




MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

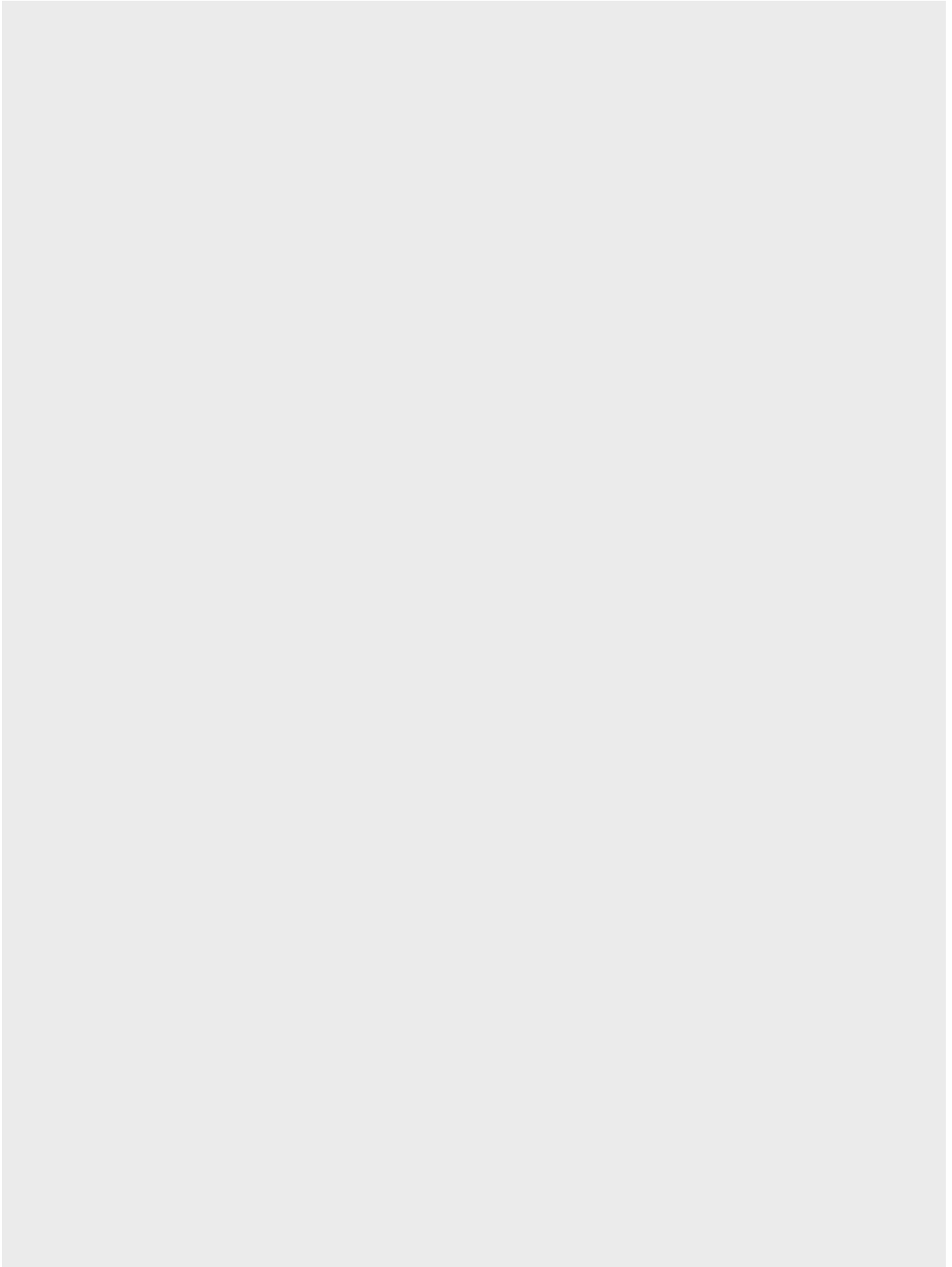
RESUMEN EJECUTIVO



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.

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

- 1 EL CONCEPTO Y LA DIMENSIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL**
 - 1.1 PLANIFICACIÓN FÍSICA.**
 - 1.2 LA OPORTUNIDAD DE LA CAMPANA**
 - 1.3 EL NUEVO PLAN GENERAL DE MARINALEDA**
- 2 LAS PRINCIPALES NECESIDADES DEL MUNICIPIO. RESPUESTAS.**
- 3 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL**
 - 3.1 LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES**
 - 3.1.1 LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE
 - 3.1.2 RED ESTRUCTURAL DE ESPACIOS LIBRES
 - 3.1.3 LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
 - 3.2 LA RECUALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**
 - 3.3 PROYECTOS ESTRATEGICOS DE MARINALEDA. LA CONSOLIDACIÓN DE LOS BORDES**
 - 3.4 EL MODELO TERRITORIAL**
 - 3.4.1 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA PROPUESTA
- 4 ORDENACIÓN DE LOS SUELOS**
 - 4.1 SUELO URBANO.**
 - 4.1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.
 - 4.1.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
 - 4.2 SUELO URBANIZABLE.**
 - 4.3 SUELO NO URBANIZABLE.**
 - 4.3.1 INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE
 - 4.3.2 LOS CRITERIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LOUA.
 - 4.3.3 LA ORDENACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

- 4.3.4 LOS SISTEMAS TERRITORIALES. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
- 4.3.5 EL TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS
- 4.3.6 LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PLAN PARA PREVENIR PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

5 LA GESTIÓN DEL PLAN.

- 5.1.1 CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA CIUDAD. SISTEMAS GENERALES.
- 5.1.2 LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE LA CAMPANA.

6 LA INVERSIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN

6.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO.

- 6.1.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

6.2 RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

6.3 CONCLUSIONES.

7 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO. CUMPLIMIENTO DEL ART. 45 DEL POTD

8 CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

8.1 CÁLCULO POBLACIONAL.

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

- 8.2.1 CÁLCULO POBLACIONAL.
- 8.2.2 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES PARA EL CÁLCULO DEL ESTANDAR M²S / HAB.

9 RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

9.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA RESERVA.

9.2 CÓMPUTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

10 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 25.3 DE LA LEY DEL SUELO 7/2015

10.1 ALTERACIONES SUSTANTIVAS CONSISTENTES EN NUEVOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL

10.2 ALTERACIONES SUSTANTIVAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PROPUESTO POR EL NUEVO PLAN GENERAL

10.3 ALTERACIONES SUSTANTIVAS EN EL SUELO URBANIZABLE

11 PLANOS

RESUMEN EJECUTIVO

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 LA OPORTUNIDAD DE LA CAMPANA

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"**.

1.3 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 incapacidad 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 LAS PRINCIPALES NECESIDADES DEL MUNICIPIO. 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 demográficos 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 maten 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 marinaleños.

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 a 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 asentando 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.

3 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL

3.1 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.

3.1.1 LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE

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**

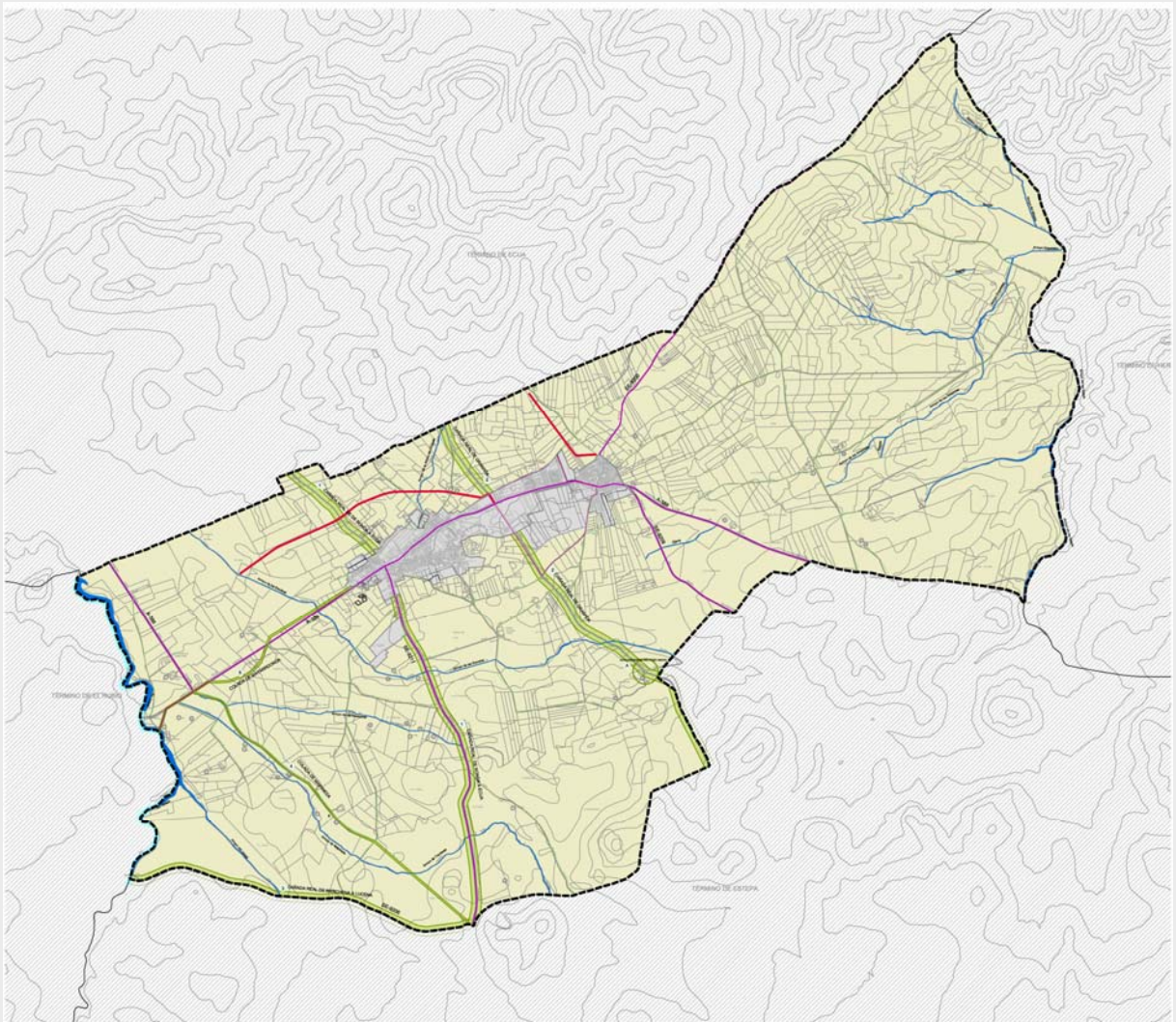
El sistema viario de rango territorial de Marinaleda está formado por el conjunto de carreteras que la comunican con el exterior, y que produce en su núcleo urbano un cruce de caminos que ha condicionado la morfología y crecimiento del núcleo.

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 Matarrredonda 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 Matarrredonda, 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>
Viaro 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.



3.1.2 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.
- Dialogo 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 marinaleños, 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 Pecuaria (SGT-VP), que complementan el modelo urbano y consolidan eje verde. De la vía pecuaria 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 Pecuaria 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 Pecuaria son los siguientes:

PARQUES en SGVP	
SGT-VP1	Parque Cañada Real Ronda-Écija 1
SGT-VP2	Parque Cañada Real Ronda-Écija 2

3.1.3 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.

