

FASE IV
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL,
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y DVIS

B. NORMATIVA URBANÍSTICA - FICHAS



Ayuntamiento
de Marinaleda
Promotor

Diputación
Provincial
de Sevilla
Organismo financiador



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 **B. NORMATIVA URBANÍSTICA - FICHAS** 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
Luis Miguel Casal Mesa, Arquitecto
Urbano Jimenez Guerrero, Arquitecto
Isabel González Lagos, Arquitecta
Pablo Rodríguez Zambrana, Arquitecto
Estefanía Simionato Broggin. 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

B. NORMATIVA URBANÍSTICA - FICHAS

FICHA DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (PD/ATU)

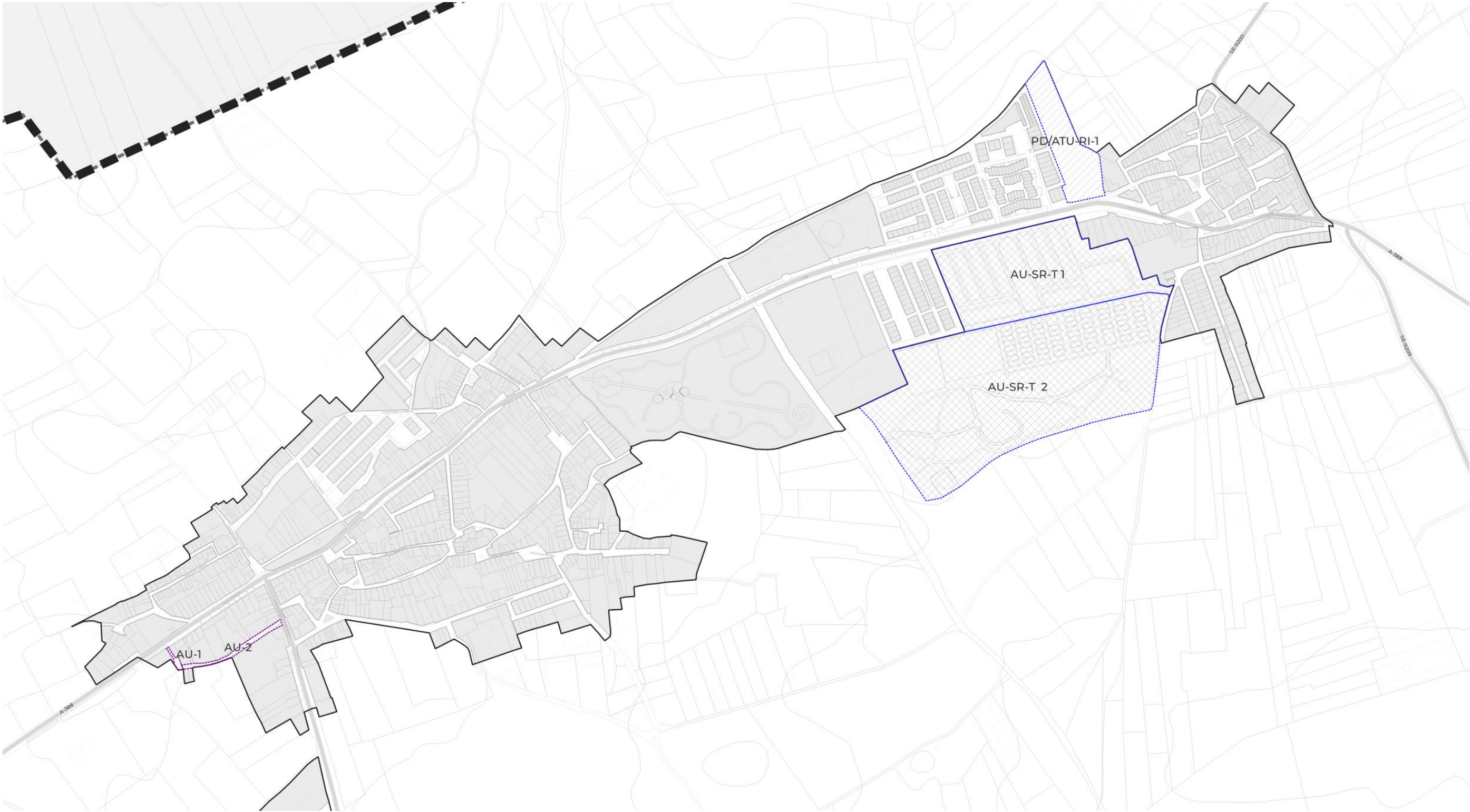
- DE REFORMA INTERIOR
PD/ATU-RI-1. AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ

FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

- DE ADQUISICIÓN Y EJECUCIÓN
AU-1. CONTINUACIÓN C/DE LAS CASILLAS, HACIA C/JUAN XXIII
- DE MEJORA
AU-2. CALLE DE LAS CASILLAS

FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS TRANSITORIAS (AU-SR-T)

- EN SUELO RÚSTICO
AU-SR-T-1. ANTIGUO ZR-1
AU-SR-T-2. AMPLACIÓN DEL PARQUE NATURAL

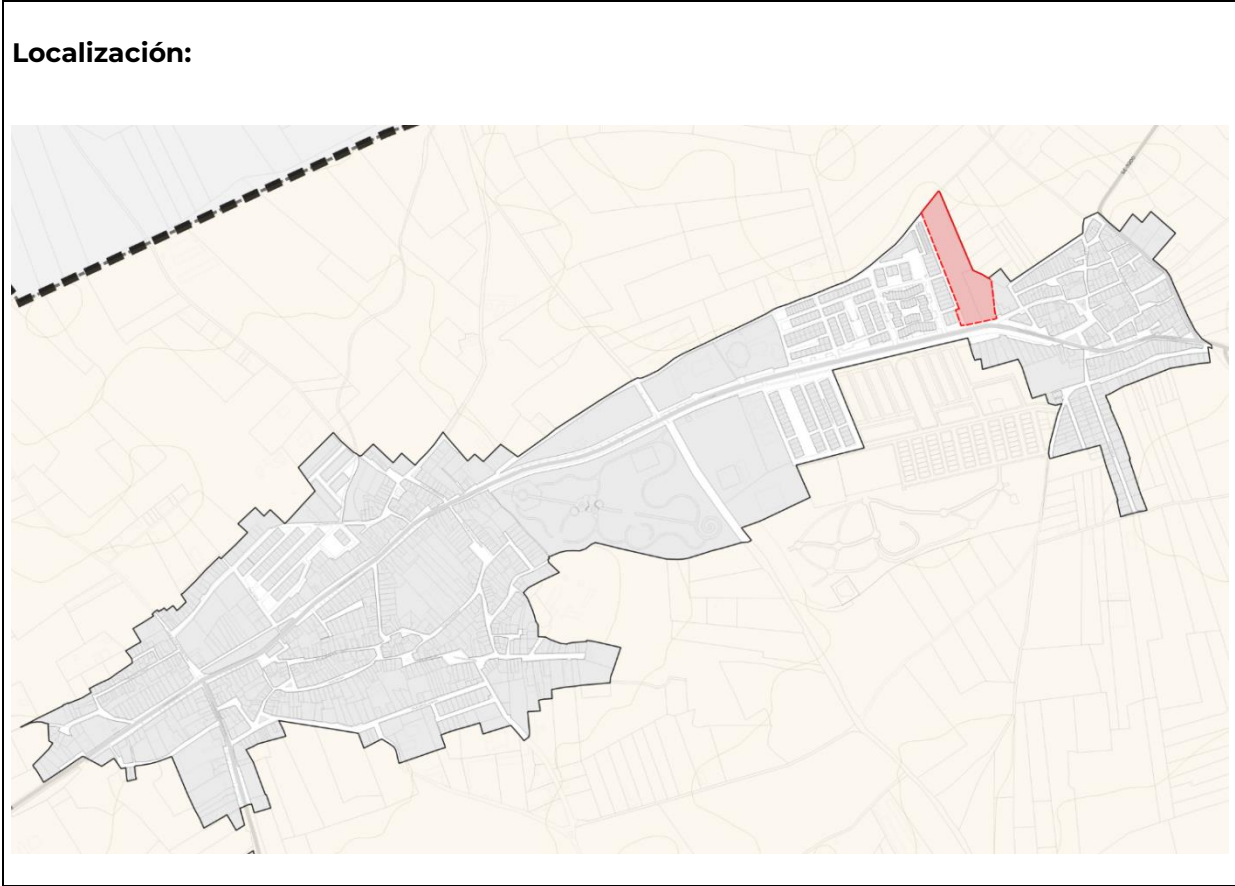


PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ÁREA DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA_ conforme al artículo 44 del RGLISTA

