

FASE IV
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

A. MEMORIA GENERAL

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



Ayuntamiento
de Marinaleda
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador

■ buró4

Buró 4
Arquitectos, S.L.P.
Equipo redactor

Contratación
de servicios de redacción del
PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
del Ayuntamiento de Marinaleda

EXPEDIENTE PEA/12/2022

FASE IV
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

FECHA DE EDICIÓN: SEPTIEMBRE 2026

DIRECCIÓN DE
EQUIPO URBANÍSTICO



Ayuntamiento
de Marinaleda
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



EQUIPO

El presente documento de **A. MEMORIA GENERAL- A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES** para el PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de MARINALEDA se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Marinaleda a BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P., adjudicado mediante el concurso público celebrado para ello. (expediente PEA/12/2022).

El equipo asignado por BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P. para la elaboración del documento es el siguiente:

DIRECCIÓN DE EQUIPO URBANÍSTICO

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto urbanista
Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

COORDINACIÓN Y REDACCIÓN

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista
Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

DIRECCIÓN DE EQUIPO AMBIENTAL

Miguel Martin Pérez, Geógrafo especialista en MA, OT y GIS

JEFES DE EQUIPO

Jesús Díaz Gómez, Arquitecto. Infraestructuras
Ismael Ferral Sevilla, Arquitecto. Proyectos
Antonio Alonso Campaña, Arquitecto
Rosario Rodríguez Cazorla, Arquitecta
María Valdivieso Navarro, LADE Economía

EQUIPO TÉCNICO

Lidia Berdonces Machío, Arquitecta
Carlos Diaz Rebollo, Arquitecto
María Gómez Fernández, Arquitecta
Juan José Castro Pérez, Arquitecto
Paloma Páez Grund, E. Arquitectura
Kaoutar Abdessadek, E. Arquitectura
Alicia Gómez del Castillo, Arquitecta
Alicia Millán Tudela, Arquitecta
Alejandro Barbadillo Gálvez, Arquitecto
Luís Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefanía Simionato Brogginì. Arquitecta
Carlos Sánchez Sanabria, Arquitecto
Verónica Rodríguez Vergara, Arquitecta
Olga Muñoz López, Arquitecta
Sara Berrocal Ríos, Arquitecta

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Juan Motilla Guzmán, Geógrafo urbanista
Juan A. Mora. Geógrafo urbanista

EQUIPO JURÍDICO

Lylhiam Maanan Lahsen, Abogada Urbanista
Rodrigo Caballero Veganzones, Asesor Jurídico
Rafael Márquez Bernal, Abogado Urbanista

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Luis F. Valdivieso Luis, Administración
Teresa Marín González, Contabilidad

REFERENTES MUNICIPALES

POLÍTICOS

Sergio Gómez Reyes.
Alcalde

Dolores Tejada Saavedra
Primer Tte. alcalde Cultura e Igualdad

Manuel Prieto Prada
Segundo Tte. alcalde: Ecología y Urbanismo.

M. del Carmen Rodríguez Saavedra
Tercer Tte. de alcalde: Fiestas y Solidaridad

Antonio José Montenegro Torres
Concejal: Educación, Juventud y Deportes.

Alicia María Rodríguez Tejada
Concejala: Sanidad y Servicios Sociales

TÉCNICOS MUNICIPALES

Pepa Domínguez Jaime
Arquitecta Municipal

Antonio Prados Sánchez
Secretario

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

ÍNDICE

A.1.1.	INTRODUCCIÓN.....	5
A.1.2.	RÉGIMEN LEGAL.....	7
A.1.3.	ÁMBITO DEL PLAN.....	10
A.1.4.	FILOSOFÍA DEL PLAN. MODELO Y ENFOQUE	11
A.1.5.	CRITERIOS GENERALES Y OBJETIVOS DEL PLAN.....	12

A. MEMORIA GENERAL

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A.1.1. INTRODUCCIÓN

A.1.1.1. LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE REDACTAR UN PLAN

La redacción de un Plan Básico de Ordenación Municipal (en adelante PBOM) para Marinaleda resulta conveniente y necesaria para dotar al municipio de un instrumento de planificación actualizado, coherente con el marco normativo vigente en Andalucía y capaz de orientar el desarrollo urbano de forma sostenible, eficiente y ajustada a la realidad territorial local.