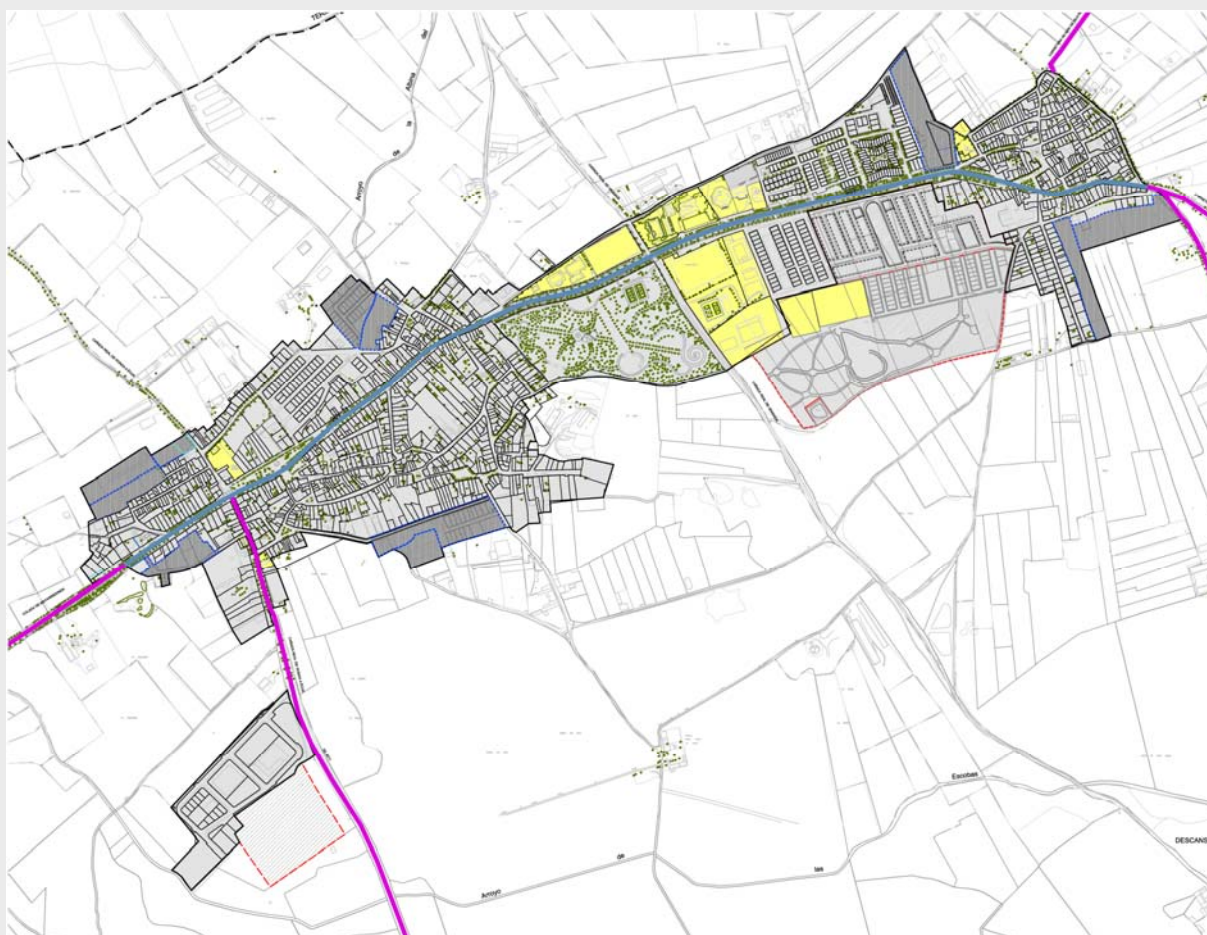
Los criterios básicos para el entendimiento de una red de equipamientos que conformen estructura son los siguientes:

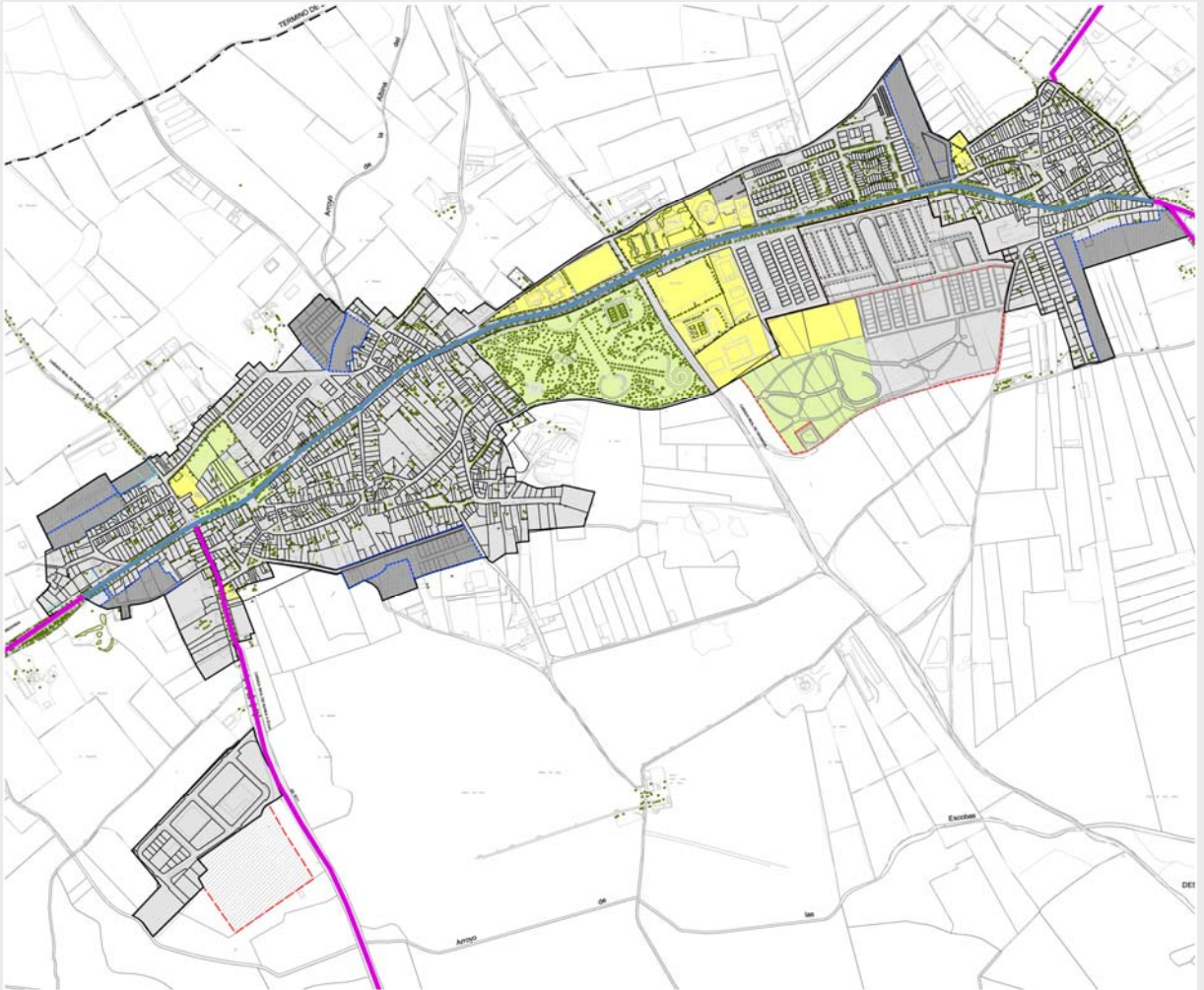
- Generar nuevas dotaciones para evitar desplazamientos entre diferentes zonas de la ciudad, de tal forma se alimenta el concepto de movilidad vinculado a la organización correcta de los equipamientos y el espacio público.
- Adaptar el tipo de equipamiento a los cambios sociales. Los cambios derivados 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





3.2 LA RECUALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

En La Campana alguno de los problemas urbanos acumulados se localizan en el suelo clasificado como urbano. Es por ello, como se recalca continuamente en este documento, el suelo urbano es un punto central de este Plan General de Ordenación Urbanística. Lo que constituye objetivo básico de este Plan, que es la solución de los problemas de los ciudadanos, coincide en la mayoría de ocasiones con la resolución de los problemas en el suelo urbano, y principalmente en el consolidado.

Este Plan General tiene como compromiso otorgar prioridad a la ciudad consolidada. De esta forma se señala como un elemento importante en la posición de partida para la redacción del Plan restablecer y asegurar los equilibrios sociales y espaciales, en términos de justicia territorial.

El Plan General no renuncia a que determinadas áreas de la ciudad consolidada, como es el caso del centro histórico, en las que la reconstrucción deba descartarse desde una posición realista, se vean mejoradas por actuaciones que, sin suponer una renovación edificatoria en lo privado, tiendan a dotarlas de mejores condiciones de

3.3 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.

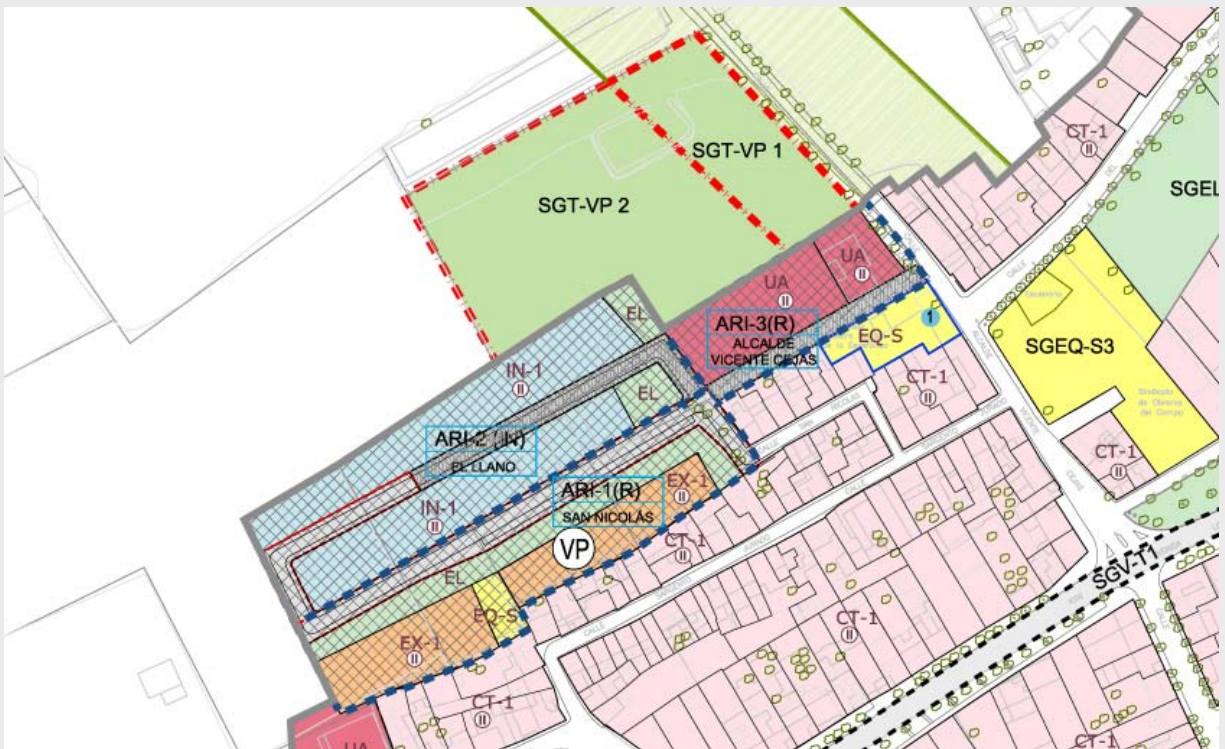


Estado de la urbanización interior y propuesta de consolidación

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.

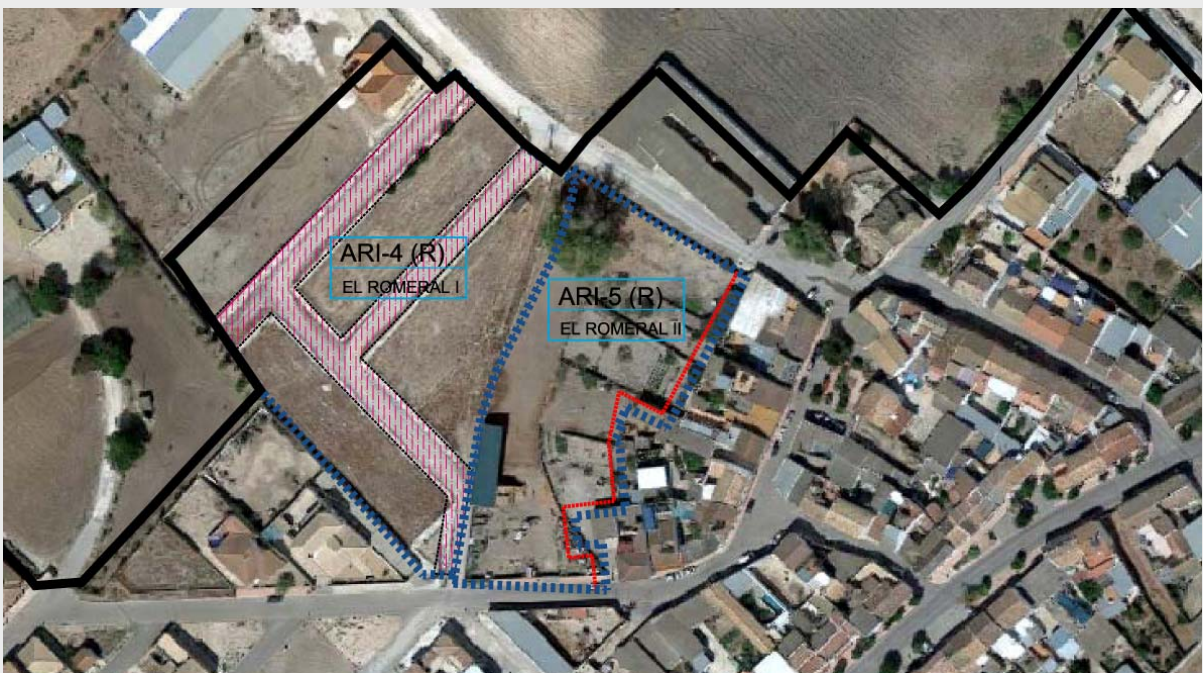
El ARI-2, previsto en el Plan con un uso industrial, presenta algunas edificaciones construidas, y el trazado parcial de un viario, carente de infraestructuras y asfaltado. Por lo que la propuesta de ordenación deberá ir encaminada a consolidar el viario, reurbanizándose completamente, para colmatar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