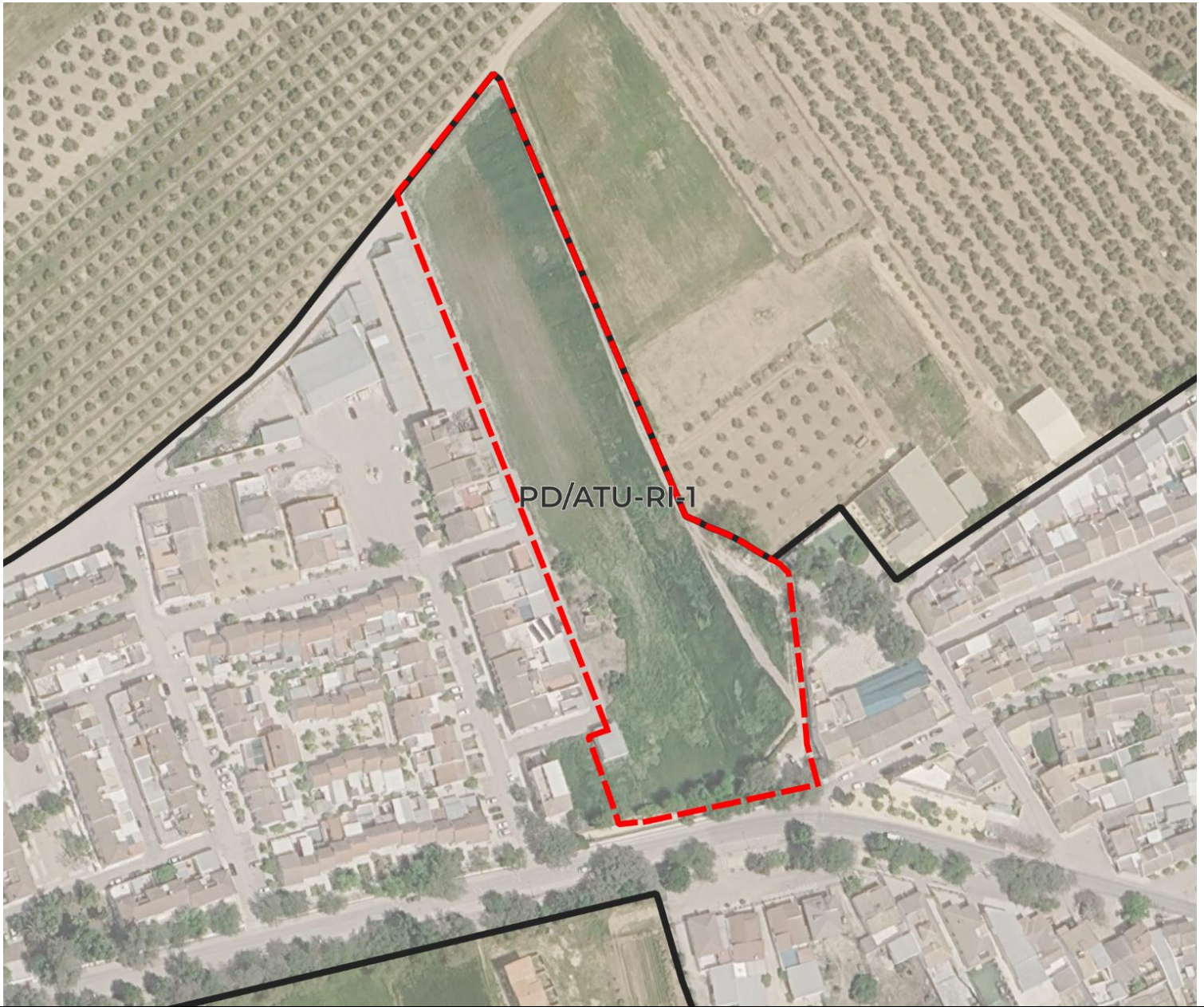
PD/ATU-SU-01. AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ

1. ÁMBITO PROPUESTO PARA LA DELIMITACIÓN

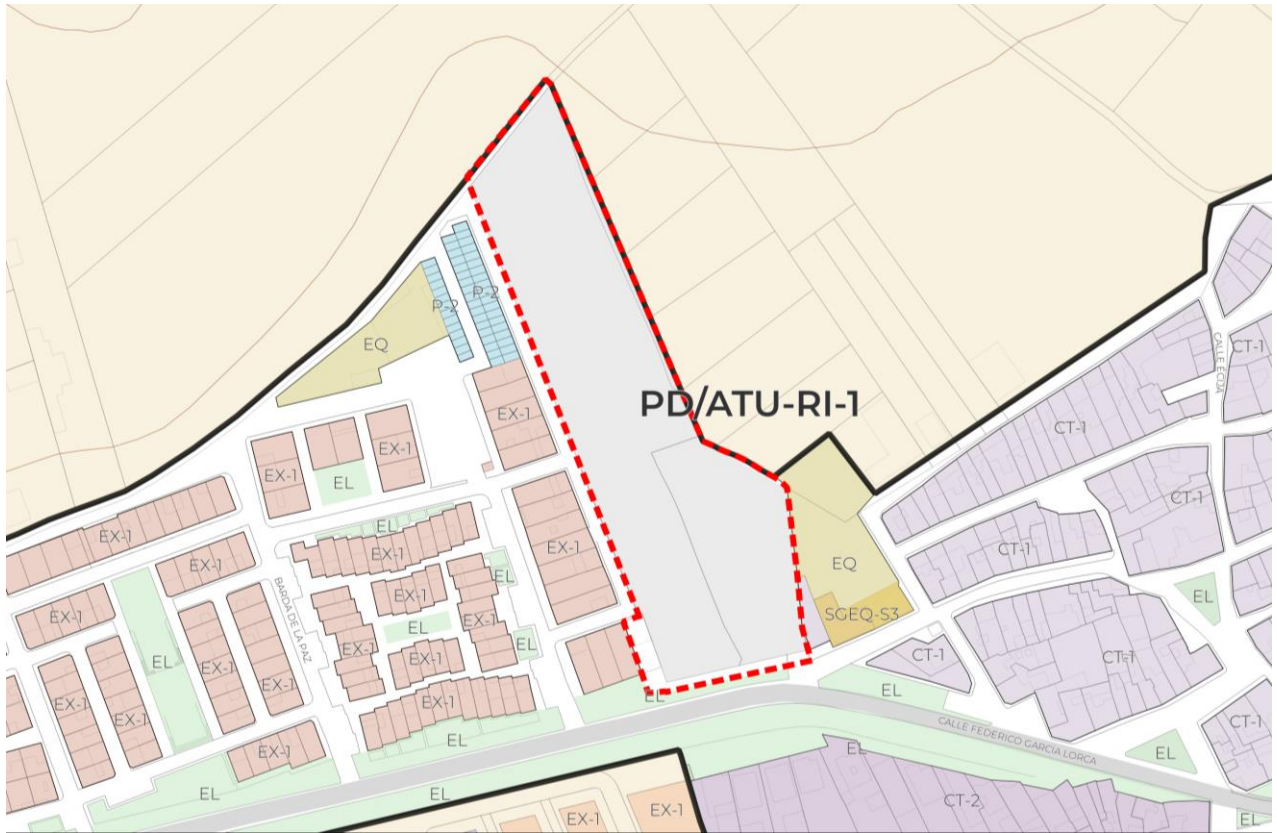
Denominación:	AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ
Ubicación:	Borde noreste del núcleo de Matarredonda, al norte de la carretera A-388 y anexo a la Barriada de La Paz, con linderos a las calles Ghandi y Federico García Lorca.
Clase de suelo:	SUELO URBANO
Zona de suelo:	Anexo y continuidad con Zona Homogénea 2 / Zona de Ordenanza Extensión
Código:	PD/ATU-RI-1
Antecedentes:	UE-3 (NNSS-95) / PA-SUNC (AdP.LOUA)