Con la entrada en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se han introducido novedades respecto al anterior marco legislativo, para dar una mejor respuesta a la realidad andaluza. La Ley reúne la regulación en materia de ordenación del territorio y urbanismo, agiliza la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, e introduce aspectos novedosos como la clasificación del suelo y nuevas figuras de planeamiento, haciendo hincapié en que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación corresponde prioritariamente a los Ayuntamientos.

La situación urbanística de Marinaleda parte de un planeamiento vigente antiguo y desfasado, sin poder dar respuesta a las necesidades actuales del municipio.

Desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 30 de noviembre de 1994, y la posterior Adaptación Parcial de dichas Normas Subsidiarias a la LOUA (PGOU-Adaptación) con aprobación definitiva desde el 29 de octubre de 2009, así como por sus posteriores modificaciones, la situación urbanística ha cambiado mucho en el municipio. El planeamiento general actual no tiene capacidad para dar respuesta integral a la realidad urbanística existente en el municipio, ni para dar cobertura a las iniciativas que han ido surgiendo. A pesar de que se han iniciado procesos para la redacción de un nuevo Plan Básico, su tramitación se ha dilatado en el tiempo por motivos diversos, con aprobación inicial, pero sin llegar a contar en la actualidad con aprobación definitiva.

Por ello, el PBOM constituye el instrumento adecuado para ordenar el territorio municipal de acuerdo con la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), proporcionando un marco técnico-jurídico claro que sustituya las determinaciones del planeamiento anterior y permita la adaptación a los nuevos principios de simplificación, sostenibilidad y racionalidad en el uso del suelo. Su elaboración garantiza seguridad jurídica tanto para la administración como para operadores públicos y privados. Es decir, el nuevo contexto normativo proporciona nuevas reglas del juego para que al Ayuntamiento acometa en la redacción de un nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal adaptado a la LISTA y a su Reglamento.

Asimismo, la necesidad del Plan Básico deriva de la obligación de delimitar y definir las condiciones básicas de uso y gestión del suelo rústico, establecer el modelo general de asentamientos y determinar la estructura funcional del municipio, en coherencia con la realidad socioeconómica de Marinaleda y con las directrices ambientales del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. El PBOM permitirá analizar y actualizar el diagnóstico territorial, incorporando aspectos clave como la capacidad de carga, la integración paisajística y la compatibilidad entre actividades productivas, residenciales y dotacionales.

Por otra parte, el PBOM se presenta como un instrumento imprescindible para orientar las decisiones municipales en materia de infraestructuras, movilidad, dotaciones públicas y preservación de valores ambientales y culturales, garantizando que las actuaciones futuras se desarrollen bajo criterios de eficiencia y sostenibilidad. La ordenación estructural que aporta el Plan permite anticipar necesidades, evitar desarrollos dispersos o ineficientes y favorecer un modelo urbano compacto y equilibrado.

Finalmente, su redacción responde al interés general al proporcionar un documento que integra planificación, sostenibilidad y participación ciudadana, facilitando la coordinación con otras administraciones y permitiendo al Ayuntamiento establecer una estrategia territorial alineada con los retos actuales del municipio: mantenimiento de la actividad económica, mejora de las

infraestructuras, optimización de los recursos hídricos, protección del suelo agrícola y garantía de calidad de vida para la población.

En conjunto, la elaboración del Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda es una actuación plenamente justificada, necesaria para dotar al municipio de un marco de planificación actualizado, sostenible y eficaz, que asegure un desarrollo ordenado y compatible con el interés general y con las exigencias normativas vigentes.

La LISTA y su Reglamento, por tanto, son la oportunidad para la redacción de un documento que establezca, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general y detallado de ordenación del municipio.

A.1.1.2. LA OPORTUNIDAD DE REDACTAR EL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

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

La elaboración del nuevo Plan es una de las decisiones más importantes que aborda un municipio. El Plan Básico, o PBOM, 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 aún 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 marinaleños, y el cual quiere ser atractor de “nuevos marinaleños”, de nuevos proyectos y nuevas inversiones.

