

o coladas, de anchura inferior y variable, que los conectan entre sí. Además de los abrevaderos, los descansaderos y las majadas, como lugares de descanso asociados al tránsito ganadero, cuya anchura y superficie es variable. De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.1. de la Ley de Vías Pecuarias, se clasifican, con carácter general en:

- Cañadas, son aquellas cuya anchura no exceda de los 75,22 metros.
- Cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,61 metros.
- Veredas, son las vías que tienen una anchura no superior a los 20,89 metros.

Recientemente la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 9.9, sobre Competencias Municipales, les atribuye, el deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público de los caminos, vías pecuarias o vías verdes que discurran por el suelo urbanizable del término municipal, conforme a la normativa que le sea de aplicación.

Mediante Decreto 155/1998, de 21 de julio, se aprobó el reglamento andaluz que desarrolla la legislación básica en materia de Vías Pecuarias, con la que se establecieron los mecanismos necesarios para lograr su defensa y protección para satisfacer los intereses generales.

En esta disposición se estableció la necesidad de elaborar un Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía, el cual una vez elaborado por la Consejería de Medio Ambiente, fue aprobado por el Consejo de Gobierno, mediante Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2001.

El Plan Andaluz de Vías pecuarias, define la Red Andaluza de Vías Pecuarias de factible recuperación y ordenación, establece los objetivos a alcanzar en un periodo de 20 años, asigna los usos prioritarios de cada eje o itinerario de conexión, y determina las actuaciones a realizar y su coste aproximado. Los usos reconocidos, son:

1. Uso Tradicional o Ganadero: recoge el tránsito ganadero de las vías y el mantenimiento de la accesibilidad a las fincas agrícolas colindantes a las vías.
2. Uso Turístico Recreativo o Uso Público: hace referencia al turismo rural, caracterizado por su interés ecológico o histórico y cultural.
3. Uso Ecológico: hace referencia a la potencialidad de las vías como enlace de espacios protegidos, generando biodiversidad en zonas simplificadas ecológicamente, y, más allá, como corredores de fauna y flora entre zonas de naturalidad elevada.

Además, las Vías Pecuarias, por su configuración y estructura reticular, ofrecen grandes posibilidades para la articulación e integración de puntos de interés territorial, siendo un recurso útil para una ordenación sostenible del territorio. La posibilidad que ofrece la Red Andaluza de Vías Pecuarias para integrarse en los núcleos urbanos, unido a las características intrínsecas de este dominio público, lo convierte en un recurso territorial de estructura lineal idóneo para la constitución del Sistema de Protección Regional (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) tal y como se ha mantenido en Marinaleda.

El Proyecto de Clasificación de vías pecuarias existentes en Marinaleda se aprobó por Orden Ministerial el 3 de diciembre de 1963.

El inventario de Vías Pecuarias, Lugares Asociados y Líneas Base de WPP deslindadas con anchura necesaria, publicado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía recoge las siguientes vías pecuarias:

— Cañada Real de Granada	75.22m de ancho
— Cañada Real de Marchena a Lucena	75.22m de ancho
— Cañada Real de Ronda a Écija	75.22m de ancho
— Colada de Malpineda	14 m. de ancho
— Colada de Matarredonda	14 m. de ancho

Complementando a los vectores de comunicación se encuentran el descansadero-abrevadero de la Venta de Pozo Ancho, donde se realiza la romería de la localidad.

El tratamiento de las vías pecuarias en su relación con el suelo urbano y urbanizable se ha entendido como estructuras orgánicas que penetran en la realidad urbana con el objeto de establecer un contacto amistoso entre el suelo no urbanizable y el suelo urbanizado. Es en un sentido amplio la apuesta por integrar y dotar a la ciudad de un verdadero acercamiento a los elementos del medio rural.

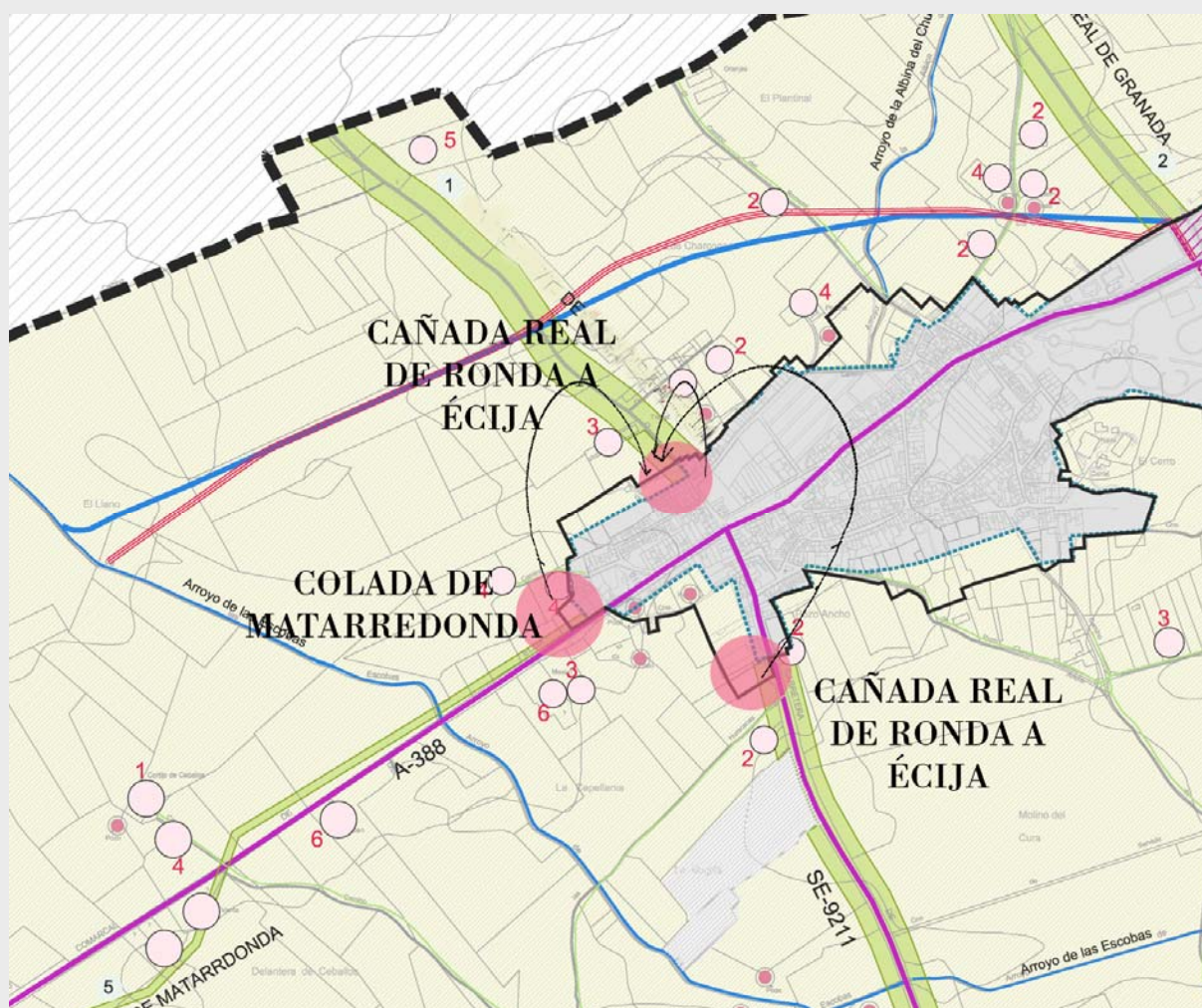
No obstante, aquellos tramos que han perdido su funcionalidad agropecuaria dentro de la malla urbana han de ser incorporados al suelo urbanizado, si bien el bagaje histórico de ocupación ha concluido con la asunción en la estructura urbana.