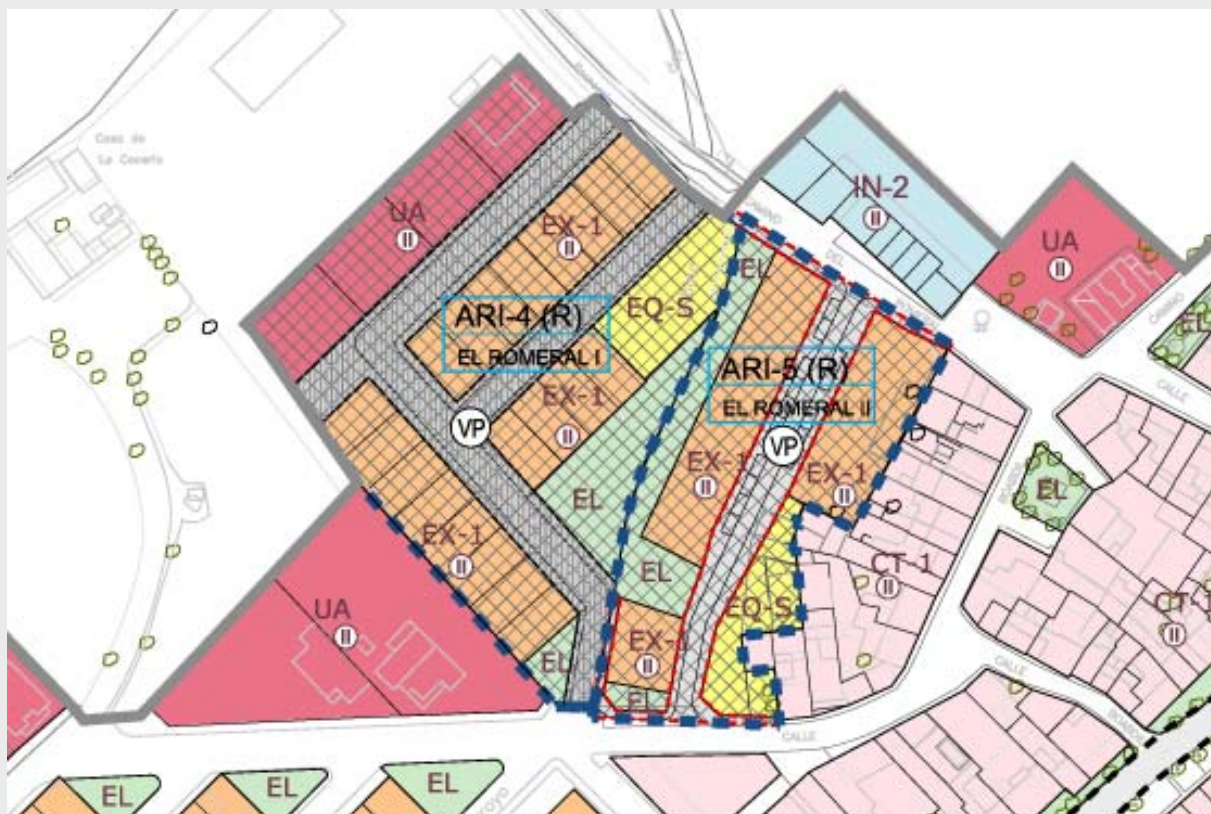


El ARI-4 (R) "El Romeral I" se encuentra en la actualidad prácticamente urbanizado, a falta de colmatar algunas infraestructuras, originando a su vez un vacío urbano junto a las traseras de las viviendas, que el Plan lo recoge como ARI-5 (R) "El Romeral II"

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.

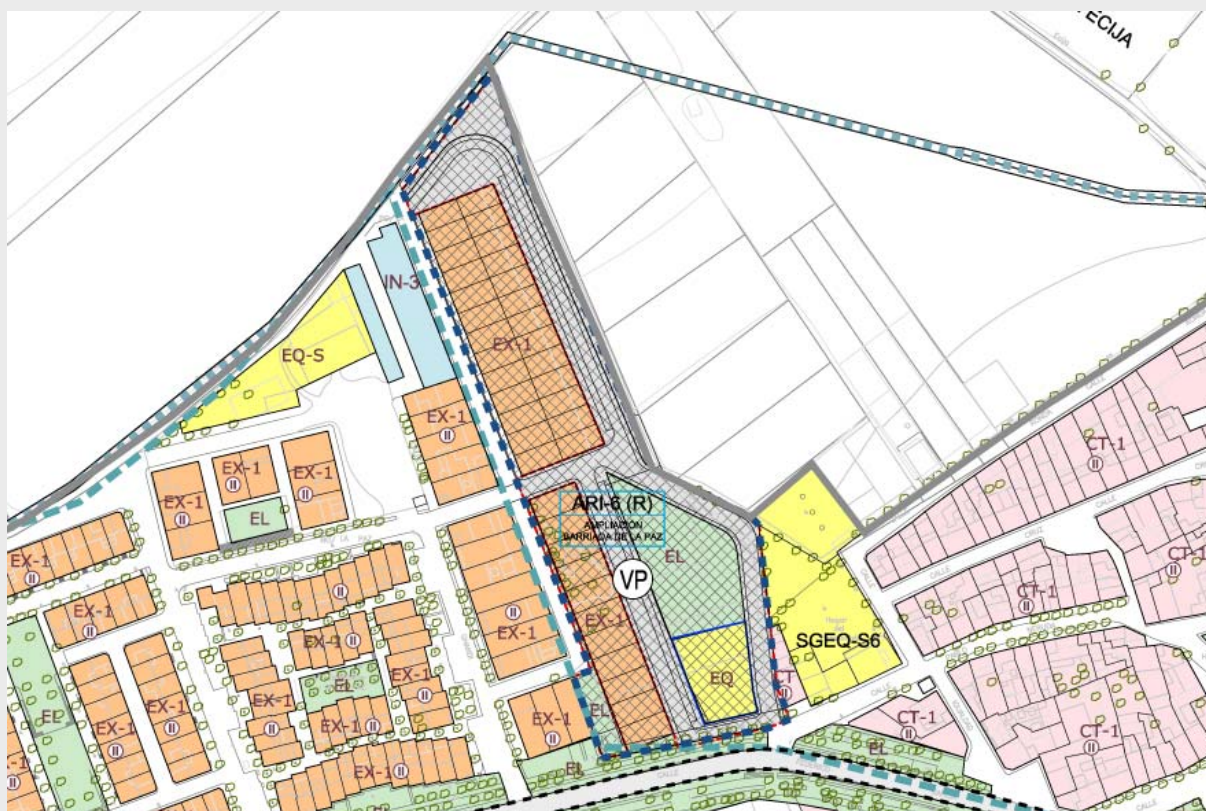


ARI-6 (R) "Ampliación Barriada de La Paz"

Con linderos a las calles Ghandi 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 Ghandi 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"



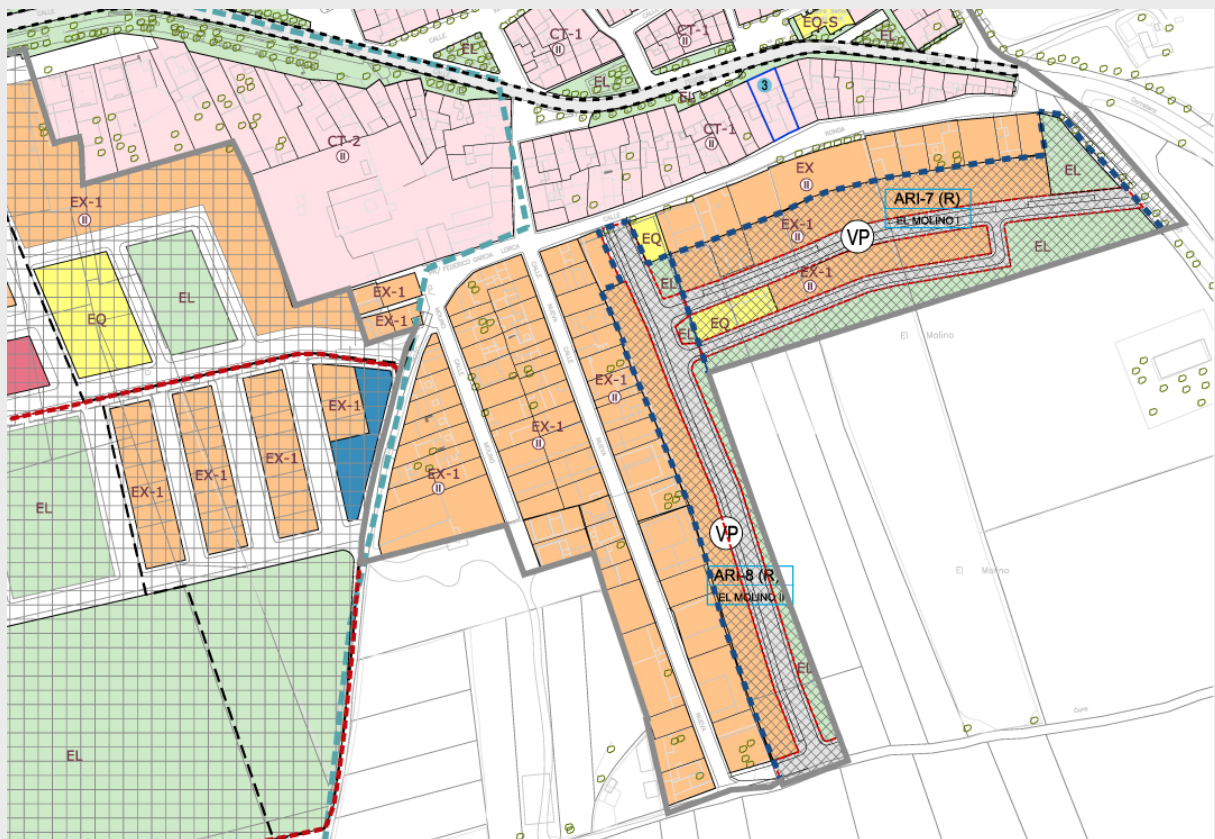
Una de las consecuencias que ha producido el proceso de formación urbana de Marinaleda, es la existencia de bolsas de terrenos con uso rural o sin uso dentro de suelo urbano determinado en las Normas Subsidiarias. Este es el caso de esta bolsa de terreno, proveniente de parcelario de uso agrario e incluido 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"

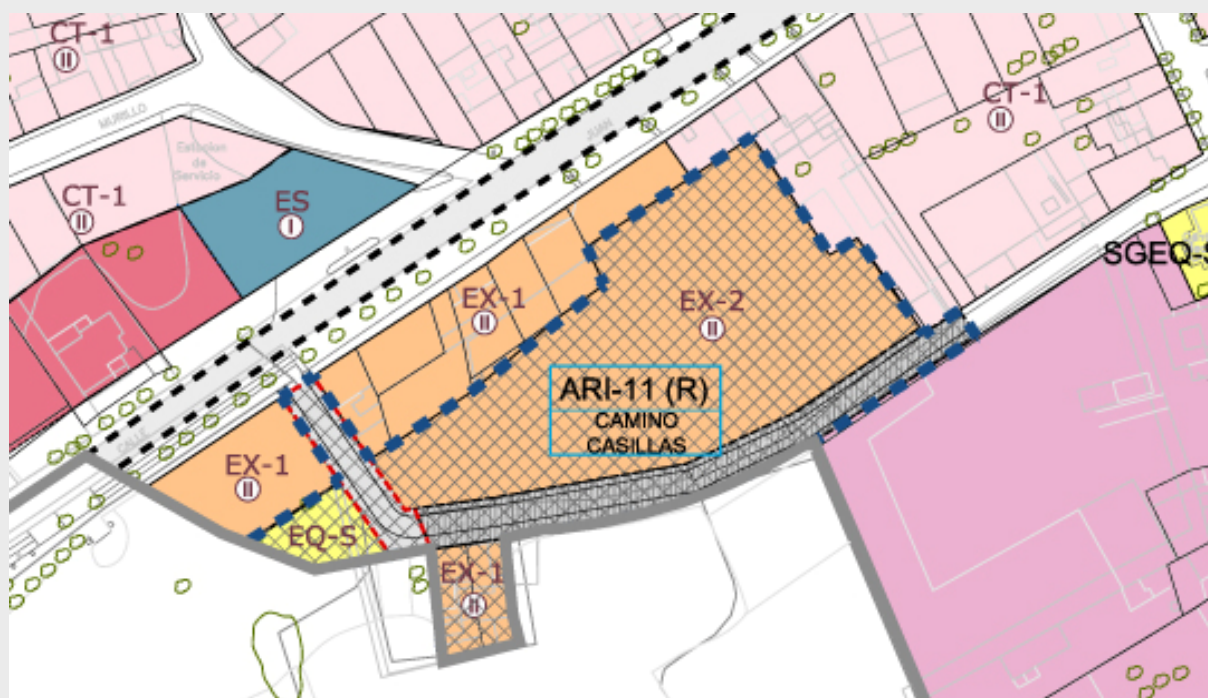
Una de las consecuencias que ha producido el proceso de formación urbana de Marinaleda, es la existencia de bolsas de terrenos con uso rural dentro de la trama urbana consolidada.