El Plan Básico de Ordenación Municipal 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”.

A.1.1.3. EL NUEVO PLAN DE MARINALEDA

El nuevo Plan 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

A. MEMORIA GENERAL

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

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 carente de capacidad efectiva para ejecutarse.

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.

A. MEMORIA GENERAL

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A.1.2. RÉGIMEN LEGAL

A.1.2.1. MARCO COMPETENCIAL

La ordenación urbanística constituye una función pública dirigida a organizar el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes vinculados al derecho de propiedad y estableciendo las condiciones para el desarrollo sostenible del municipio.

El marco competencial en el que se formula el Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda se fundamenta, en primer término, en la Constitución Española, que reconoce la autonomía de los municipios para la gestión de sus respectivos intereses y atribuye a las comunidades autónomas la posibilidad de asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

De acuerdo con el artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, ordenación del territorio y del litoral. Por su parte, el artículo 92 reconoce a los municipios competencias propias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Esta competencia municipal se desarrolla asimismo en:

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, cuyo artículo 25 atribuye al municipio competencias en materia de urbanismo, incluyendo el planeamiento, la gestión, la ejecución y la disciplina urbanística.
- La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, que reconoce la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística como competencias propias municipales.

La legislación urbanística de Andalucía, que atribuye al Ayuntamiento la formulación y, con carácter general, la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística municipal, sin perjuicio de los informes, pronunciamientos y competencias que correspondan a la Administración autonómica y a las restantes Administraciones sectoriales.

En ejercicio de estas competencias, el Ayuntamiento de Marinaleda formula el presente Plan Básico de Ordenación Municipal como instrumento encargado de establecer la ordenación urbanística integral de su término municipal.

A.1.2.2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El régimen jurídico principal del Plan Básico de Ordenación Municipal está constituido por:

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.
- El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en adelante Reglamento General.
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, como legislación básica estatal en materia de suelo.
- Las Normas directoras aprobadas por Orden de 18 de febrero de 2026, reguladoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía.

El artículo 65 de la LISTA configura el Plan Básico de Ordenación Municipal como un instrumento de ordenación urbanística general aplicable, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, a los municipios que reúnan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Tener una población inferior a 10.000 habitantes.
- b) No ser un municipio litoral.
- c) No formar parte de la aglomeración urbana de un centro regional.

Marinaleda cumple estos requisitos, por lo que resulta legalmente procedente la formulación de un Plan Básico de Ordenación Municipal. Este instrumento sustituye, en un único documento, al Plan General de Ordenación Municipal y al Plan de Ordenación Urbana, integrando tanto las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística general del término municipal como las necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del suelo urbano.

La elección del PBOM responde, por tanto, a la voluntad del legislador andaluz de proporcionar a los municipios de menor población y dinámica urbanística menos compleja un instrumento integral, proporcionado y adaptado a sus características territoriales, sociales y económicas.

A.1.2.3. LEGISLACIÓN AMBIENTAL

El PBOM se someterá al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulte aplicable conforme a la legislación estatal y autonómica vigente, especialmente:

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- La Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

La legislación sectorial relativa a biodiversidad, aguas, montes, patrimonio natural, contaminación acústica, calidad del aire, residuos, energía y cambio climático.

La evaluación ambiental no constituye un procedimiento separado de la elaboración del Plan, sino un proceso integrado en su formulación y toma de decisiones. Por tanto, sus resultados deberán incorporarse de manera efectiva al modelo de ordenación, a la selección de alternativas, a la regulación normativa y a las medidas de prevención, corrección, compensación, vigilancia y seguimiento.

La ordenación propuesta deberá responder especialmente a los principios de ocupación racional del suelo, compacidad urbana, preservación de los valores naturales y agrarios, reducción de la movilidad motorizada, eficiencia en el uso de los recursos, adaptación al cambio climático y prevención de riesgos.

A.1.2.4. ALCANCE JURÍDICO Y CARÁCTER VINCULANTE

Una vez aprobado definitivamente y publicado en los términos legalmente establecidos, el Plan Básico de Ordenación Municipal tendrá carácter normativo y será inmediatamente ejecutivo.