El crecimiento natural Norte-Sur hacia la Cañada Real de Ronda-Écija y hacia el Oeste sobre la A-388, coincidente con la Colada de Matarredonda, y siguiendo con la estrategia marcada por el Plan para consolidar y ampliar el área residencial localizada al norte del núcleo urbano de Marinaleda, se plantea la reconsideración del tramo de la Cañada Real de Ronda-Écija y Colada de Matarredonda proponiéndose las siguientes estrategias:

1. Trazado alternativo:

Se realizaría dentro de una lógica y coherencia urbana y territorial con el modelo del Plan.

Para dar solución al crecimiento ocasionado a lo largo de la Cañada Real de Ronda a Écija (al Norte y Sur del Núcleo de Marinaleda) y a la Colada de Matarredonda (al Oeste del núcleo) en su conexión con la redelimitación del suelo urbano, se propone una modificación de trazado mediante compensación superficial



Para la alteración del trazado de la vía pecuaria, mediante compensación superficial, el planeamiento deberá contemplar a cargo de la correspondiente actuación un trazado alternativo, que en este caso lo propone compensando la superficie como continuidad de la Cañada Real de Ronda a Écija en su encuentro con el suelo urbano, para la generación de un parque rural descansadero, asegurando el mantenimiento de la integridad superficial, el carácter idóneo del itinerario y su continuidad.

Por lo que se refiere a las condiciones que deben darse para que sea posible una modificación del trazado de la vía pecuaria, la primera es la previo deslinde y desafectación del tramo de vía pecuaria a modificar.

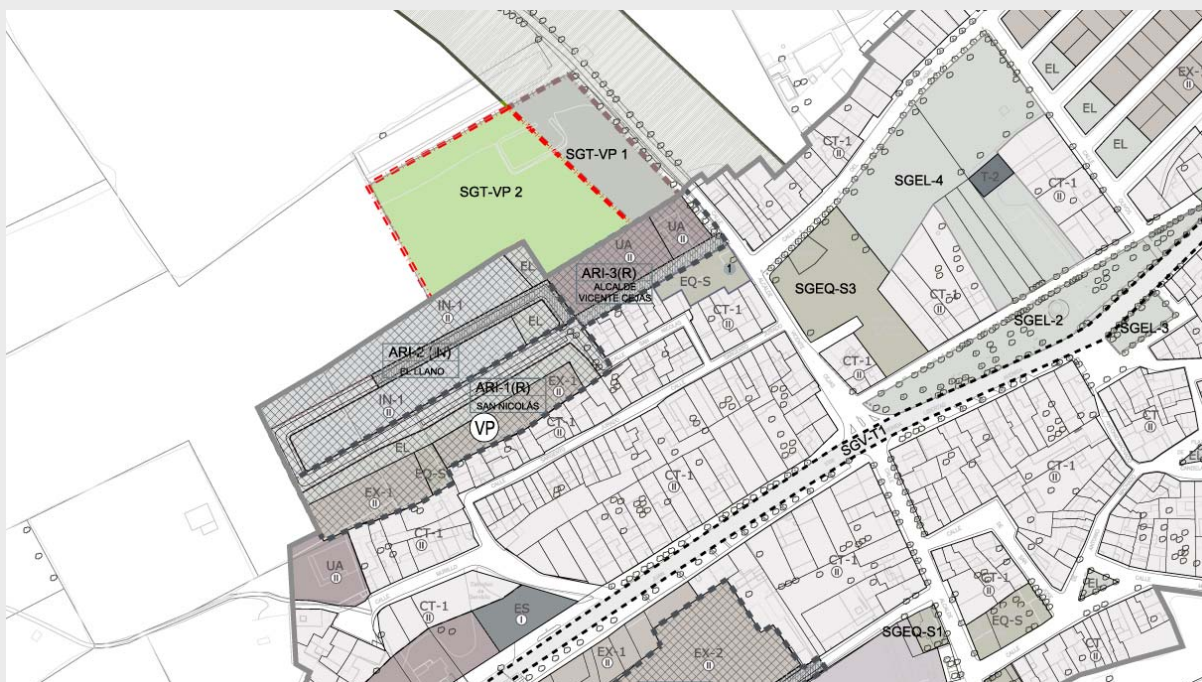
Además de la desafectación, el precepto transcrito establece una condición inexcusable para que sea posible la modificación del trazado, se debe asegurar de que el terreno que aporten los particulares tenga la misma superficie que el terreno de vía pecuaria a modificar, así como comprobar que el nuevo itinerario sea el adecuado para que no se interrumpa el tránsito ganadero y en él se puedan ejercitar el resto de los usos compatibles y complementarios regulados en los artículos 16 y 17 de la LVP.