Propuesta de Delimitación



PD/ATU-SU-01. AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ

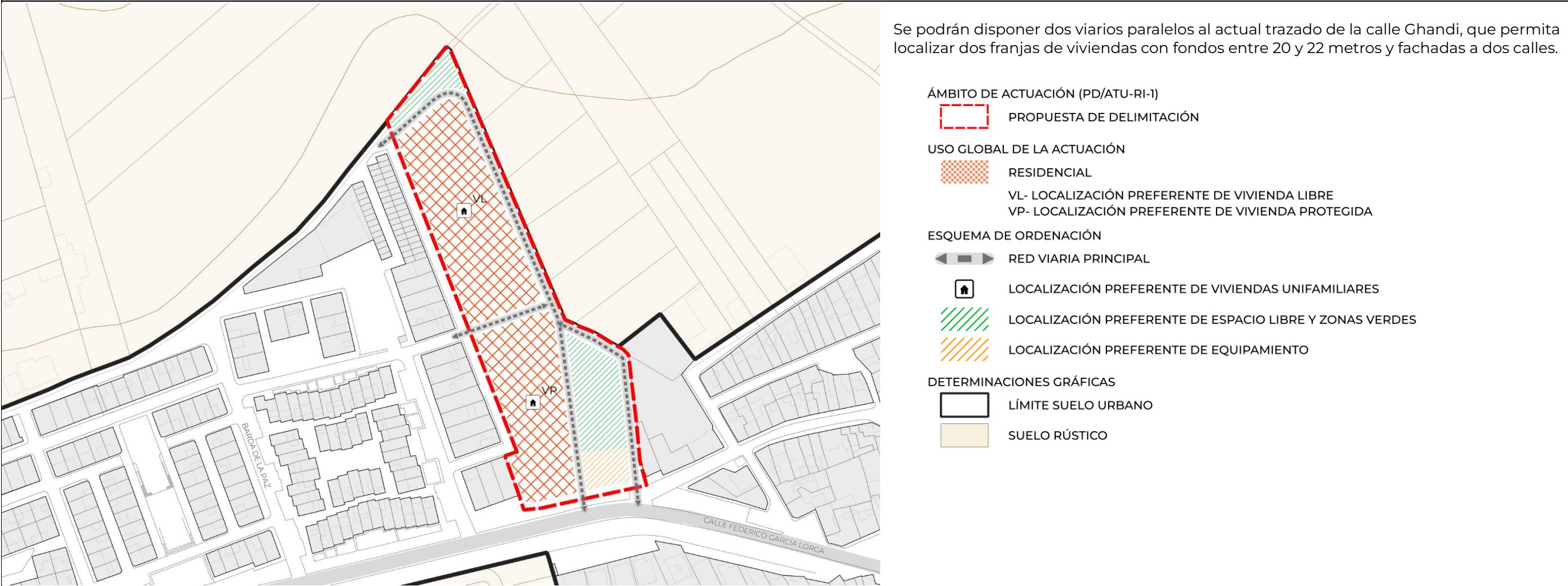
2. MEMORIA	
Descripción de la actuación y objetivos: Propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística localizada en un vacío de suelo urbano de aproximadamente 1,5 hectáreas, de forma prácticamente rectangular, situado en el borde noreste del núcleo de Matarredonda, al norte de la carretera A-388 y anexo a la Barriada de La Paz, con linderos a las calles Ghandi y Federico García Lorca. El ámbito se sitúa en una zona principalmente residencial, entre la zona de Ensanche y el Centro Tradicional del núcleo de Matarredonda. Como objetivo de ordenación, se persigue la consolidación del borde este del municipio con usos residenciales, con una propuesta de baja densidad de viviendas unifamiliares en hilera (teniendo en cuenta la tipología dominante de todo el municipio), colmatando así todo el borde urbano e integrando esta zona dentro de la estructura urbana consolidada. En relación a la diversidad funcional de la actuación, se estará a lo dispuesto en el apartado A.4.3.2.1.5. de la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo, de la Memoria de Ordenación del PBOM.	Ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación establecidas por el PBOM: Al ser un vacío urbano y con el fin de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Reglamento General de LISTA posibilita, en su artículo 89.4, establecer la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística que se consideren convenientes. Por otra parte, las directrices incorporadas en la Memoria de Ordenación del PBOM, en el apartado A.4.3.2.1.3. "Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano", incorporan, con carácter general que, la delimitación de actuaciones urbanísticas se basará en la integración de la actuación en la estructura urbana existente, teniendo en cuenta la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de las cargas. En este aspecto, el ámbito delimitado PD/ATU-RI-1 consta de 2 parcelas, de superficies parecidas, una de las cuales es de propiedad municipal, siendo el propio Ayuntamiento el que se encargará de desarrollar, en el futuro, todo el sector, lo que facilita la ejecución del sector y viabiliza la propia delimitación. Por otra parte, en este mismo apartado, se cita que las propuestas de delimitación deberán perseguir la mejora de la ciudad existente, entre otros; delimitando sectores que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada, como áreas de oportunidad para el crecimiento de la ciudad, capaces de solucionar problemas de conexión, favoreciendo la compacidad y la complejidad de usos, y resolviendo la problemática de Marinaleda de indefinición de los bordes urbanos, en una correcta transición campo-ciudad. En este mismo sentido incide el criterio establecido de orientar las actuaciones de transformación de los vacíos urbanos, no sólo para que puedan disponer de una urbanización y dotación adecuadas, sino para que se complete la trama urbana de forma eficaz, permitiendo mejorar la funcionalidad y calidad urbana de la zona en la que se integre. El ámbito propuesto para la delimitación PD/ATU-RI-1 cumple esas directrices, constituyendo un vacío urbano, sin urbanizar, situado en uno de los bordes urbanos. Esta propuesta permitiría el crecimiento moderado del pueblo, facilitando, además, la conexión entre las zonas 1 y 2 anexas, y completando la trama urbana por este límite, integrando esta bolsa de suelo urbano sin urbanizar.