Sus determinaciones serán vinculantes tanto para las Administraciones públicas como para las personas físicas y jurídicas. La clasificación, categorización y ordenación del suelo definirán el contenido urbanístico del derecho de propiedad, sin perjuicio de las limitaciones, deberes y afecciones que procedan de la legislación territorial, ambiental y sectorial.

La entrada en vigor del PBOM comportará la sustitución del instrumento de planeamiento general anteriormente vigente, sin perjuicio del régimen transitorio que el propio Plan establezca para:

- Los instrumentos de desarrollo aprobados.
- Las actuaciones urbanísticas en ejecución.
- Los procedimientos de gestión iniciados.
- Las licencias concedidas o en tramitación.
- Las situaciones de fuera de ordenación.
- Las edificaciones irregulares.
- Las actuaciones pendientes de completar su urbanización, gestión o ejecución.

El régimen transitorio deberá garantizar la seguridad jurídica y la adecuada continuidad de las situaciones y procedimientos existentes, diferenciando entre las determinaciones que deban mantenerse, adaptarse, incorporarse o quedar sustituidas por la nueva ordenación.

A. MEMORIA GENERAL

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A.1.3. OBJETO Y FUNCIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El Plan Básico de Ordenación Municipal —en adelante, PBOM— es el instrumento de ordenación urbanística general que, en los municipios que reúnen las condiciones establecidas en el artículo 65.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía —en adelante, LISTA—, puede sustituir conjuntamente al Plan General de Ordenación Municipal y al Plan de Ordenación Urbana.

Conforme al artículo 88 del Reglamento General de la LISTA, el Plan Básico de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística del término municipal, dentro del marco definido por la ordenación territorial y sectorial.

El PBOM deberá adaptar su contenido a las **características propias de Marinaleda y responder a criterios de máxima sencillez, proporcionalidad y simplificación documental**, sin que ello implique una reducción de su capacidad ordenadora ni de las garantías jurídicas, ambientales y de participación pública exigibles.

El Plan asume una doble función:

1. Establecer la **ordenación urbanística general de todo el término municipal**, definiendo el modelo territorial y urbano, los elementos estructurantes, la estrategia de evolución del municipio y la regulación general del suelo rústico.
2. Establecer la **ordenación urbanística detallada del suelo urbano**, regulando los usos, las condiciones de edificación, las dotaciones, los espacios libres, las infraestructuras y, cuando resulte necesario, las actuaciones de transformación urbanística.

De este modo, el PBOM constituye el marco jurídico de referencia para la utilización del suelo, la preservación de los valores territoriales y ambientales, la intervención sobre la ciudad existente y el desarrollo de las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para atender las necesidades municipales.

A.1.3.1. CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PBOM

De conformidad con el artículo 65 de la LISTA y el artículo 88 de su Reglamento General, el Plan Básico de Ordenación Municipal establecerá las determinaciones de ordenación urbanística general y de ordenación urbanística detallada que resulten necesarias en función de las características territoriales, urbanas y de la dinámica urbanística de Marinaleda.

El contenido del PBOM se configurará conforme a criterios de máxima sencillez, simplificación y proporcionalidad documental. Ello no supone una merma de su capacidad ordenadora, sino la adecuación de sus determinaciones a la escala, necesidades y complejidad real del municipio.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

La ordenación urbanística general comprenderá las determinaciones necesarias para establecer la estructura urbanística básica del término municipal, regular el suelo rústico, proteger los elementos de especial valor y orientar la evolución del modelo de ordenación.

- a) Clasificación del suelo (Art. 75.1 RGLISTA)
- b) Zonas de suelo rústico (Art. 75.3 RGLISTA)
- c) Bienes y espacios de singular protección (Art. 75.5 RGLISTA)
- d) Elementos estructurantes

Además, se establecerán las Estrategias necesarias para el mantenimiento, mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, de forma proporcionada a las necesidades de los núcleos urbanos de Marinaleda y Matarredonda y servirán de referencia para la regulación detallada del suelo urbano y para las actuaciones que puedan desarrollarse durante la vigencia del Plan.