Con todo ello el presente Plan propone como compensación superficial el ámbito colindante con la Cañada Real de Ronda a Écija al norte del suelo urbano, con una superficie de 6.821 m² para un parque rural, siendo la superficie a desafectar de vía pecuaria de 2.691 m², bastante inferior que la aportada.

La modificación del trazado de la vía pecuaria requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de vías pecuarias, preceptivas y vinculantes, para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística.

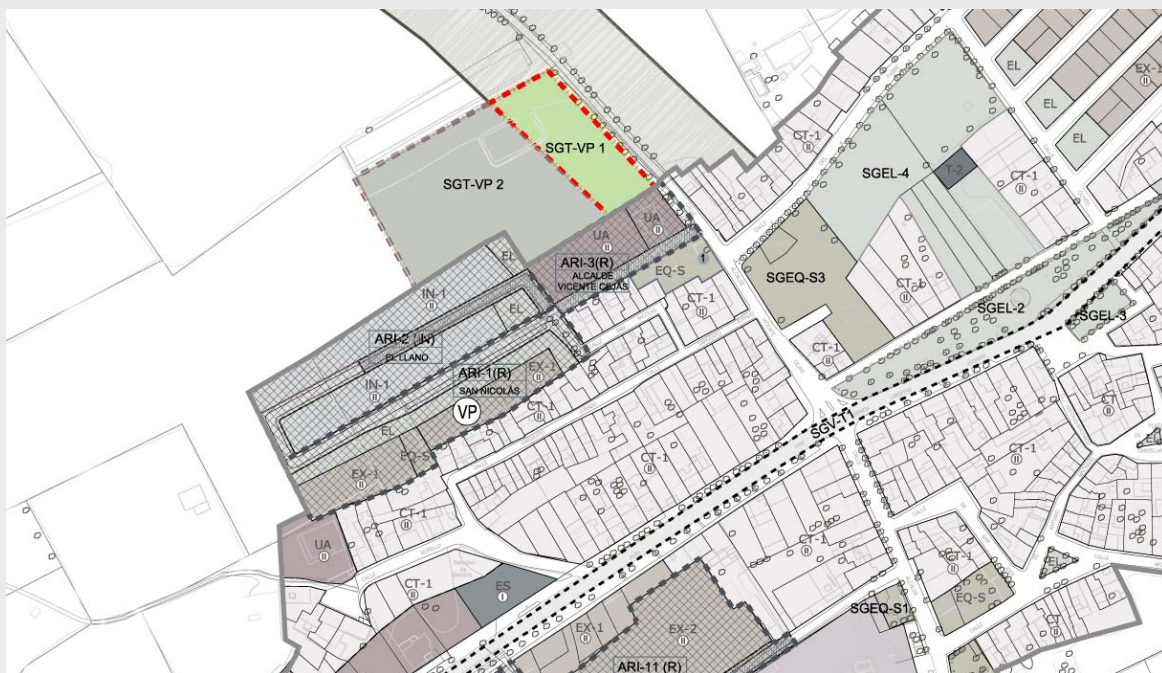
La obtención, así como las cargas derivadas del deslinde y desafectación serán asumidas por el área de reparto 3.

Este nuevo ámbito pasará a designarse como Sistema General Territorial Vía Pecuaria (SGT-VP-2)



2. SGT-VP-1

El tramo que discurre sobre Suelo No Urbanizable (SNU), desde su conexión con el suelo urbano hasta la longitud del SGT-VP 2, pasará a designarse como Sistema General Territorial Vía Pecuaria (SGT-VP-1) integrándose y ampliando el nuevo Parque rural. Dado que estas vías pecuarias comienzan su contacto con el Modelo Urbano-Territorial, pero pueden seguir manteniendo su posición y trazado, sin entrar a formar parte del Suelo Urbano o Urbanizable, suponiendo una mejor integración en el modelo, pueden seguir manteniendo su titularidad, y definirse como un Sistema General Territorial sin clasificación, SGT-VP, sin gestión ni generación de aprovechamiento. Se mantiene la titularidad autonómica de la VP, pero al integrarse en nuevo modelo urbano-territorial, necesitará de una intervención de ejecución, aun siendo de carácter leve, que será asumida por el área de reparto 3.



Quedando ambos sistemas Generales Territoriales del siguiente modo:



En relación al resto del sistema viapecuuario del municipio, el Plan mantiene la integridad superficial de las vías pecuarias permitiendo la continuidad establecida en el propio Proyecto de Clasificación.

La clasificación del espacio por el que discurren es la siguiente:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección/Dominio Público/Vías Pecuarias.



5.6 LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PLAN PARA PREVENIR PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Desde el Nuevo Plan se establece que la unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la unidad rústica apta para la edificación que se señala para cada subcategoría del Suelo No Urbanizable. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el Nuevo Plan General para cada subcategoría, y que queda vinculada, a todos los efectos, a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

Igualmente se establece que en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la legislación sectorial agraria, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, las unidades indivisibles, los requisitos y demás condiciones, serán, en todo caso, las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, siempre que sean más restrictivas que las propuestas por el Nuevo Plan. De conformidad con lo anterior, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no son necesariamente coincidentes con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo.

En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

El Nuevo Plan considera, a cualquier efecto, como parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

Para el Plan, existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre una unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica, o se considere de carácter específicamente urbano. También se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las condiciones establecidas en el Título III y XI de las Normas Urbanísticas.





MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

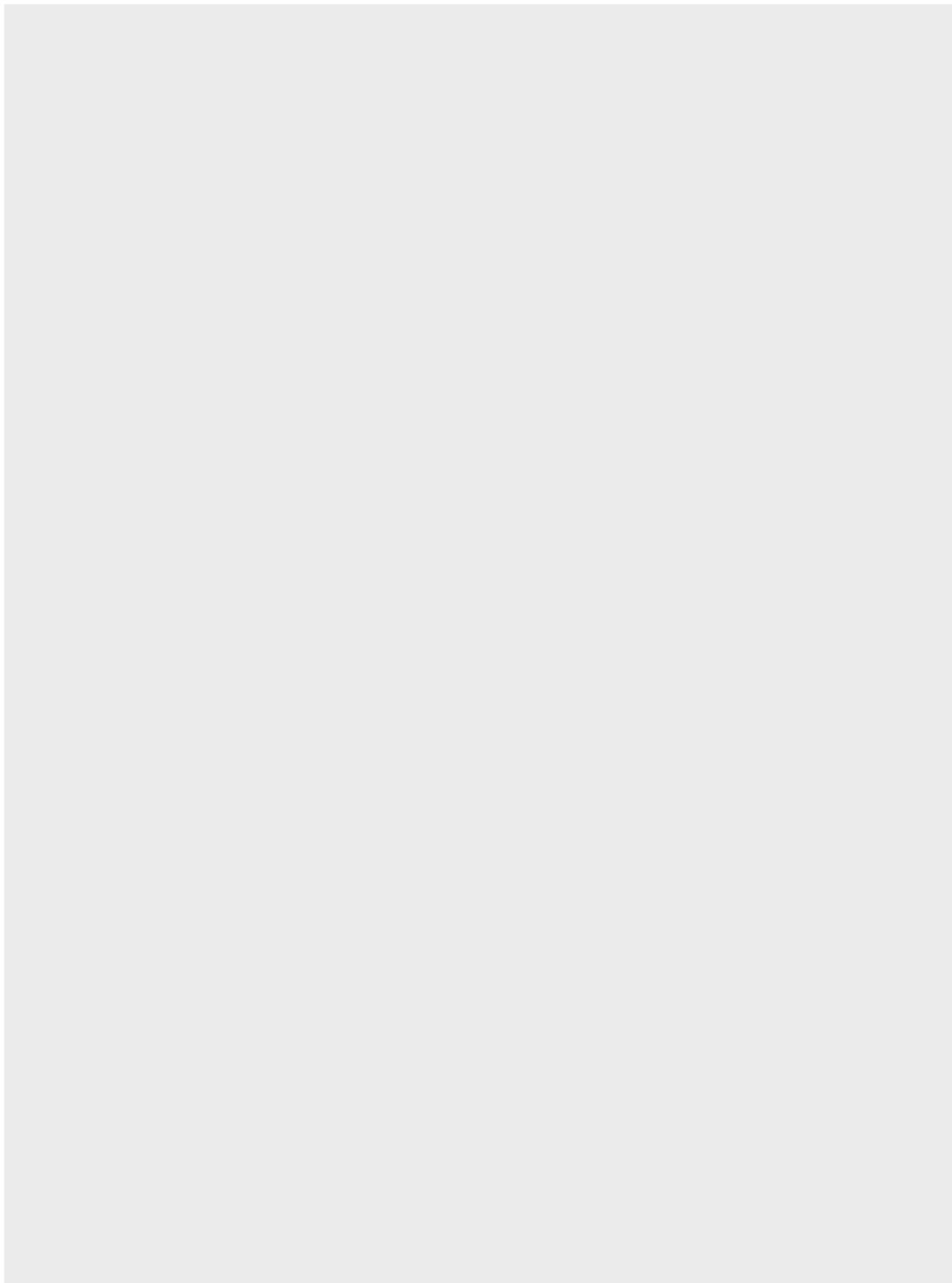
**MEMORIA DE ORDENACIÓN
C. LA ADECUACIÓN DEL PLAN AL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y A LA
RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA**



documento para aprobación inicial

mayo 2018





MEMORIA DE ORDENACIÓN

C. LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y A LA RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA

ÍNDICE

1. LA INCIDENCIA TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO
2. MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA. RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. LA INCIDENCIA TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO

ÍNDICE

- 1.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCIA.**
 - 1.1.1 LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 40% DE LA POBLACIÓN.**
 - A SUELO URBANIZABLE.
 - B JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.
 - 1.1.2 LIMITACIÓN SUPERFICIAL DE LA PROPUESTA DE CRECIMIENTO AL 40%.**
 - A JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.
- 1.2 CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE.**
 - 1.2.1 CÁLCULO POBLACIONAL.**
 - 1.2.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ESTANDAR M²S / HAB.**
 - A RED DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES EN SUELO URBANO
 - B RED DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.
 - C RED DE ESPACIOS LIBRES TOTALES.
 - D JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

1 LA INCIDENCIA TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO.

El contenido del presente capítulo de la Memoria de Ordenación es realizar un análisis descriptivo y justificativo de la propuesta de ordenación del presente *Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)* analizando su compatibilidad y cumplimiento de las determinaciones del *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)* y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en relación con el modelo de ciudad y el crecimiento urbano propuesto.

De esta forma se atiende a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la LOTA, y artículo 165 del POTA, recordado por la Instrucción 1/2014 de 7 de julio de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, incluyendo en la presente Memoria Justificativa del PGOU:

- Síntesis de las determinaciones que guarden relación con la incidencia territorial y su coherencia con el POTA y demás planes territoriales que les sean de aplicación.
- La justificación de los criterios utilizados para dimensionar los crecimientos urbanísticos propuestos conforme a lo dispuesto en la Norma 45 del POTA y su adecuación o no a dicha Norma.

1.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general. El POTA defiende una concepción integral del territorio, comprendiendo desde el suelo y el paisaje hasta la cultura, la política y la economía.

Marinaleda se encuadra dentro de una de las Redes de Ciudades Medias Interiores del Modelo Territorial de Andalucía, próxima a un Centro Rural o Pequeña Ciudad del tipo 2, como es Herrera y una Ciudad Media del tipo 2, como es Estepa, pero no hay que desdeñar las relaciones que se derivan de su ubicación en un espacio de centralidad regional, al que el POTA otorga un papel relevante en el desarrollo territorial, potencia las relaciones con el resto de redes de ciudades medias y de centros regionales de Andalucía.

En este esquema Básico de Articulación Territorial, Marinaleda tiene sus principales vínculos de relación con las ciudades de la Red de Ciudades Medias donde se ubica y, como ya se ha dicho, con el Centro regional de Sevilla; pero no hay que desdeñar las relaciones que se derivan de su ubicación en un espacio de centralidad regional, al que el POTA otorga un papel relevante en el desarrollo territorial, potencia las relaciones con el resto de redes de ciudades medias y de centros regionales de Andalucía.

Es el marco de referencia basado en la forma en la que la sociedad se relaciona con el medio, esto es, los usos del suelo y las formas de utilización de los recursos naturales constitutivos de la base económica del territorio; con respeto a los bienes patrimoniales que lo conforman (naturales, culturales y paisajísticos).