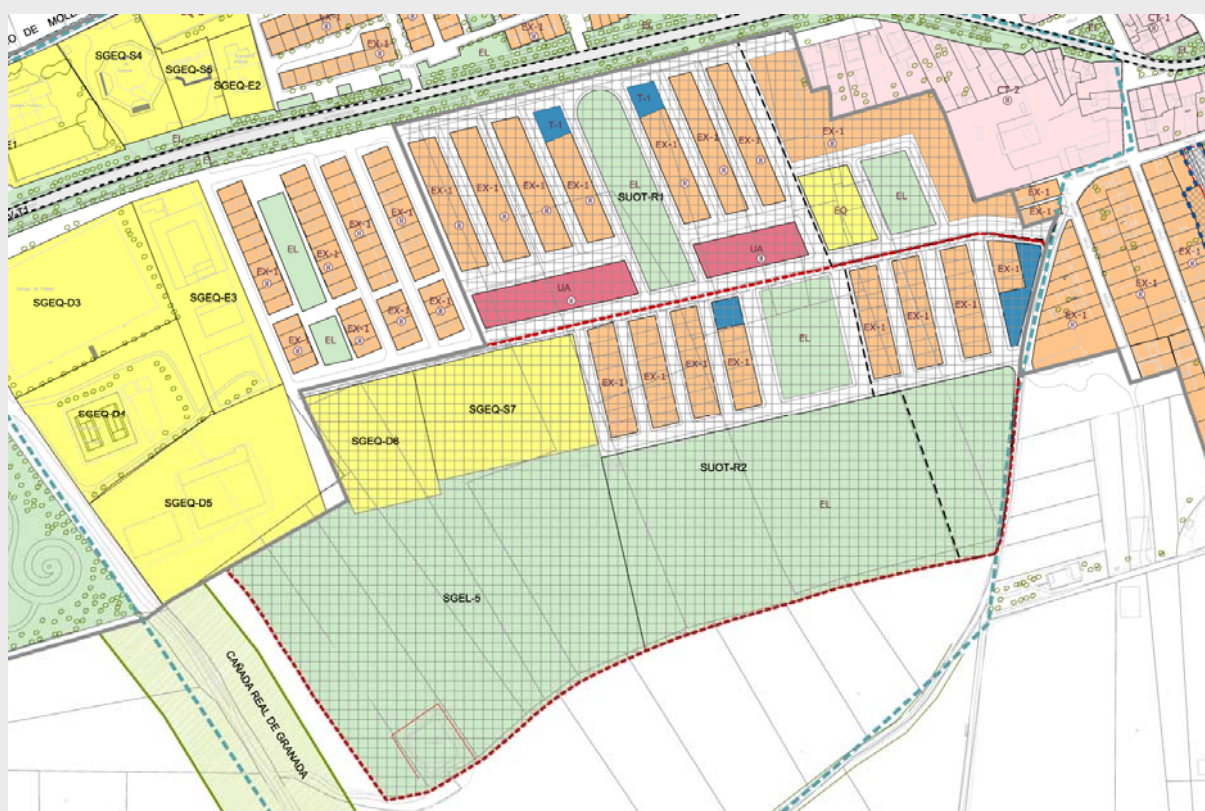
La problemática que presentan estas bolsas es la inestabilidad del uso agrario, dificultado al aplicárseles una fiscalidad urbana y por las expectativas de transformación a usos urbanos más rentables. Por ello, suelen darse procesos de transformación que se traducen en construcción de edificios, apertura 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.

3.4 EL MODELO TERRITORIAL

3.4.1 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 viapecuario 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.

4 ORDENACIÓN DE LOS SUELOS

4.1 SUELO URBANO.

4.1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

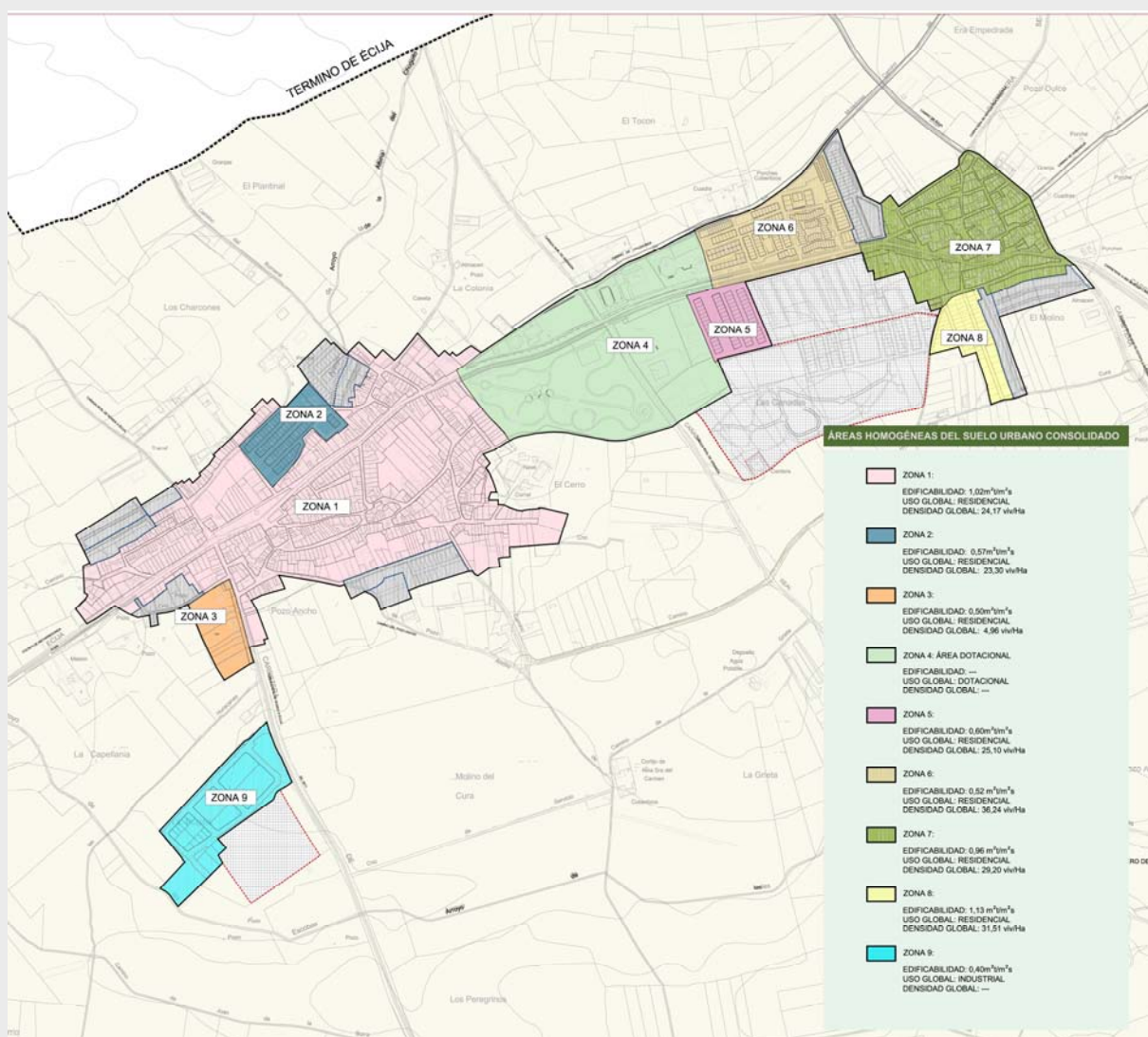
h. Zona 8: El Molino

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



1. 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: ---.

ZONAS DE ORDENANZA

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.

4.1.2 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

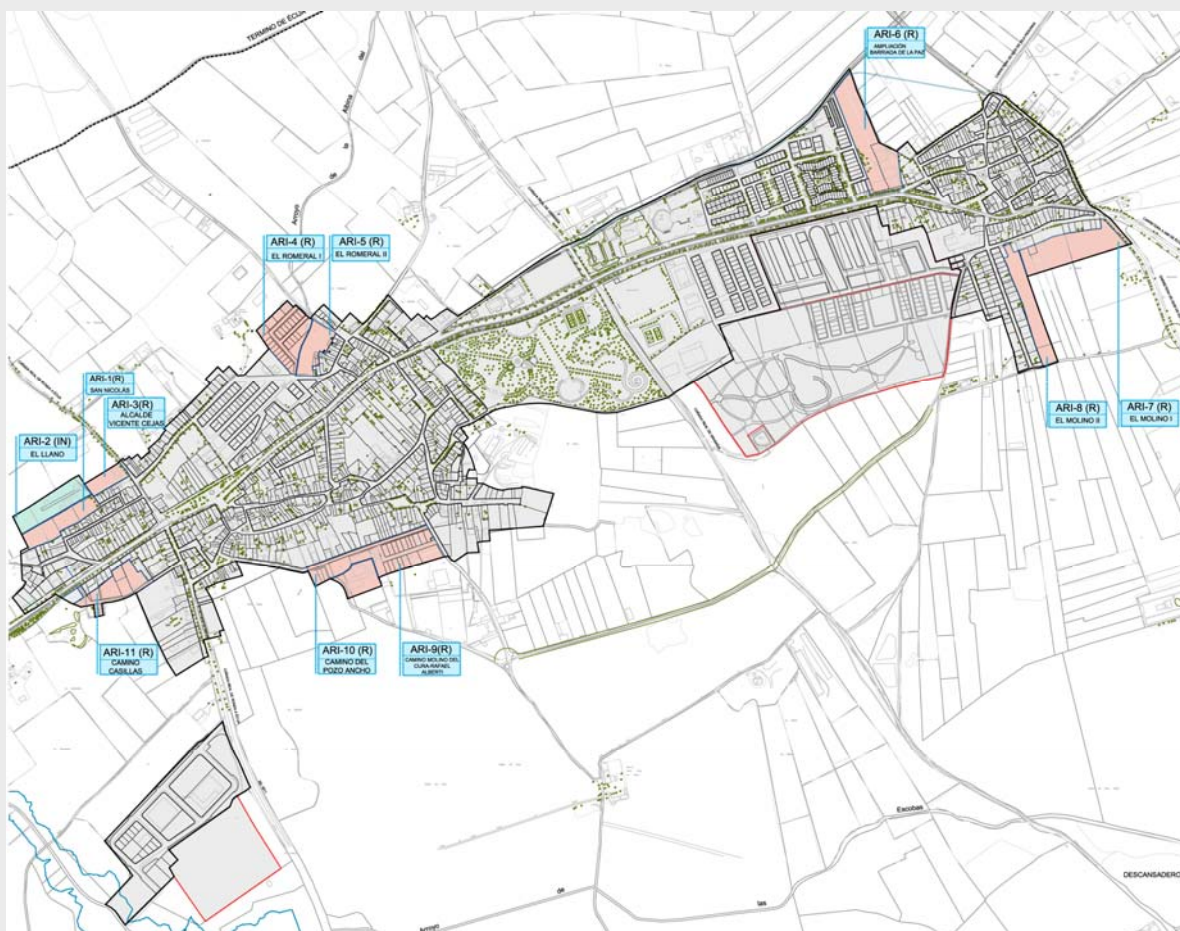
De Uso Global Industrial:

- 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

4.2 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.
- 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.