El PBOM a escala general complementará el modelo a través de:

- La Regulación de las categorías y zonas de suelo rústico (art. 77.1 RGLISTA)
- La identificación los recursos y las áreas de interés paisajístico existentes en el suelo rústico y establecerá las determinaciones necesarias para su preservación y para la mejora de su calidad y percepción. (art. 77.3 RGLISTA)

Y así mismo, en caso necesario, delimitará las Actuaciones de nueva urbanización, cuando concurran necesidades objetivas que no puedan atenderse adecuadamente en el suelo urbano, cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo. (art. 77.8 RGLISTA)

B. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA DEL SUELO URBANO

El PBOM establecerá directamente la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, definiendo de manera completa su trama, sus espacios públicos, sus dotaciones, los usos y las condiciones de edificación y urbanización.

Esta ordenación comprenderá, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Zonificación del suelo urbano (Art. 78.2.a - RGLISTA)
- b) Definición de la malla urbana (Art. 78.2.c - RGLISTA)
- c) Regulación de los usos (Art. 78.2.f - RGLISTA)
- d) Normativa de edificación (Art. 78.2.g - RGLISTA)
- e) Normativa de urbanización (Art. 78.2.h - RGLISTA)
- f) Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico existentes en el suelo urbano (Art. 78.2.i - RGLISTA)
- g) Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

A.1.3.2. VINCULACIÓN CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL

El Plan Básico de Ordenación Municipal se formula dentro del marco establecido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes y deberá respetar las determinaciones que resulten de aplicación al término municipal de Marinaleda.

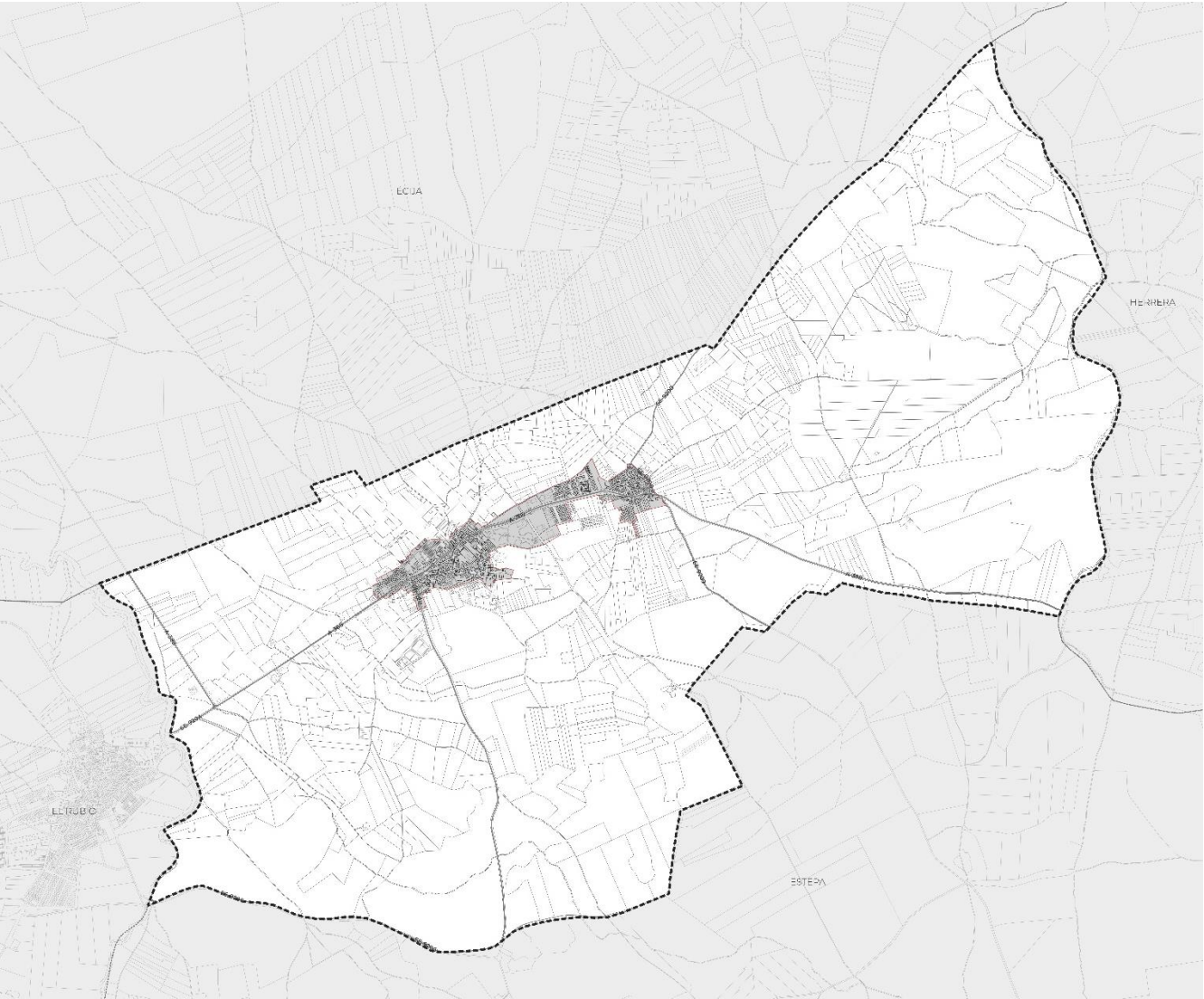
Las determinaciones territoriales y sectoriales prevalecerán sobre la ordenación urbanística municipal en los términos establecidos por su legislación específica. En consecuencia, el PBOM deberá identificar e integrar las afecciones derivadas.