Marinaleda se identifica en el Modelo del POTA en el Dominio Territorial Valle del Guadalquivir.

La Unidad Territorial en la que se encuadra Marinaleda es la denominada Campiña y Sierra Sur de Sevilla, sobre la que hasta el momento, no se ha desarrollado ningún Plan de Ordenación Subregional. Esta Unidad Territorial tiene influencias de otras dos Unidades Territoriales, como son las Depresiones de Antequera y Granada y la Campiña y Subbético de Córdoba-Jaén. El tipo de unidad territorial es el denominado Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades Marinaleda es considerado como Asentamiento de cabecera municipal.

Dentro de la regulación contemplada acerca de la orientación y control de los procesos de urbanización y de la calidad urbana, la determinación que, sin duda, va a repercutir de manera directa en la formulación de los modelos urbano-territoriales a prever desde las escalas de la planificación subregional y urbanística, es la recogida en la norma 45 "Modelo de Ciudad":

"La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito".

Posteriormente el Decreto 11/2008 estableció en la Disposición adicional segunda apartado 1º, el siguiente límite:

"Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales".

"Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

- a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
- b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y**
- c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente."

En este sentido finalmente, y recientemente en la actualidad aparece la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de fecha 7 de julio de 2014, la cual tiene como objetivo:

"Establecer criterios, orientaciones y aclaraciones para los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía con competencia en las materias de ordenación del territorio y urbanismo en

relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y la adecuación de sus determinaciones al planeamiento territorial, así como el análisis y valoración de estas cuestiones en los informes que han de emitir estos órganos durante la tramitación y aprobación de dichos instrumentos.

La Instrucción unifica y actualiza el contenido de instrucciones anteriores, adaptándolo a la regulación establecida por el Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Específicamente, se establecen criterios para evaluar los crecimientos urbanísticos propuestos por el planeamiento, en relación a la regulación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA); y aborda el proceso de adecuación del planeamiento urbanístico a este Plan de Ordenación del Territorio, tal como se recoge en el artículo 3 del Decreto - Ley 5/2012, de 27 de noviembre.”

Conforme a lo establecido por tanto en el Capítulo III de la Instrucción 1/2014, la regla para el cómputo del crecimiento superficial que incide sobre el presente PGOU de Marinaleda será la siguiente:

Regla general:

Para el cómputo del crecimiento superficial se sumarán las superficies de los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Se incluirán en esa superficie las correspondientes a los terrenos de los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase y categorías de suelo y que tengan por objeto cubrir las necesidades del municipio.

No se contabilizarán las superficies de los sistemas generales, infraestructuras y servicios que, aunque se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, cubran demandas de carácter supramunicipal justificadas en planes o programas que asilo establezcan.

Excepciones:

No se computará para el crecimiento superficial aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

En aplicación de lo establecido en la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, no se computará para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado con uso global industrial.

En el caso de que para un mismo sector se establezcan varios usos, sólo se excluirá del cómputo, a estos efectos, la superficie efectivamente destinada al uso industrial, conforme se deduzca de las determinaciones de ordenación establecidas.

Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que se especifican por el artículo 18 del Decreto 212012 para los asentamientos urbanísticos que el planeamiento general proponga clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

De la misma forma, la regla para el cómputo del crecimiento poblacional que incide sobre el presente PGOU de Marinaleda será la siguiente:

Regla general:

Se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y terminadas), conforme a la ordenación establecida por el Plan.

No se considerará crecimiento poblacional, a los efectos de la Norma 45 del POTA, las viviendas previstas en ámbitos de suelo urbano (consolidado o no consolidado), dado el carácter reglado de esta clase de suelo, y en aplicación del artículo 21.2 de la LOTA, según el cual las Normas del planeamiento territorial solo son determinaciones de aplicación directa vinculantes en los suelos urbanizables y no urbanizables,

Para el cálculo del incremento de población se multiplicará el número de nuevas viviendas propuestas por el índice de 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008, o por el que se establezca en las futuras revisiones del mismo.

Si no se especifica el número de viviendas, el número de habitantes sería el resultado de dividir por 40 m² la edificabilidad residencial propuesta, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10.1.A.c.I) de la LOUA.

Excepciones:

No se computará para el crecimiento poblacional aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que se especifican por los apartados 1.B y 2 del artículo 18 del Decreto 2/2012 para los asentamientos urbanísticos que el planeamiento general proponga clasificar como suelo urbano o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

En consecuencia el crecimiento residencial previsto en Marinaleda no deberá suponer un crecimiento poblacional superior al **50% en ocho años**, ni un incremento de suelo urbanizable superior al **40% del suelo urbano**, conforma a las reglas establecidas.

1.1.1 LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 40% DE LA POBLACIÓN.

A SUELO URBANIZABLE.

a. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT).

Las viviendas propuestas en los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, de las anteriores NNSS-94 se contabilizan como nuevas viviendas, ya que no tienen aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación del Sector.

El número de viviendas computables a los efectos de limitación de crecimiento residencial propuestas por el presente Plan General en sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio por tanto es cero.

DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS	COMPUTABLES
SUOT-R1	100	100
SUOT-R2	72	72

En resumen, el sumatorio de viviendas contabilizables a efectos del cumplimiento de la Norma 45 del POTa en suelo urbanizable es el siguiente:

- En Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT): 172 viviendas computables.

B JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

El techo poblacional de Marinaleda, calculado incrementando la población contabilizada por el padrón municipal de habitantes de 2017 (2.665 habitantes) hasta un 50%, sería de 3.998 habitantes, lo que supone un incremento poblacional de 1.333 habitantes.

Siguiendo las exigencias de la LOUA y las instrucciones de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se debe considerar un ratio de 2,4 personas por vivienda, lo que establece en 556 el número máximo de viviendas, frente a las 172 estimadas por estos cálculos actualmente.

Los resultados globales del número total de viviendas previstas por este Plan General son los siguientes:

- Total Nuevas Viviendas computables en Suelo Urbano No Consolidado: No computa a estos efectos.
- Total Nuevas Viviendas computables en Suelo Urbanizable: 172 viviendas.

Total Nuevas Viviendas Computables del Presente Plan General: 172 viviendas.