4.2.1 **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:

4.2.2 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:

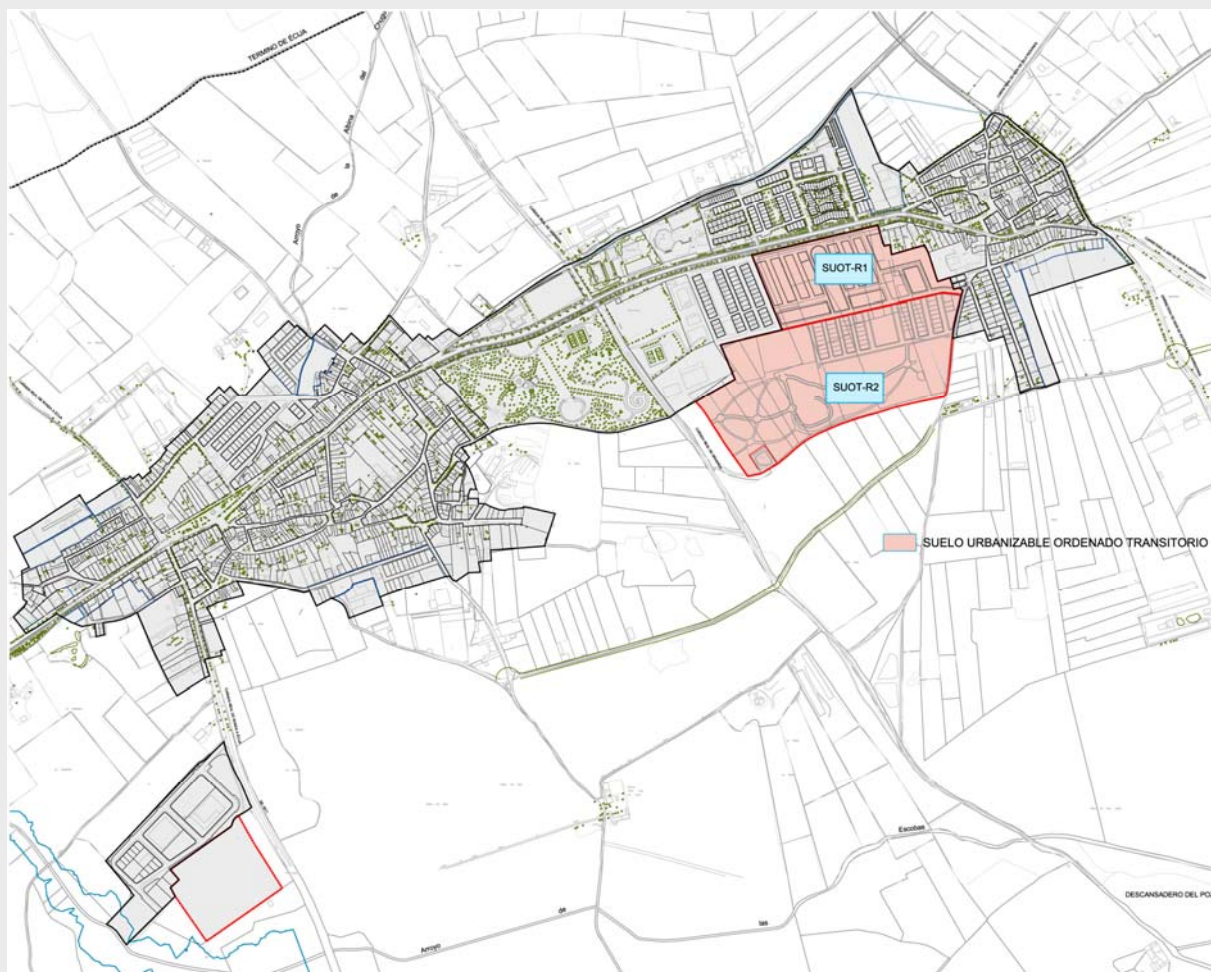
- SUOT-R1 (ZR-1 (NNSS-95) PA-SUO (ADAPTACION LOUA)
- SUOT-R2 (MODIFICACIÓN-28 AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL. PPO CON AD EN OCTUBRE DE 2015)

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.



4.2.3 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.

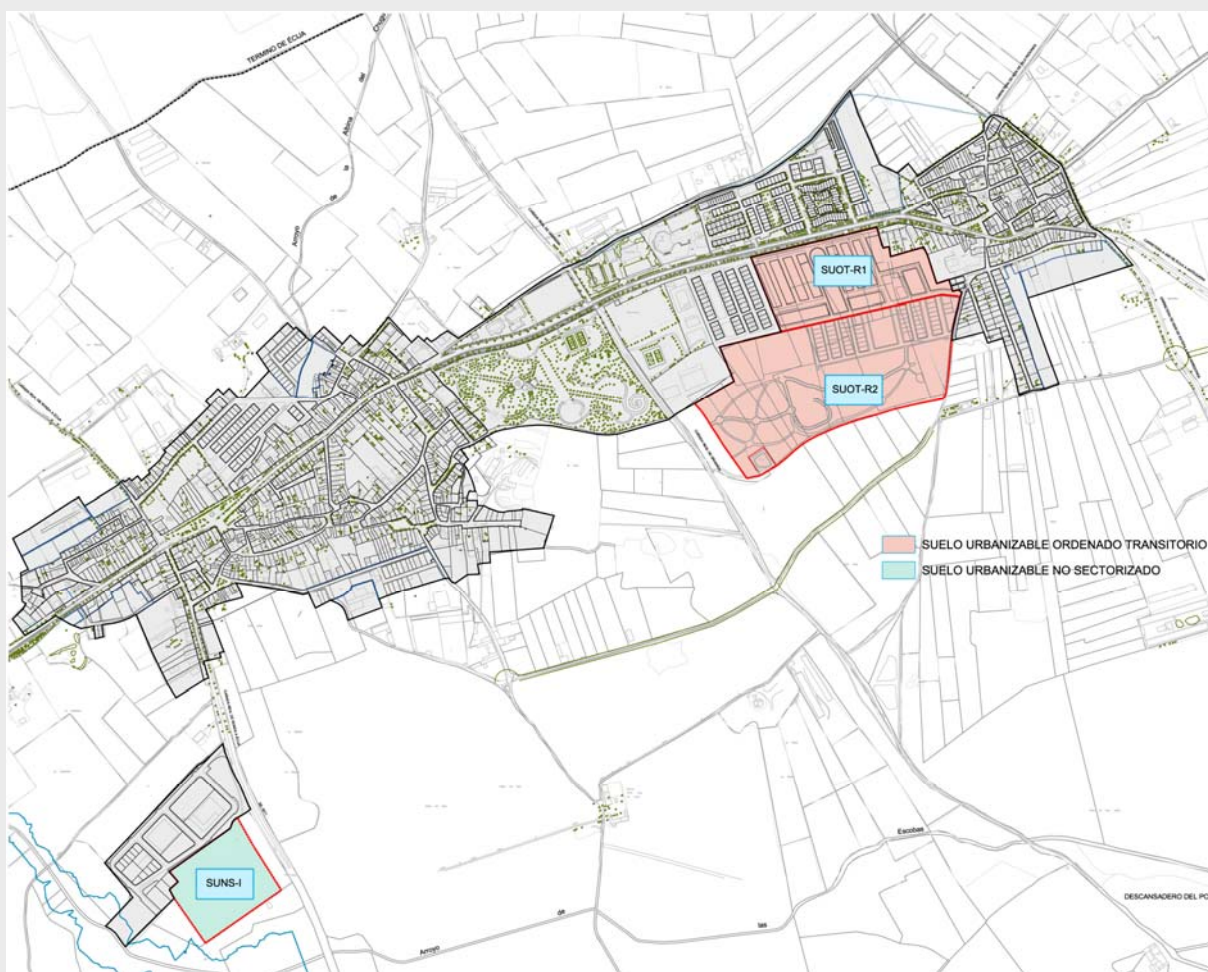
Son los siguientes ámbitos:

- 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.



4.3 SUELO NO URBANIZABLE.

4.3.1 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.

4.3.2 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..

4.3.3 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:

2. 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.



3. 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.

4. 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.

- 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
 - SGESQ-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.



4.3.5 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 discurren 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.

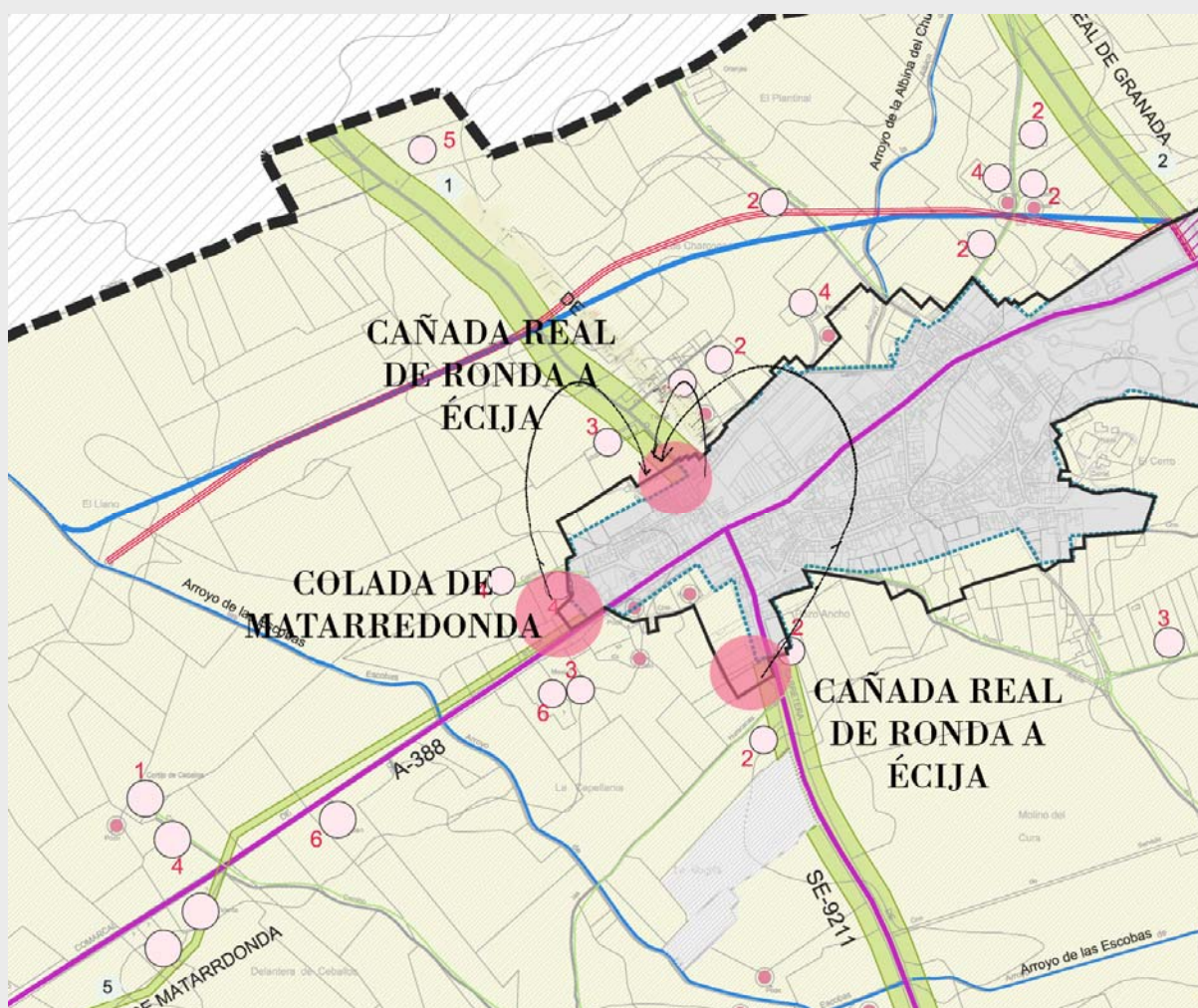
No obstante, aquellos tramos que han perdido su funcionalidad agropecuaria dentro de la malla urbana han de ser incorporados al suelo urbanizado, si bien el bagaje histórico de ocupación ha concluido con la asunción en la estructura urbana.

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.

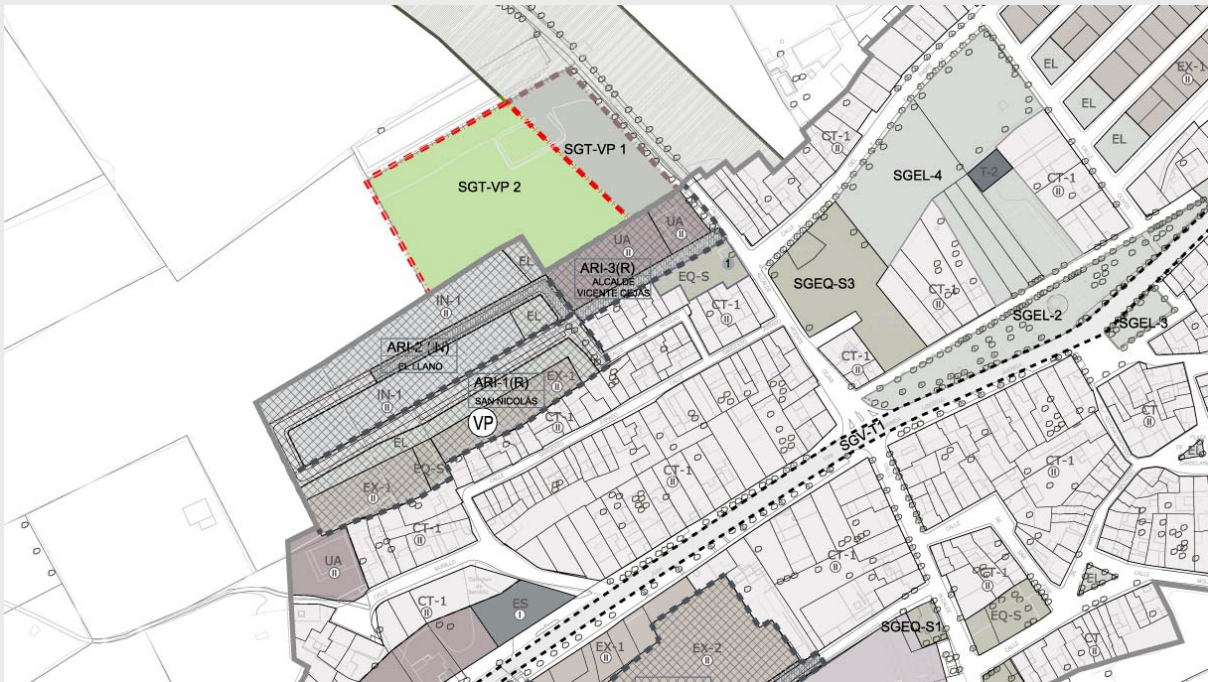
Además de la desafectación, el precepto transcrito establece una condición inexcusable para que sea posible la modificación del trazado, se debe asegurar de que el terreno que aporten los particulares tenga la misma superficie que el terreno de vía pecuaria a modificar, así como comprobar que el nuevo 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.