La incorporación de estas afecciones al PBOM no supone una mera reproducción gráfica de las disposiciones sectoriales, sino su consideración efectiva en la definición del modelo de ordenación, la clasificación y categorización del suelo, la regulación de los usos y la delimitación de las actuaciones urbanísticas.

A.1.4. ÁMBITO DEL PLAN

El ámbito territorial objeto del Plan Básico de Ordenación Municipal de Marinaleda (Sevilla) se circunscribe a la totalidad del término municipal, conforme a los límites jurídicamente establecidos.
Para su definición geométrica en el desarrollo del Plan se ha tomado como base la cartografía puesta a disposición a través del DERA. Los datos proceden del Proyecto de Delimitaciones Territoriales del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), disponible para descarga y consulta (líneas límite, puntos de amojonamiento y recintos municipales). Sistema de referencia: ETRS89 / UTM huso 30N, EPSG: 25830. Fecha de dato de referencia utilizada en el Plan: 31 de diciembre de 2024 (última actualización del proyecto en ese ciclo).
La superficie municipal según el IECA (SIMA) es de 24,82 km² (dato de 2019, utilizado como referencia estadística oficial; en caso de existir ajustes geométricos posteriores en DERA/Delimitaciones, prevalecerá el valor inscrito en la cartografía oficial).
De acuerdo con la información disponible en el IECA, las líneas límite del término municipal presentan distinto grado de definición jurídica y geométrica. Mientras los límites con El Rubio y Herrera figuran como acordados, los correspondientes a Écija y Estepa constan como provisionales. En todos los casos, las líneas aparecen como no replanteadas, circunstancia que deberá tenerse en cuenta en la representación cartográfica del PBOM, sin que la documentación del Plan pueda alterar por sí misma los límites municipales oficialmente establecidos.

Table with 3 columns: Municipality, Legal classification of the limit line according to Decree 157/2016, and Type of geometry. Rows include Écija, El Rubio, Estepa, and Herrera.



Esquema de ámbito del término municipal. Elaboración propia.

A. MEMORIA GENERAL

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A.1.5. FILOSOFÍA DEL PLAN. MODELO Y ENFOQUE

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Marinaleda se configura como un instrumento integral de ordenación urbanística, concebido conforme a los principios, objetivos y directrices establecidos por la legislación andaluza vigente, en particular la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su desarrollo reglamentario. Desde esta perspectiva, el PBOM asume un **enfoque estratégico, transversal y adaptativo**, alineado con las nuevas exigencias del urbanismo contemporáneo.

El modelo de ordenación que se propone se fundamenta en los principios de necesidad, proporcionalidad, eficiencia y eficacia, orientando la planificación hacia la utilidad pública, la racionalización de los recursos —tanto públicos como privados— y la eliminación de cargas documentales o procedimentales innecesarias. No se trata de formular un planeamiento extensivo o burocrático, sino de articular un marco regulador operativo, coherente con las necesidades reales del municipio y su ciudadanía.