Resumiendo:

Población existente: 2.665 habitantes

Población prevista: 172 viviendas x 2,4 hab/vivi: 303 habitantes suponiendo un 11,37 %

Por tanto, la presente propuesta del PGOU de Marinaleda de crecimiento residencial se ajusta a la limitación impuesta por la Norma 45 del POTA, ya que la cifra de 172 viv., se sitúa por debajo del límite máximo de 556 viviendas (50% de población), suponiendo 11,37 % el incremento total.

1.1.2 LIMITACIÓN SUPERFICIAL DE LA PROPUESTA DE CRECIMIENTO AL 40%.

La segunda limitación establecida por la Norma 45 del POTA en su apartado 4.a) inciso tercero, es la concerniente al crecimiento máximo superficial de las categorías de suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Los criterios establecidos a efectos del cálculo de la presente limitación superficial, son los que se establecen a continuación:

- A los efectos del cálculo de la presente limitación superficial de la Norma 45 del POTA, se excluyen las superficies de los suelo clasificados como urbanizables no sectorizados.
- Se computarán los suelos urbanizables en las dos categorías que implican delimitación: el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado. (Salvo aquellos con transitorios con Proyecto de Reparcelación inscrito)
- Según la disposición adicional segunda apartado 1, del Decreto 11/2008, no computan en el límite del crecimiento superficial del suelo urbanizable los suelos destinados a actividades productivas (límite del 40% respecto al suelo urbano). Por tanto los suelos urbanizables con destino a uso global Industrial se excluirán de la limitación superficial del crecimiento urbanístico.

En conclusión, en aplicación de este criterio, computan todos los sectores con uso residencial, y de los sectores de suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) que cuentan con uso global Industrial, la proporción de superficie destinada a otro uso, como es el caso del uso terciario y/o residencial.

La superficie computable a efectos de cálculo de la presente limitación superficial propuesta por el presente Plan General en sectores de Suelo Urbanizable Ordenados Transitorios (ya que no consta con Proyecto de Reparcelación inscrito) es el siguiente:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M ²)
SUOT-R1	50.450
SUOT-R2	113.260

La superficie computable en Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio es de 163.720 m².

En resumen, el sumatorio de superficie computable a efectos de cálculo de la presente limitación superficial en suelo urbanizable es el siguiente:

- En Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (SUOT): 163.720 m².m² computables.
- En Sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS): 0 m² computables.

- **Por tanto, la superficie total computable en Suelo Urbanizable es de 163.720 m², lo que supone un 19,16 % del suelo urbano computable a efectos del presente cálculo.**

A JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

La superficie base de Suelo Urbano existente, ya sea en la categoría de Consolidado o No Consolidado, es de 854.440 m²s.

SUELO URBANO			
	CONSOLIDADO (SUC)	NO CONSOLIDADO (SUNC)	TOTAL
NÚCLEO PRINCIPAL	766.262	88.178	854.440
TOTAL	766.262	88.178	854.440

La Norma 45 del POTA establece que no pueden preverse crecimientos de suelo urbanizable sectorizado y ordenado que supere el 40% de la superficie del suelo urbano. Las superficies de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, incluido los Sistemas Generales previstas en este PGOU de Marinaleda son:

SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT)			
	SUOT-R1	SUOT-R2	TOTAL
RESIDENCIAL	50.460	113.260	163.720
TOTAL SUELO URBANIZABLE	50.460	113.260	163.720

Aplicación Norma 45 POTA, limitación crecimiento superficial de suelo urbanizable con delimitación de sectores:

- Superficie de suelo urbano existente: 854.440 m².
- Superficie de suelo urbanizable contabilizable: 163.720 m².
- Porcentaje de crecimiento contabilizable: 19,16 %

En consecuencia, el porcentaje de crecimiento del suelo urbanizable contabilizable respecto al suelo urbano existente es de 19,16 %. Por tanto, la propuesta del Nuevo Plan General de Marinaleda sobre superficie de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, se ajusta al límite establecido por la Norma 45 del POTA.

1.2 CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE.

1.2.1 CÁLCULO POBLACIONAL.

El PGOU de Marinaleda proponen los siguientes números de viviendas por Áreas y Sectores, tanto de Suelo Urbanizable como de Suelo urbano No Consolidado:

Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio	172Viv.
ARI, núcleos urbanos	197 Viv.

Asciende a un total de **369 Viv.**, que utilizando el ratio de 2,4 hab. /Viv., se obtiene una nueva población de 886 Hab., y sumado a la población actual del Censo de 2017 (2.665 hab.) se alcanza un techo poblacional planteado por el Plan de **3.551 habitantes.**

1.2.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ESTANDAR M²S / HAB.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres contemplados en el presente PGOU de Marinaleda son:

A RED DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES EN SUELO URBANO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO		
PARQUES URBANOS		
SGEL-1	Parque urbano "Parque Natural"	68.442,00
SGEL-2	Parque Avenida de La Libertad	3.385,00
SGEL-3	Parque Infantil	463,00
SGEL-4	Parque Campo de La Feria	7.871,00
SUBTOTAL		80.161,00

Por lo tanto, la Superficie Total de la Red de Espacios Libres Existentes contabilizados por el presente Plan General es de **80.161 m²s.**

B RED DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS EN SUELO URBANIZABLE		
PARQUES URBANOS		
SGEL-5	Ampliación del "Parque Natural"	38.504,00
SUBTOTAL		38.504,00

Por lo tanto, la Superficie Total de la Red de Espacios Libres Propuestos contabilizados por el presente Plan General es de 38.504 m²s.

C RED DE ESPACIOS LIBRES TOTALES.

La Superficie de la Red de Espacios Libres Totales es el sumatorio de la Red de Espacios Libres Existentes y la Red de Espacios Libres Propuestos.

- La Superficie Total de la Red de Espacios Libres Existentes en Suelo Urbano es de **80.161 m²s**.
- La Superficie Total de la Red de Espacios Libres Propuestos en SUOT es de 38.504 m²s.

La Superficie de la Red de Espacios Libres Totales contabilizados por este Plan General, y computables a estos efectos es de **118.665 m²s**.

D JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

La Superficie de cálculo a considerar para verificar el cumplimiento del artículo 10 de la LOUA, así como garantizar el mantenimiento o la superación del estándar previsto por la Adaptación de las NNSS-95 respecto de la ratio de Sistemas Generales (23,58 m²s/hab.) asciende a 83.723,14 m²s

Por lo tanto, el Estándar que se obtiene del cociente entre la superficie de cálculo de Sistemas Generales (118.665 m²s) y la propuesta poblacional total (3.551 hab.) es de **33,42 m² suelo/habitante**, valor superior a los estándares establecidos en el artículo 10 de la LOUA (entre 5-10 m²s/hab.) e igualmente superior al estándar establecido en la Adaptación Parcial del Plan General de Marinaleda (23,58 m²/hab.).

2. MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA. RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

ÍNDICE

- 2.1 PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA**
- 2.2 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO**
- 2.3 RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA**
 - 2.3.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA RESERVA**
 - 2.3.2 CÓMPUTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA**

2 MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA. RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

El problema de la vivienda, es una de las materias más sensible y más compleja y a la que se enfrenta la planificación y la gestión urbana, y a veces por ello, no la más atendida. En este sentido y sin poder ser el PGOU el “solucionador” de todos los problemas de la ciudad, si puede servir de instrumento y mecanismo para que los municipios actúen con fuerte decisión frente a ello.

Las medidas que deben adoptarse en materia de vivienda, es una responsabilidad compartida entre las distintas administraciones competentes.

Como cumplimiento de las disposiciones en materia de vivienda en la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), el presente Plan localiza, establece y ubica las viviendas protegidas, así como sus plazos de inicio y fin de la edificación. Viviendas, para los sectores de población de menor índice de renta.

Como medida general del modelo de ciudad propuesta, que incide directa e indirectamente en materia de vivienda, podemos identificar la contención que se establece de los desarrollos y el crecimiento, apostando más por un modelo de ciudad compacta y de renovación y rehabilitación urbana. En este sentido, el presente PGOU, no clasifica ningún suelo urbanizable sectorizado de uso residencial nuevo, tan solo mantiene los existentes de las NNSS heredadas, y sus Innovaciones.

Como cumplimiento de las disposiciones en materia urbanística sobre la vivienda en la ley 1/2010, se establece la obligación inmediata hacia el Ayuntamiento de contar de forma urgente con el preceptivo Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), con su adecuada articulación urbanística con el Nuevo PGOU.

El PGOU, no puede establecer todos los instrumentos y mecanismos necesarios para el estudio de las necesidades reales de viviendas de un municipio desde el planeamiento general urbanístico, pero si aporta un análisis y diagnóstico de las mismas, que debe ser entendido y recogido por el PMSV.

Todas las propuestas que el PGOU establece en materia de viviendas al amparo de la ley 1/2010, encuentran en la programación y financiación del modelo de ciudad su reflejo de actuación.

Por otra parte, la LOUA, en el artículo.3.1 define cuáles deben ser los fines específicos de la actividad urbanística, y entre otros se encuentra:

“e) garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo”.

Por su parte a Ley del Suelo estatal, RDL 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 5 reconoce como primer derecho ciudadano:

“a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.”

Esta misma Ley dispone, en su artículo 20.1, que para hacer efectivo los principios y los derechos, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística:

“b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

Todo ello resulta como plasmación de la propia Constitución Española, que ya en 1978 consagra este derecho en su artículo 47.

En consecuencia con todo ello, debe ser objetivo del Plan, contener un dimensionamiento del suelo apto para urbanizar, y la implantación de infraestructuras, suficiente para dar respuesta a las demandas previsibles de uso residencial, y en todo caso, garantizar el número necesario para asegurar el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a todos los ciudadanos.

El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe poder satisfacer este objetivo mediante determinaciones que:

- Proporcionen suelos aptos para construir viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la población, mediante una diversificación de la oferta que posibilite una amplia gama a los demandantes.
- Aseguren reservas de suelo para los segmentos socialmente más desfavorecidos y para sectores económicamente estratégicos.

Por ello, el presente Plan además incorpora determinaciones que posibilitan abordar una verdadera política de vivienda en Marinaleda, definiendo los instrumentos necesarios para el desarrollo de dicha política municipal:

- a. El Plan Municipal de Vivienda
- b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
- c. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- d. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.

- e. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
- f. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen también instrumentos específicos de ésta última.
- h. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- i. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- j. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- k. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial.

En aplicación del marco legislativo descrito y de estos principios, el Plan General, para dar cobertura al crecimiento poblacional estimado, prevé la construcción de aproximadamente 369 viviendas nuevas, de entre las cuales una parte significativa, 128 Viv. (34,7%) habrán de ser viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección.

2.1 PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

El presente Plan General establece la obligación de elaborarse por parte del municipio un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de forma inmediata, en el primer año desde su entrada en vigor, que se ajuste al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente.

Esta obligación viene impuesta por la ley 1/2010 de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

La finalidad del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) es, articular las medidas necesarias para atender las necesidades de vivienda del municipio, una vez identificadas y cuantificadas estas previamente, para lo cual se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Conforme a la "guía-modelo" elaborada por la Consejería de Fomento y Vivienda, de lo que podría ser el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, el alcance y contenido del Plan que se propone, se estructura principalmente en tres grandes bloques: Documento de Información y Diagnóstico, Objetivos y Estrategias, y Programa de Actuación. Que junto con el Plan de Comunicación y Participación Ciudadana, conformarán el contenido del Plan sobre el siguiente índice propuesto:

1. Introducción.
2. Antecedentes y marco normativo.
3. Encuadre municipal.
4. Objeto y contenido del Plan.
5. Documento de Información y Diagnóstico.

- 5.1. Análisis de la población y demanda residencial.
- 5.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.
- 5.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.
- 5.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.
6. Objetivos y Estrategias.
7. Programa de Actuación.
 - 7.1. Actuaciones en viviendas.
 - 7.2. Actuaciones en rehabilitación urbana.
 - 7.3. Vigencia y revisión.
 - 7.4. Evaluación económico-financiera.
 - 7.5. Gestión y evaluación.
8. Plan de Participación ciudadana.
9. Resumen ejecutivo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley, el Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda, elaborará y aprobará el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Una vez aprobado, lo remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda, en la actualidad, la Consejería de Fomento y Vivienda.