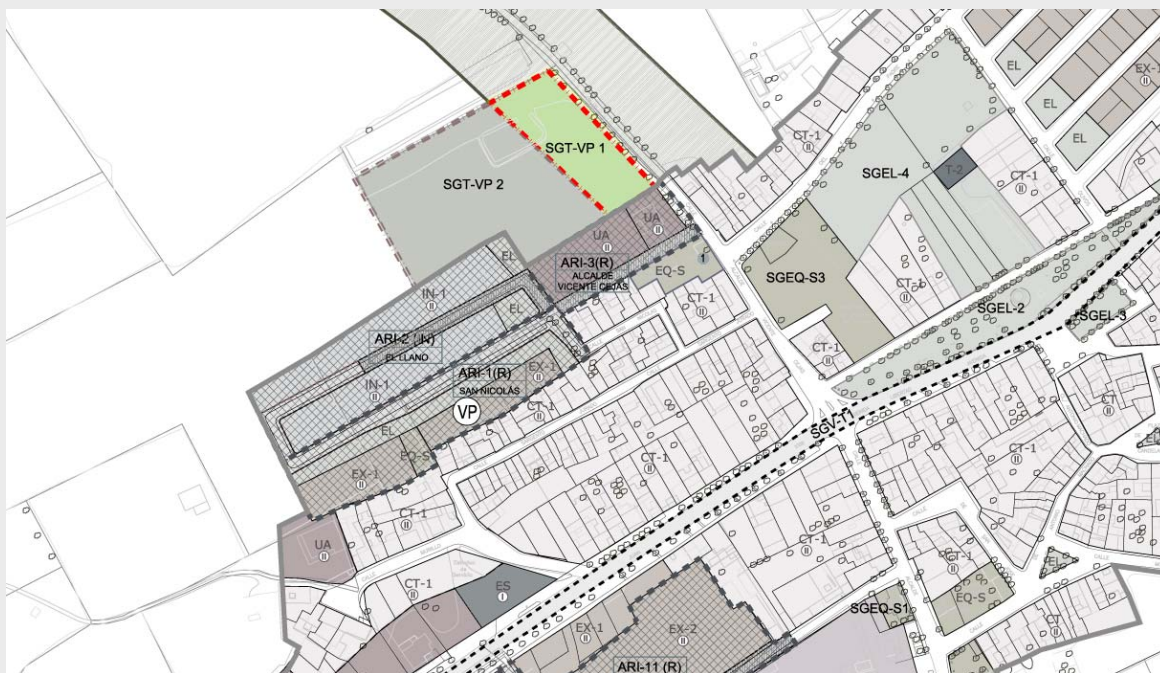
La obtención, así como las cargas derivadas del deslinde y desafectación serán asumidas por el área de reparto 3.

Este nuevo ámbito pasará a designarse como Sistema General Territorial Vía Pecuario (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 Pecuario (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 viapecuario 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.



4.3.6 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.

5 LA GESTIÓN DEL PLAN.

5.1.1 CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA CIUDAD. SISTEMAS GENERALES.

El Nuevo Modelo Urbano que se plantea, cuenta con la necesidad de completar la red de Sistemas Generales. La obtención de los Sistemas Generales propuestos se realiza de diversos modos, según la naturaleza de cada ámbito. En el siguiente cuadro se incluyen los Sistemas Generales tanto existentes como propuestos y su sistema de obtención:

SISTEMAS GENERALES DE MARINALEDA		
SISTEMA GENERAL VIARIO		
A-388	Carretera A-388 de Écija a Herrera	Existente
SE-9200	Carretera de Isla Redonda. Ramal de Matarredonda a la SE-9108	Existente
SE-9206	Carretera Ramal de la SE-9211 a El Rubio	Existente
SE-9209	De Estepa a Matarredonda	Existente
SE-9211	Carretera de Estepa a Marinaleda	Existente
SGV-T1	Calle Juan XXIII-Avenida Libertad	Existente
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		
SGEL-1	Parque urbano "Parque Natural"	Existente
SGEL2	Parque Avenida de La Libertad	Existente
SGEL3	Parque Infantil	Existente
SGEL4	Parque Campo de La Feria	Existente
SGEL5	Ampliación del "Parque Natural"	Inscrito SUOT-2
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIO		
SGT-VP1	Parque Cañada Real Ronda-Écija 1	Existente
SGT-VP2	Parque Cañada Real Ronda-Écija 2	Adscrito ARI-3 (R)
SISTEMA GENERALEQUIPAMIENTOS		
SGEQ-S-1	Centro Sanitario	Existente
SGEQ-S-2	Antiguo Ayuntamiento	Existente
SGEQ-S-3	Sindicato de Obreros del Campo	Existente
SGEQ-S-4	Casa de la Cultura	Existente
SGEQ-S-5	Ayuntamiento	Existente
SGEQ-S-6	Hogar del Pensionista	Existente
SGEQ-S-7	SIPS en suelo Urbanizable	Inscrito SUOT-2
SGEQ-S-8	Cementerio en suelo no urbanizable	Existente
SGEQ-D-1	Piscinas municipales	Existente
SGEQ-D-2	Campo de Fútbol	Existente

SGEQ-D-3	Campo de Fútbol de césped artificial	Existente
SGEQ-D-4	Gimnasio	Existente
SGEQ-D-5	Pabellón polideportivo	Existente
SGEQ-D-6	Deportivo en suelo urbanizable	Inscrito SUOT-2
SGEQ-E-1	C.E.I.P. "Encarnación Ruiz Porras"	Existente
SGEQ-E-2	Centro infantil Guardería "Marinaleda"	Existente
SGEQ-E-3	Instituto de Educación Secundaria (IES) José Saramago	Existente
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS		
SGL-1	EDAR	Existente
SGL-2	Depósitos	Existente

5.1.2 LA GESTIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE LA CAMPANA.

En función de las características de las diferentes Áreas y Sectores, se han definido diez Áreas de Reparto:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	A.MEDIO (Ua/m ²)	
AR-1	Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-1 (R) ,ARI-5 (R) ,ARI-8 (R)	0,3839	
AR-2	Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-4 (R), ARI-6(R)	0,5205	
AR-3	Área de reforma interior uso global residencial con SG adscrito	ARI-3-(R)	SGT-VP2	0,1650
AR-4	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-7-(R)		0,3880
AR-5	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global industrial	ARI-2-(I)		0,4800
AR-6	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-9-(R)		0,8100
AR-7	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado	ARI-10-(R)		0,2700

	de uso global residencial		
AR-8	Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado de uso global residencial	ARI-11-(R)	0,3600
AR-9	Sector en suelo urbanizable ordenado transitorio de uso global residencial	SUOT-1 (R)	0,4991
AR-10	Sector en suelo urbanizable ordenado transitorio de uso global residencial	SUOT-2 (R)	0,1350

Las Áreas de Reparto en Suelo Urbano, dada las especiales características que pueden presentar cada una de ellas, no están obligadas por la legislación a mantener una proporcionalidad, y pueden y presentan características particulares. Del mismo modo, dado que en el Suelo Urbanizable solo se delimitan ámbitos provenientes de situaciones transitorias, con estado avanzado de su gestión, tampoco se observa la proporcionalidad entre aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto (AR-9 y AR-10).

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Área Reparto	Ambito	Superficie bruta (m ²)	Suelo público (m ²)	Superficie neta (m ²)	SSGG incluidos (m ²)	SSGG adscritos (m ²)	Coef. Edif.(m ² /m ²)	Densidad Edificabilidad (viv/ha)	Edif. VL (m ²)	Edif. VP (m ²)	Edif. TER (m ²)	Edif.IND (m ²)	coef. Uso VL	coef. Uso VP	coef. Uso TER	coef. Uso ind	Coef. Localización	Coef. Urb. nización	Aprov.Objetivo (Ua)	Aprov.Subjetivo (Ua)	Aprov.Medio (Ua/m ²)	Cesión (Ua)	Exceso (Ua)
	ARI-1 (R)	6.130		6.130		0,50	3,065	26	2.146	920			1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	1,00	2.676	2.118	0,3839	235	322
	ARI-5 (R)	4.969		4.969		0,60	2,982	30	2.087	894			1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	1,00	2.314	1.717	0,3839	191	406
	ARI-8 (R)	7.591		7.591		0,40	3,036	30		3.036			1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	1,00	2.186	2.623	0,3839	291	-728
AR-1	Total	18.690		18.690			9.083	86	4.233	4.850									7.176	6.458	0,3839	718	
	ARI-4 (R)	9.063	2.750	6.313		0,65	4,103	26	2.052	2.052			1,00	0,90			1,00	1,00	3.898	2.958	0,5205	329	612
	ARI-6 (R)	13.443		13.443		0,50	6,722	28	3.361	3.361			1,00	0,90			1,00	1,00	6.385	6.298	0,5205	700	-612
AR-2	Total	22.506	2.750	19.756			10.825	54	5.412	5.412									10.284	9.255	0,5205	1.028	
AR-3	ARI-3 (R)	2.753	561	2.192		6.821	1,15	5	1.352	1.720			1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	1,00	4.450	4.005	0,3880	445	
AR-5	ARI-2 (I)	6.999	916	6.083		0,60	3.650			3.650				0,95	0,80	0,95	0,90	1,00	2.920	2.628	0,4800	292	
AR-6	ARI-9 (R)	14.161	4.200	9.961		0,90	8.965	21	8.965				1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	8.068	7.262	0,8100	807		
AR-7	ARI-10 (R)	4.550	462	4.088		0,30	1.226	10	1.226				1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	1.104	993	0,2700	110		
AR-8	ARI-11 (R)	7.051	1.145	5.906		0,40	2.362	10	2.362				1,00	0,90	0,95	0,90	1,00	2.126	1.914	0,3600	213		
AR-9	SUOT-1 (R)	50.460		50.460		0,50	25.225	20	24.365		860		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	25.182	22.664	0,4991	2.518		
AR-10	SUOT-2 (R)	113.260		113.260		0,14	15.809	6	9.828	4.294	1.688		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	15.296	13.766	0,1350	1.530		
TOTAL		251.898	10.034	241.864		6.821	84.231	237	61.757	16.277	2.548	3.650							78.092	70.283		7.809	

6 LA INVERSIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN

6.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO.

6.1.1 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

El total de recursos necesarios para desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística conforme a los criterios aquí establecidos asciende a 7.118.666€ (SIETE MILLONES, CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS), según se recoge en el siguiente cuadro resumen de bloques de inversión:

CUANTIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES			
DENOMINACIÓN	IMPORTE	€	%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		2.175.948	30,57%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO		2.721.540	38,23%
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO		47.100	0,66%
INFRAESTRUCTURAS		2.174.078	30,54%
		7.118.666	100%

La financiación de los Sistemas Generales se asigna a los promotores de suelo urbanizable, como generadores de ciudad, ejerciendo el Ayuntamiento la tarea de construcción y puesta en servicio.

La financiación de estos costes de construcción de los Sistemas Generales se asignan a los promotores privados de suelo urbanizable en la medida que los incrementos poblacionales y de actividad que generan estas actuaciones son los que obligan a afrontar las nuevas inversiones de en Sistemas Generales.

De esta forma se consigue el objetivo del artículo 16.1.c de la Ley Estatal de 2007 de reparto de cargas y beneficios, en tanto que las plusvalías y costes derivados de la actividad urbanística se reparten proporcionalmente entre los propietarios de suelo. Las plusvalías generadas revierten en parte en el desarrollo del municipio.

Por su parte, los fondos públicos para las inversiones previstas se obtendrán de diferentes fuentes: ingresos por licencia, enajenación de cesiones de sectores de suelo urbanizable no destinadas a vivienda en régimen de protección, unidades de ejecución en suelo urbano,... todos ellos a su vez provenientes de la actividad privada.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN		
DENOMINACIÓN	IMPORTE €	AGENTE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	2.175.948	Privado
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	2.721.540	Privado
SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO	47.100	Privado
INFRAESTRUCTURAS	2.174.078	Estado/ J. Andalucía
	7.118.666	

6.2 RESUMEN DE LA CUANTIFICACIÓN DEL MODELO

La inversión de desarrollo del modelo propuesto se determina en **7.118.666€**.

De estos seis millones de euros, aproximadamente un **69%** (4,8 m€) corresponden a la **inversión de desarrollo** de los diferentes sectores o áreas, mientras que el otro **31 %** (2,21 m€), corresponden a la inversión estructural necesaria para la construcción del modelo.

Debe entenderse por inversión de desarrollo aquella necesaria para la materialización del proceso urbanizador particular de cada uno de los sectores de suelo urbano o urbanizable. Mientras que la inversión estructural es aquella destinada a lograr la materialización del modelo en su conjunto, es decir, la inversión en ejecución de Sistemas que el Plan determina como imprescindibles para la consolidación de la ciudad.

De esos 2.221.178€ de inversión estructural, una parte debe ser aportada por diversos **agentes públicos (98%)**, Pero el resto (**2%**) debe ser aportado por los **agentes privados**, propietarios de suelos con derechos urbanísticos.