Este instrumento opta por una **normativa ajustada a la escala del plan** y a la función que le es propia dentro del sistema de planeamiento urbanístico, priorizando la **claridad regulatoria, la flexibilidad adaptativa y la agilidad procedimental**, sin merma de las debidas garantías jurídicas, sectoriales y ambientales. Frente a modelos tradicionales de carácter jerárquico y excesivamente pormenorizado, el PBOM adopta una **estructura funcional**, basada en una ordenación general estructural y estratégica —con vocación de estabilidad a medio y largo plazo— y una ordenación detallada que permite responder de forma eficaz y proporcionada a las necesidades concretas de transformación, mejora o regeneración del entorno urbano.

La planificación por fases y la racionalización normativa permiten **reducir la densidad regulatoria** y potenciar la **autonomía local** en el ejercicio de las competencias urbanísticas. Este enfoque dota al municipio de una herramienta técnica y jurídica que le permite anticiparse a los cambios y evitar bloqueos derivados de marcos normativos rígidos u obsoletos.

En coherencia con los objetivos de desarrollo sostenible, el PBOM integra de forma transversal criterios de sostenibilidad ambiental, cohesión social y eficiencia económica. La ordenación territorial se rige por los principios de precaución y prevención, evaluando los efectos de las actuaciones desde las fases iniciales del planeamiento y estableciendo medidas orientadas a minimizar los impactos negativos y a maximizar la resiliencia urbana.

Asimismo, el Plan se articula bajo un esquema de coordinación interadministrativa y sectorial, asegurando la integración efectiva de las determinaciones urbanísticas con las exigencias derivadas de la normativa sectorial concurrente, especialmente en materia ambiental, infraestructuras, aguas, energía y protección del dominio público.

ALINEACIÓN CON EL MARCO NORMATIVO Y PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

El PBOM de Marinaleda se formula en consonancia con los principios de buena regulación que inspiran las reformas normativas más recientes en el ámbito urbanístico, territorial y ambiental, tanto a nivel autonómico como estatal. Estos principios promueven una planificación racional, proporcionada, técnicamente fundamentada y adaptada a las capacidades de gestión de los municipios.

En este sentido, el Plan adopta un esquema de desarrollo progresivo, en el que se reserva a los instrumentos de ordenación detallada la incorporación de determinaciones técnicas específicas, evitando la sobrecarga de contenidos en fases del planeamiento que no resultan idóneas para su análisis o definición. Esta estructura facilita una mayor eficacia en la tramitación, mejora la calidad de los estudios técnicos al adecuarlos a su fase correspondiente y favorece una gestión urbanística más realista y eficiente.

Con ello, el PBOM se alinea con las orientaciones legislativas actuales que abogan por una simplificación administrativa sin detrimento de las garantías jurídicas ni de la calidad técnica del planeamiento. Esta estrategia permite dotar a Marinaleda de un instrumento urbanístico coherente con su realidad territorial, institucional y normativa, y capacitado para afrontar los desafíos sociales, económicos y ambientales del siglo XXI.

A.1.6. CRITERIOS GENERALES Y OBJETIVOS DEL PLAN

El Plan Básico de Ordenación Municipal constituye el instrumento básico para definir el modelo de desarrollo territorial y urbano de un municipio, conforme a los principios de sostenibilidad, funcionalidad y cohesión social. En este marco, los criterios y objetivos generales orientan el contenido del plan, garantizando una ocupación racional del suelo, la mejora de la calidad urbana y la adaptación del crecimiento a las necesidades reales de la población.

Estos criterios se alinean con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y responden a un enfoque estratégico que busca compatibilizar el desarrollo urbano con la protección del entorno natural, la eficiencia en el uso de recursos, la movilidad sostenible y la equidad en el acceso a dotaciones y servicios públicos. A través de estos objetivos, el Plan Básico no solo establece las bases para la clasificación del suelo y la ordenación estructural del municipio, sino que también promueve un modelo urbano inclusivo, resiliente y capaz de afrontar los desafíos actuales y futuros del territorio.