La tramitación municipal de dicho Plan, se llevará a cabo conforme al procedimiento administrativo de las administraciones locales, pudiendo ser de la siguiente forma:

- Acuerdo de Información Pública.
- Período de alegaciones y solicitud de informe no preceptivo a la consejería competente en la materia.
- Acuerdo de contestación de alegaciones y Aprobación del Plan.

Las determinaciones del Plan Municipal de la Vivienda se deberán formular sobre la base de la información y conclusiones arrojadas por los siguientes instrumentos y documentos informativos previos:

- a. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en el que se determinen las personas solicitantes de la vivienda protegida.
- b. Estudio de la demanda de viviendas en el municipio, no sólo de la protegida, distinguiendo por segmentos en función de la renta y características de los demandantes.
- c. Estudio del parque de viviendas actualmente existentes en el municipio, con determinación de las necesidades para el máximo aprovechamiento del mismo.

2.2 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Los ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que determina el Plan General, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la LOUA.

En la misma se otorga al Patrimonio Municipal de Suelo gran relevancia, y se determinan como instrumentos específicos para su ampliación:

- a. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social que recaer sobre la propiedad de los mismos.
- b. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

En consecuencia este Plan otorga al Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Marinaleda la categoría de instrumento básico en la política municipal de vivienda.

Así, como elemento necesario para la materialización del Plan General el Patrimonio Municipal de Suelo deberá destinarse a:

- a. Adquirir suelos destinados a viviendas de protección.
- b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
- c. Incidir en el mercado mediante la influencia en los precios para así garantizar suficiente oferta de suelo para viviendas de protección u otros usos de interés general.
- d. Fomentar actuaciones de conservación y rehabilitación de zonas o edificaciones degradadas en el núcleo urbano.

2.3 RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.3.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA RESERVA

La LOUA establece en su artículo 9 que en el marco de los fines y objetivos enumerados en su ya referido artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben cumplir como objetivo, entre otros:

“c) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.”

Para ello en el artículo 10 se determina que:

“Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:”

“A) En todos los municipios:”

“b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas

protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.”

En consecuencia el Plan General ha de establecer como primera determinación en este sentido, perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación. La principal determinación es la reserva mínima cifrada en el 30% de la edificabilidad residencial en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

El Plan General determina, como no puede ser de otro modo cuales son los sectores afectado por la reserva de suelo para vivienda sometida a algún tipo de protección, pero no establece la localización exacta de estas viviendas en el interior de cada Área, pues se entiende que este aspecto en el caso de Marinaleda no debe llegar a tener la consideración de estructural.

Para la localización de dichas reservas en interior de los sectores generalmente será preciso un estudio que lo respalde. Así, la localización precisa y definitiva de la calificación de vivienda protegida se realizará a través de los instrumentos de desarrollo.

Por otro lado, la LOUA, también en su artículo 10.1.A) establece que:

“El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.”

Así, el Plan General exime de esta obligación a ámbitos que no se consideran aptos para la construcción de viviendas protegidas, por lo que se prevé su compensación en el resto de desarrollos, y para ello han de cumplirse alguno de los siguientes requisitos:

- a. En ámbitos territoriales determinados, en los que se determina una densidad de viviendas inferior, si el área no cuenta con una densidad superior a 15 viviendas por hectárea y, por tanto, la tipología no se considere apta para la construcción de este tipo de viviendas.
- b. En algunas actuaciones, generalmente en Áreas de Reforma Interior, cuando cuentan con la presencia de un cierto nivel de consolidación.
- c. En cualquier tipo de actuación de reducido tamaño, cuando la reserva de vivienda protegida no arroje un número mínimo de nueve viviendas.

- d. En cualquiera de los supuestos anteriores, que se compense la parte de la reserva suprimida en otros ámbitos, especialmente en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

2.3.2 CÓMPUTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m ² t)	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	30% EDIFICABILIDAD PARA VP (m ² t)	EDIFICABILIDAD VP PROPUESTA (m ² t)	DIFERENCIA (m ² t)	VP PREVISTAS
ARI-1(R)	3.065	16	3.065	920	920	0	7
ARI-3 (R)	1.352	5	1.352	406	0	-406	0
ARI-4 (R)	4.103	24	4.103	1.231	2.052	821	16
ARI-5 (R)	2.982	15	2.982	894	894	0	7
ARI-6 (R)	6.722	37	6.722	2.016	3.361	1.344	27
ARI-7 (R)	5.734	29	5.734	1.720	1.720	0	14
ARI-8 (R)	3.036	23	3.036	911	3.036	2.125	23
ARI-9 (R)	8.965	34	8.965	2.689	0	-2.689	0
ARI-10 (R)	1.226	4	1.226	368	0	-368	0
ARI-11 (R)	2.362	10	2.362	709	0	-709	0
SUBTOTAL	39.548	197	39.548	11.864	11.983	119	94

El número de viviendas protegidas propuestas en las áreas de suelo urbano no consolidado es de 94, suponiendo un 47,71% del total de viviendas nuevas que se proponen.

Así, respecto al número de viviendas total, la propuesta del Plan General supone que el 34,70% de las nuevas viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección público.

La edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida propuesta por el presente Plan General para las áreas de suelo urbano no consolidado es de 11.983 m²t, lo que supone un 30,30 % de la edificabilidad residencial total.

En el caso de los suelos Urbanizables Ordenados Transitorios, que ya poseen su planeamiento aprobado definitivamente, el resumen de vivienda protegida es el siguiente:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO							
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m ² t)	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	30% EDIFICABILIDAD PARA VP (m ² t)	EDIFICABILIDAD VP PROPUESTA (m ² t)	DIFERENCIA (m ² t)	VP PREVISTAS
SUOT-1 (R)	25.225	100	24.365	7.310	0	-7.310	0
SUOT-2 (R)	15.809	72	14.121	4.236	4.294	57	34
SUBTOTAL	41.034	172	38.486	11.546	4.294	-7.252	34

RESUMEN							
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m ² t)	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	30% EDIFICABILIDAD PARA VP (m ² t)	EDIFICABILIDAD VP PROPUESTA (m ² t)	DIFERENCIA (m ² t)	VP PREVISTAS
SUNC	39.548	197	39.548	11.864	11.983	119	94
SUOT	41.034	172	38.486	11.546	4.294	-7.252	34
SUBTOTAL	80.582	369	78.034	23.410	16.277	-7.134	128