6.3 CONCLUSIONES.

La concepción de los modelos de crecimiento económico ha de fundamentarse en sectores y actividades productivas variadas, diferentes a las recientemente conocidas, basadas en exceso en el sector de la construcción.

Tampoco puede restarse importancia al efecto que la inversión prevista tendrá sobre la generación de empleo, sobre todo en la actual coyuntura actual cuando la lucha contra el desempleo es uno de los principales retos a los que se enfrenta la sociedad en general, Andalucía sobre todo, y Marinaleda en particular.

Por ello, es importante estimar el efecto que la inversión total prevista por el Plan General, que asciende a **7.118.666€**, supondrá a medio plazo sobre el empleo. Para ello se aplica la estimación comúnmente aceptada de que de cada 600.000 euros de inversión en urbanización, en el sector de la construcción es posible generar hasta diez puestos de trabajos directo y seis indirectos. Es decir, se estima que a lo largo de los años de vigencia de este nuevo Plan General, la ejecución del mismo generará un total de 119 empleos directos y 71 empleos indirectos, lo que supondría **190 empleos** en total para el municipio de Marinaleda.

Finalmente podemos concluir que la viabilidad Económica del Plan queda resuelta positivamente, teniendo en cuenta la capacidad de autofinanciación de las inversiones derivada principalmente de las aportaciones de los titulares de aprovechamientos urbanísticos, unida al crecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo que se derivará de las actuaciones propuestas por el Plan, y su utilización por parte del Ayuntamiento de Marinaleda como titular del mismo, conforme al artículo 75.2.d) de la LOUA.

Del análisis de los datos y resultados anteriores resulta la viabilidad Económica del Plan General y la asimilación de la repercusión sobre los presupuestos del Ayuntamiento de las actuaciones a este atribuidas.

7 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO. CUMPLIMIENTO DEL ART. 45 DEL POTÁ

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.) 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.

LIMITACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL 40% DE LA POBLACIÓN.**A SUELO URBANIZABLE.**

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.**

B 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.

8 CUMPLIMIENTO DEL ESTANDAR DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

8.1 CÁLCULO POBLACIONAL.

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

Suelo Urbanizable Sectorizado	177 Viv.
Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio	204 Viv.
SUNC, núcleos urbanos	505 Viv.
Nuevas viviendas en asentamientos en SUNC	24 Viv. (70 existentes)

Asciende a un total de **886 Viv.**, que utilizando el ratio de 2,4 hab. /Viv., se obtiene una nueva población de 2.126 Hab., y sumado a la población actual del Censo de 2016 (5.399 hab.) se alcanza un techo poblacional planteado por el Plan de **7.525 habitantes**.

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

8.2.1 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**.

8.2.2 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:

C 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**.

D 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.

E 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**.

F 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.).

9 RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

9.1 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 exige 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:

- 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.
- En algunas actuaciones, generalmente en Áreas de Reforma Interior, cuando cuentan con la presencia de un cierto nivel de consolidación.
- En cualquier tipo de actuación de reducido tamaño, cuando la reserva de vivienda protegida no arroje un número mínimo de nueve viviendas.
- 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.

9.2 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

10 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 25.3 DE LA LEY DEL SUELO 7/2015

El presente apartado, justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.3 de la Ley del Suelo de 7/2015.

Este artículo 25 expone lo siguiente:

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En base a lo expuesto, los ámbitos en los que la ordenación proyectada por el presente documento de la Revisión del PGOU altera de forma sustantiva la vigente (NNSS 94 con Adaptación Parcial AD en 2009, son los siguientes:

10.1 ALTERACIONES SUSTANTIVAS CONSISTENTES EN NUEVOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL

A. ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
SGEL-4	Parque de la Feria
SGEL-5	Ampliación del Parque Natural

B. EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	
SGEQ-S-2	Antiguo Ayuntamiento
SGEQ-S-6	Hogar del Pensionista
SGEQ-S-7	SIPS en suelo urbanizable
SGEQ-D-5	Deportivo en suelo urbanizable

C. SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	
SGT-VP-1	Parque rural Cañada Real Ronda Écija I
SGT-VP-2	Parque rural Cañada Real Ronda Écija II

10.2 ALTERACIONES SUSTANTIVAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PROPUESTO POR EL NUEVO PLAN GENERAL

A. ARES DE REFORMA INTERIOR. ARI

- ARI-1-(R)
- ARI-2-(I)
- ARI-3-(R)
- ARI-4-(R)
- ARI-5-(R)

- ARI-7-(R)
- ARI-8-(R)
- ARI-9-(R)
- ARI-10-(R)
- ARI-11-(R)

10.3 ALTERACIONES SUSTANTIVAS EN EL SUELO URBANIZABLE

A. SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

- SUOT-R2

B. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- SUNS-1

Estos ámbitos de actuación se encuentran grafiados en los planos del presente resumen ejecutivo.

Los ámbitos en los que se suspende la ordenación son los indicados en esta relación de actuaciones respecto a los que se incorporan alteraciones sustantivas.

El período de suspensión de la ejecución de las ordenaciones durante la fase de tramitación del Documento de Plan General de Ordenación Urbanística será el que se determine en el acuerdo municipal de aprobación del documento y sometimiento a información pública del mismo.

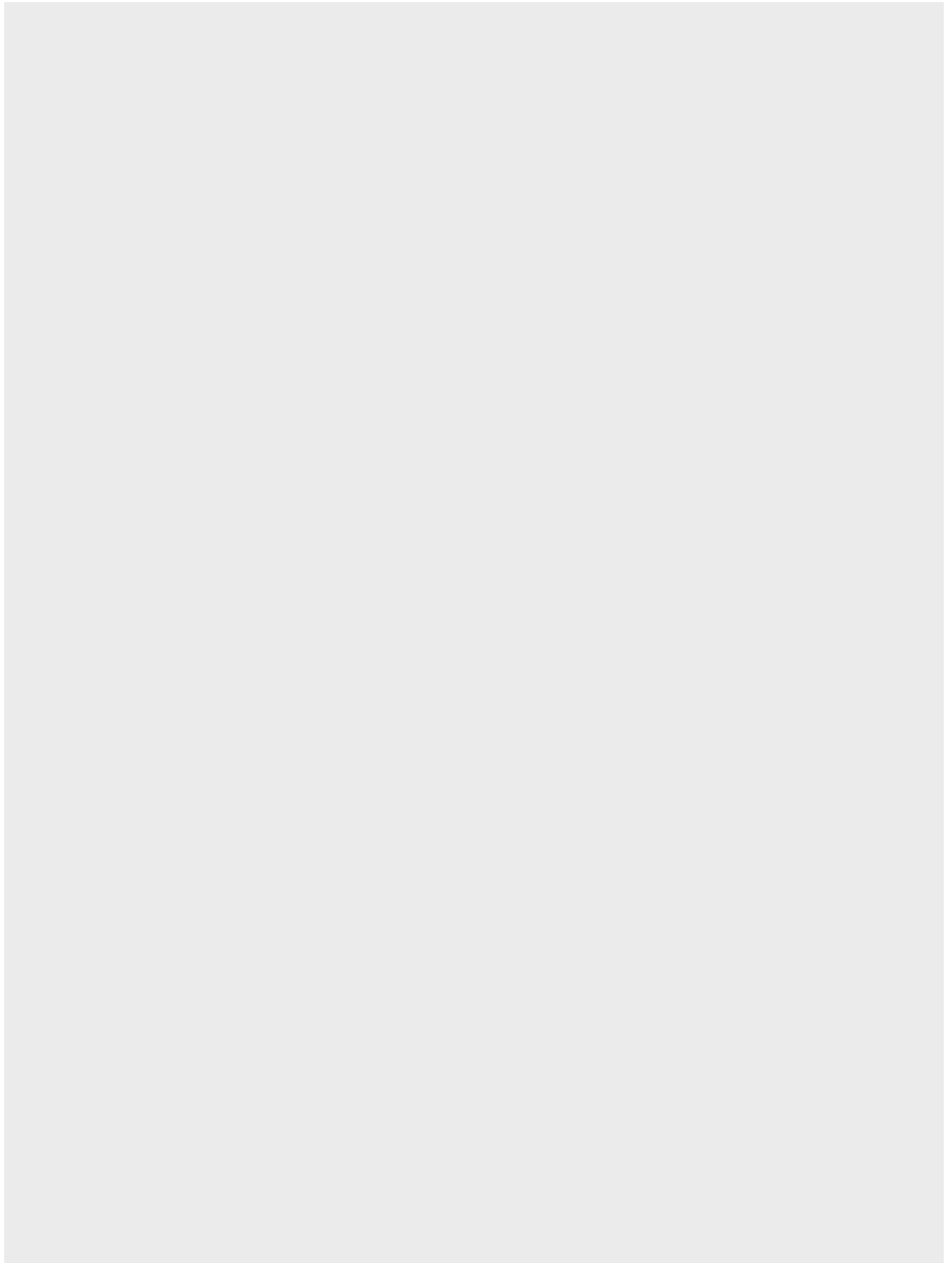
Una vez aprobado definitivamente el Plan General las nuevas ordenaciones derogarían las previstas en el planeamiento general anterior.

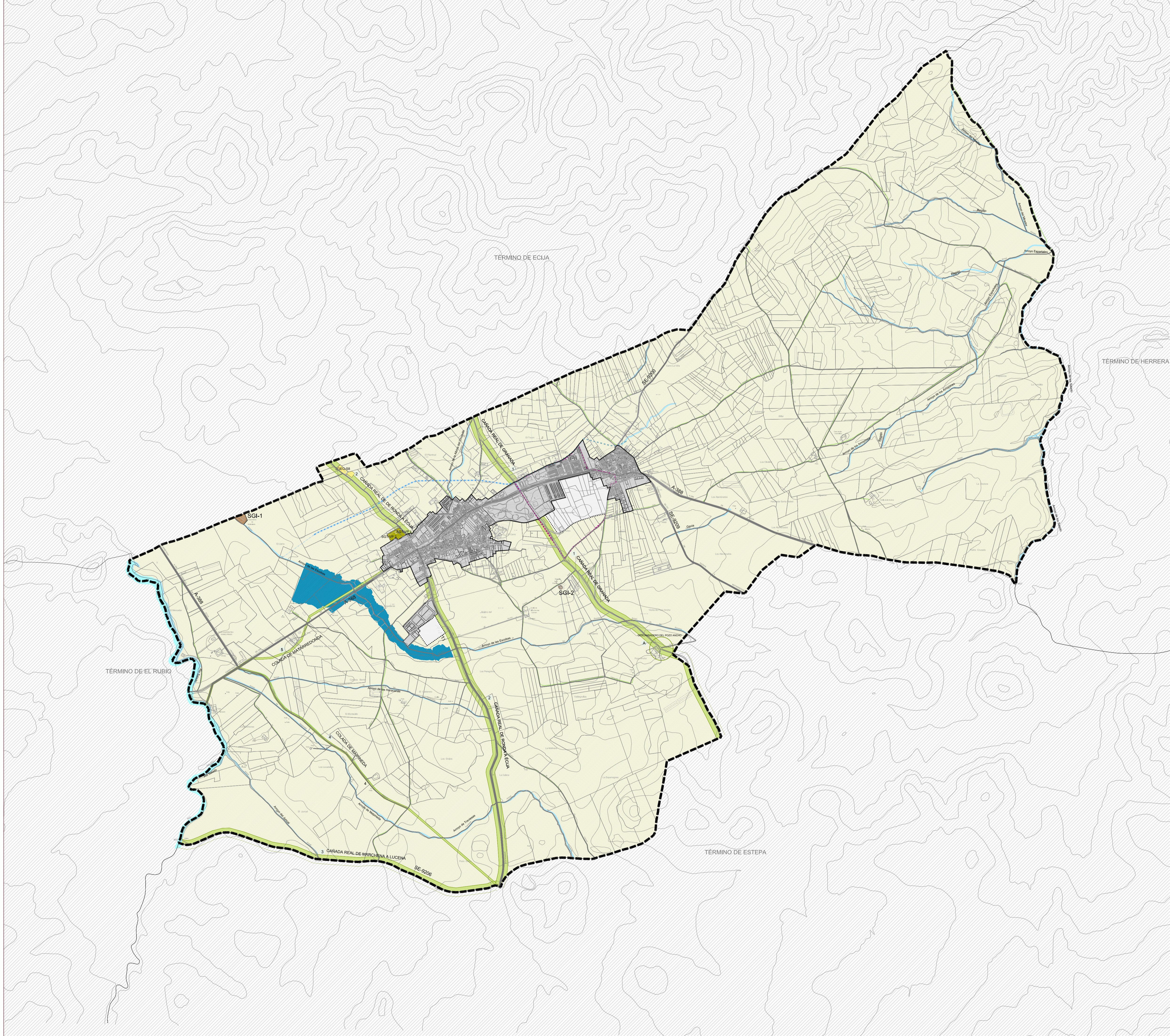
11 PLANOS

RE-01: CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

RE-02: MODELO URBANO TERRITORIAL DEL NÚCLEO DEL NÚCLEO URBANO

RE-03: ALTERACIONES SUSTANTIVAS DE SUELOS PROPUESTOS POR EL NUEVO PGOU. NÚCLEO URBANO.





SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

S.N.U. EP BIENES DEMANIALES NATURALES

- SNU-EP-LE VÍAS PECUARIAS
 - ① Cañada Real de Granada
 - ② Cañada Real de Ronda a Écija
 - ③ Cañada Real de Marchena a Lucena
 - ④ Cañada de Mágina
 - ⑤ Vereda de Matarredonda
- Abrevaderos-descansaderos
 - ⑥ Descansadero del Pozo Ancho
- SNU-EP-LE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

- S.N.U. EP ÁREAS DE RIESGO NATURALES Y DE RESTRICCIÓN DE USOS
- SNU-EP-PU ZONAS INUNDABLES DE CARÁCTER CAUTELAR

SUELO NO URBANIZABLE CARÁCTER NATURAL/ RURAL

- SNU- NATURAL / RURAL

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

- SSGG DE COMUNICACIONES
 - SGC Carreteras
- SSGG DE EQUIPAMIENTOS
 - SGEQ-8: Cementerio
- SSGG DE INFRAESTRUCTURAS
 - SGE I-1 EDAR
 - SGE I-2 Depósitos

SISTEMAS GENERALES SIN CLASIFICACIÓN

- SGT-VIAPECUARIO
 - SGT-VP-1: Parque Cañada Real Ronda Écija 1
 - SGT-VP-2: Parque Cañada Real Ronda Écija 2

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- PROPUESTA ENCAUZAMIENTO DE ARROYO SALADO. PROYECTO PREVENCIÓN DE INUNDACIONES EN MATARRREDONDA
- ENCAUZAMIENTO EXISTENTE ARROYO ALBINA CHIQUITA
- YACIMIENTO CALCOLÍTICO. INSCRITO CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ (BOJA 12/05/2015 336-339)
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- VÍAS PECUARIAS
- CAMINOS RURALES
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- LIMITE DEL T.M

RESUMEN EJECUTIVO

RE 01



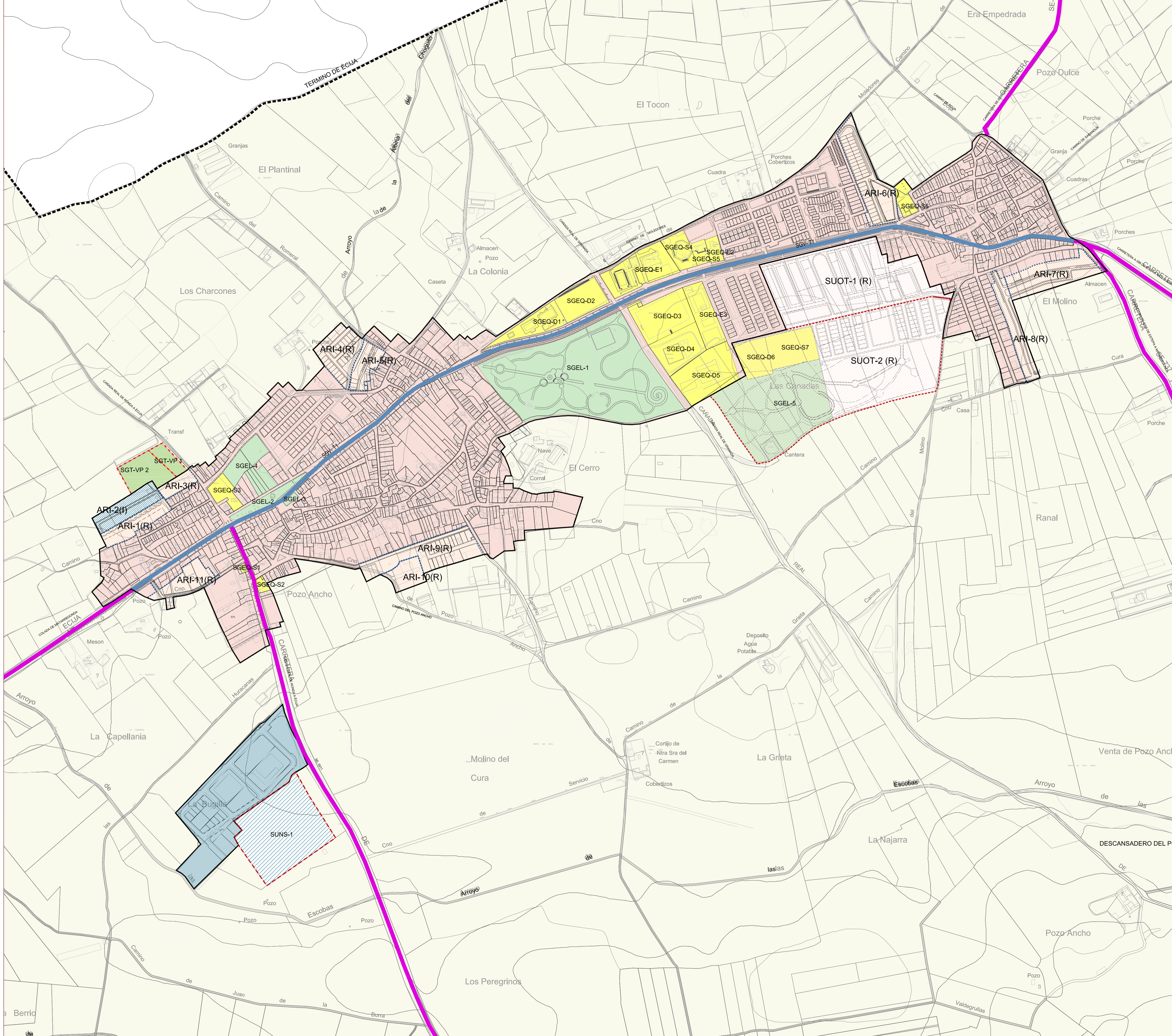
ESCALA: 1/15.000

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

APROBACIÓN INICIAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA

MAYO 2018



SISTEMAS GENERALES

- SISTEMAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN
 - SISTEMA GENERAL VIARIO
 - NIVEL TERRITORIAL
 - NIVEL CONEXIÓN URBANO-TERRITORIAL (SGV-Tx)
- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES
 - SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMAS GENERALES VIAPECUARIOS
 - SGT-VP SISTEMAS GENERAL TERRITORIAL VIA PECUARIO
- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS
 - SG SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
 - SGEQ-E EDUCATIVO
 - SGEQ-D DEPORTIVO
 - SGEQ-S SIPS
- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS
 - SGI SISTEMA ESTRUCTURAL DE INFRAESTRUCTURAS

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO

- | | |
|-----------------|-----------------|
| SUC | SUNC |
| USO RESIDENCIAL | USO RESIDENCIAL |
| USO INDUSTRIAL | USO INDUSTRIAL |

USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE

- | | |
|-----------------|---------------------|
| SUOT | SUNS |
| USO RESIDENCIAL | VOCACIÓN INDUSTRIAL |

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- ARI ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
- SUOT SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
- SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- VÍAS PECUARIAS
- TERMINO MUNICIPAL

RESUMEN EJECUTIVO
RE 02

MODELO URBANO TERRITORIAL
APROBACIÓN INICIAL

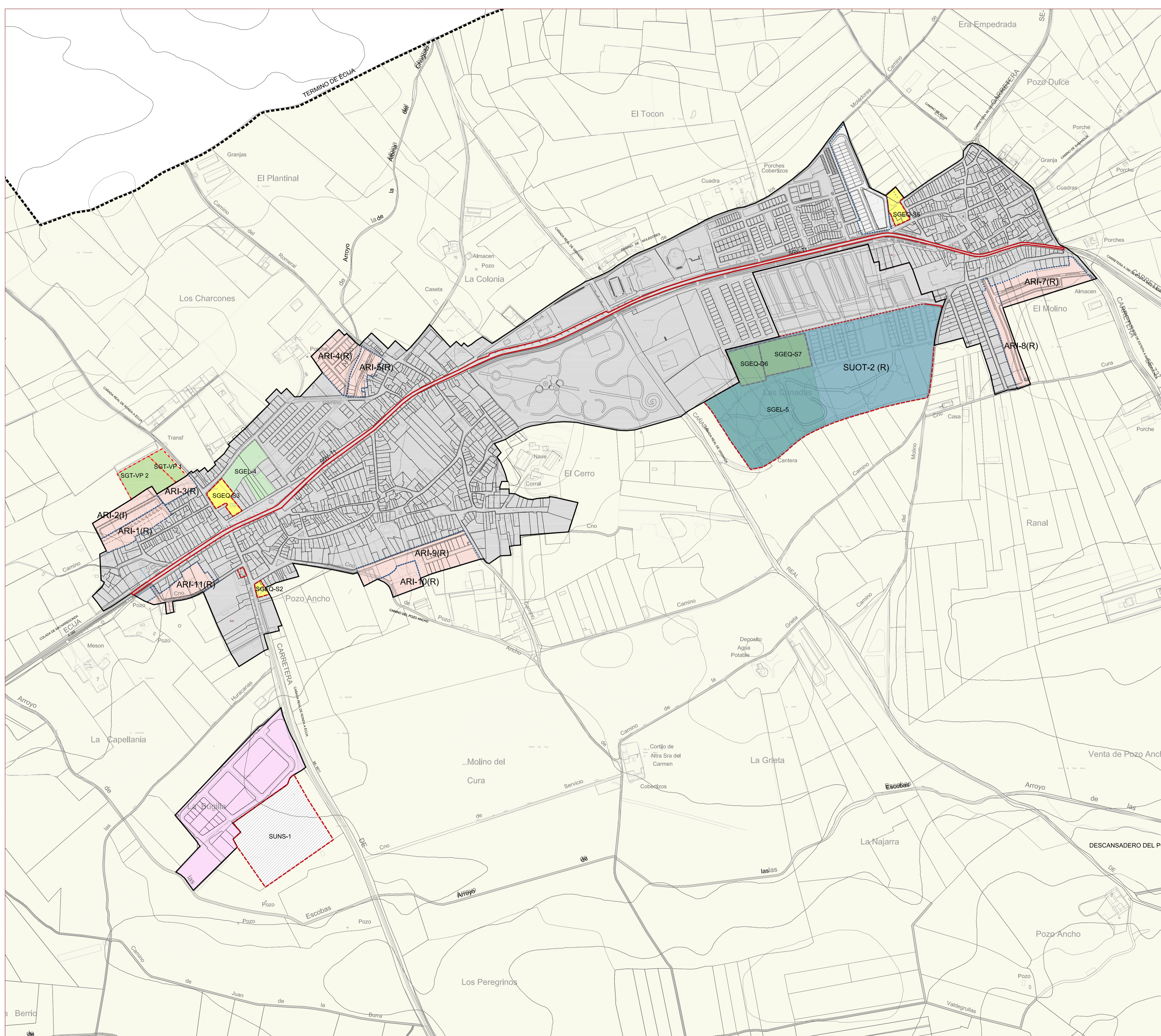
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA

ESCALA: 1/4.000 0 100m 200m

MAYO 2018

AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



ALTERACIONES CONSISTENTES EN NUEVOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS POR EL NUEVO PLAN GENERAL.

	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEL-4 SGEL-5	PARQUE DE LA FERIA AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL. (S URBANIZABLE)
	SISTEMA GENERAL TERRITORIAL VIAPECUARIO
SGT-VP-1 SGTVP-2	PARQUE RURAL CAÑADA REAL RONDA ECLJA PARQUE RURAL CAÑADA REAL RONDA ECLJA
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SGEQ-S-2 SGEQ-S-6 SGEQ-S-7 SGEQ-D-5	ANTIGUO AYUNTAMIENTO HOGAR DEL PENSIONISTA SIPS EN SUELO URBANIZABLE DEPORTIVO EN SUELOS URBANIZABLE
	SISTEMA GENERAL VIARIO
SGV-T1	JUAN XXIII- AVENIDA DE LA LIBERTAD

ALTERACIONES SUSTANTIVAS EN ÁMBITOS DEL SUELO URBANO Y URBANO NO CONSOLIDADO PROPUESTO POR EL NUEVO PLAN GENERAL

	1. SUELO URBANO CONSOLIDADO
	2. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR ARI
USO GLOBAL RESIDENCIAL ARI-1(R) ARI-5(R) ARI-9(R) ARI-3(R) ARI-7(R) ARI-10(R) ARI-4(R) ARI-8(R) ARI-11(R)	
USO GLOBAL INDUSTRIAL ARI-2(I)	

ALTERACIONES SUSTANTIVAS EN ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO PROPUESTO POR EL NUEVO PLAN GENERAL

	1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
USO GLOBAL RESIDENCIAL SUOT-R2	
	2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS
SUNS-1	

DETERMINACIONES GRÁFICAS

	SUELO NO URBANIZABLE
	VÍAS PECUARIAS
	TERMINO MUNICIPAL

RESUMEN EJECUTIVO

RE 03



ALTERACIONES SUSTANTIVAS DE SUELOS PROPUESTOS NUEVO PGOU

APROBACIÓN INICIAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA

ESCALA: 1/4.000 0 100m 200m MAYO 2018