A.1.6.1. CRITERIOS GENERALES DEL PLAN

Los criterios generales con carácter genérico para la redacción del nuevo instrumento de ordenación general sobre el municipio de Marinaleda son los siguientes:

- Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual. Desde la entrada en vigor, en 1994, de las actuales Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana y su posterior Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y planeamiento urbanístico, principalmente en el contexto regional, con la nueva Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento.
- Incidir en la mejoría de la calidad de vida. A través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional del pueblo.
- Trabajar con el presente pensando en el futuro. Planificar para los años venideros con políticas progresivas a implementar en el tiempo, que no sean contradictorias con poner en valor los territorios
- Aprovechar la experiencia en el proceso de implementación de otros planes. El plan propone y, más allá de los acontecimientos del futuro, hay que implementarlo basado en la experiencia, buscando la utilidad y servicio a las personas, generando un documento claro y accesible.
- Adecuarlo al dinamismo del núcleo poblacional de Marinaleda y de la totalidad del municipio, con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles de manera no traumática.
- Modelo Territorial. El que se deriva de las leyes, los planes supramunicipales y las políticas sectoriales, contando con la normativa urbanística vigente a revisar, y pasando por el modelo de desarrollo municipal.
- Incorporación de las energías alternativas. Con objeto de ayudar en la crisis energética, y coadyuvar en la incorporación de instalaciones para energías verdes.
- Instrumentos que faciliten la gestión. Que faciliten el acceso a la información disponible a técnicos municipales y demás usuarios.
- Cartografía actualizada. Que permita su integración en un Sistema de Información Geográfica interoperable con otras Infraestructuras de Datos Espaciales.

A.1.6.2. OBJETIVOS DEL PLAN

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 conciencia 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.

A.1.6.3. OBJETIVOS GENERALES

- **Contribuir al fortalecimiento de la inclusión y cohesión social**, asegurando que todas las personas tengan acceso equitativo a servicios y oportunidades, y trabajando hacia la creación de una ciudad más acogedora y habitable.
- **Preservar y mejorar el medio ambiente**, tanto en su aspecto natural como urbano, poniendo especial atención en la reducción de los impactos del cambio climático y en la adaptación a sus consecuencias, a través de la promoción de una mayor resiliencia.
- **Promover un crecimiento económico equitativo** y fomentar la diversificación económica, con la capacidad de generar prosperidad a nivel local.

Crecimiento responsable.

El pueblo o la ciudad es un esfuerzo colectivo en urbanización y servicios. La extensión del pueblo, más allá de las necesidades reales de la población, supone un despilfarro de los recursos públicos y una pérdida de recursos naturales. Por ello, este Plan optará por poner en carga suelos urbanos y urbanizables del plan vigente, en la actualidad ociosos o con usos no adecuados, limitar el crecimiento a lo necesario y localizar la extensión urbana en contacto con los suelos consolidados existentes. De esta forma, el desarrollo previsto se realiza en continuidad con el pueblo consolidado, se respetan los límites al crecimiento y parte de las nuevas viviendas previstas se localizan en vacíos o en áreas de suelo urbano con usos obsoletos.

Protección de los recursos locales.

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

A. MEMORIA GENERAL

A.1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A.1.6.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES

Estos objetivos específicos se relacionan de manera tangencial con los objetivos generales, ya que cada uno de ellos integra componentes ambientales, sociales o económicos en proporciones variables. A diferencia de los objetivos generales, se destacan por su mayor enfoque espacial, al establecer conexiones más estrechas con situaciones y contextos geográficos y ambientales específicos. Cada uno de estos objetivos específicos está vinculado a varias líneas estratégicas, las cuales tienen un enfoque decididamente propositivo.

- **SUELO RÚSTICO. RESILIENCIA AMBIENTAL**
- **MODELO URBANO TERRITORIAL. OCUPACIÓN**
- **MOVILIDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBILIDAD**
- **SISTEMA DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**
- **REGENERACIÓN URBANA. REHABILITAR LO EXISTENTE**
- **PUEBLO SALUDABLE. CALIDAD AMBIENTAL**
- **PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL**
- **CRECIMIENTO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO**
- **IDENTIDAD URBANA. FOMENTO Y FORTALECIMIENTO**