Criterios y directrices: Se prestará especial atención en la configuración de la imagen urbana hacia el suelo rústico y la relación campo-ciudad, que marca la idiosincrasia del municipio. Se procurará, en la medida de lo posible, la continuidad de la trama residencial existente en la Barriada de la Paz, facilitando la continuidad y la permeabilidad viaria. Será vinculante el trazado del viario perimetral que circunde el límite de esta propuesta de delimitación, así como la localización de los espacios libres y equipamientos, creando una bolsa dotacional junto al Sistema General de Equipamientos existente (Hogar del Pensionista).	Ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad (artículos 79 a 83): Con el desarrollo de la actuación propuesta se consiguen los objetivos y estrategias de sostenibilidad y contribución al progreso social que persigue el modelo de ordenación propuesto por el PBOM, al tener que alinearse el Plan de Reforma Interior (PRI) que establezca la ordenación detallada y su ejecución, a los condicionantes establecidos en la Memoria de Ordenación de este PBOM, en los apartados A.4.3 y A.4.4. (adaptación del modelo urbano a los efectos del cambio climático, mejora del arbolado urbano, reducción del efecto isla de calor, calles más seguras; integración de la perspectiva de género). En todo caso, el PRI se ajustará a los requerimientos de los artículos 79 a 83 del RGLISTA.
	Análisis previo de la viabilidad social y económica: Viabilidad social: La propuesta de ordenación que se hace en las bases es de interés general y cumple con la función social del suelo, al estar dimensionada en función de las necesidades y demandas detectadas en el municipio y específicamente, en la Zona del Suelo Urbano Homogénea 2 en la que se inserta, y establecer la implantación de usos sociales y dotaciones fundamentadas en dichas necesidades y demandas, lo que permite evitar la especulación, sin comprometer la viabilidad de la futura actuación. Además, esta actuación será de gestión municipal, por sistema de cooperación, y con reserva de vivienda social, planteando un crecimiento moderado, adecuado a la realidad del municipio. No obstante, el Plan de Reforma Interior podrá eximir total o parcialmente el área de reserva de vivienda protegida, teniendo presente el tamaño de la actuación, y la alta proporción de vivienda protegida en el municipio, así como en otras actuaciones urbanísticas transitorias, por lo que la reserva mínima ordinaria establecida por la LISTA, queda ampliamente cubierta en el municipio. Viabilidad económica: Ingresos: 5.376.496,75 € Gastos: 2.058.405,86 €

PD/ATU-SU-01. AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ

3. BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Propuesta de determinaciones:				
Superficie:	14.107 m2		Densidad máxima:	30 viv/ha
Uso Global:	RESIDENCIAL		Densidad mínima:	25 viv/ha
Edificabilidad máxima:	0,55 m2t/m2s		Viviendas aproximadas	35-40 viviendas
Edificabilidad mínima:	0,45 m2t/m2s		Sistemas Generales incluidos en el ámbito:	SGEL (0 m2), SGEQ (0m2)
Reserva de vivienda protegida:	1.410 m2t (20% Edificabilidad residencial) 25-30 viviendas protegidas		Sistema General Espacios Libres necesario:	3.000 - 3.500 m²
Esquema de redes generales infraestructurales:	En Planos de Infraestructuras y Servicios		Situación del SGEL:	Adscrito a SGEL - Conveniado de 10.746 m²
			Sistemas Locales vinculantes:	SLEL (3.000-3.100 m2), SLEQ (150-200 m2)

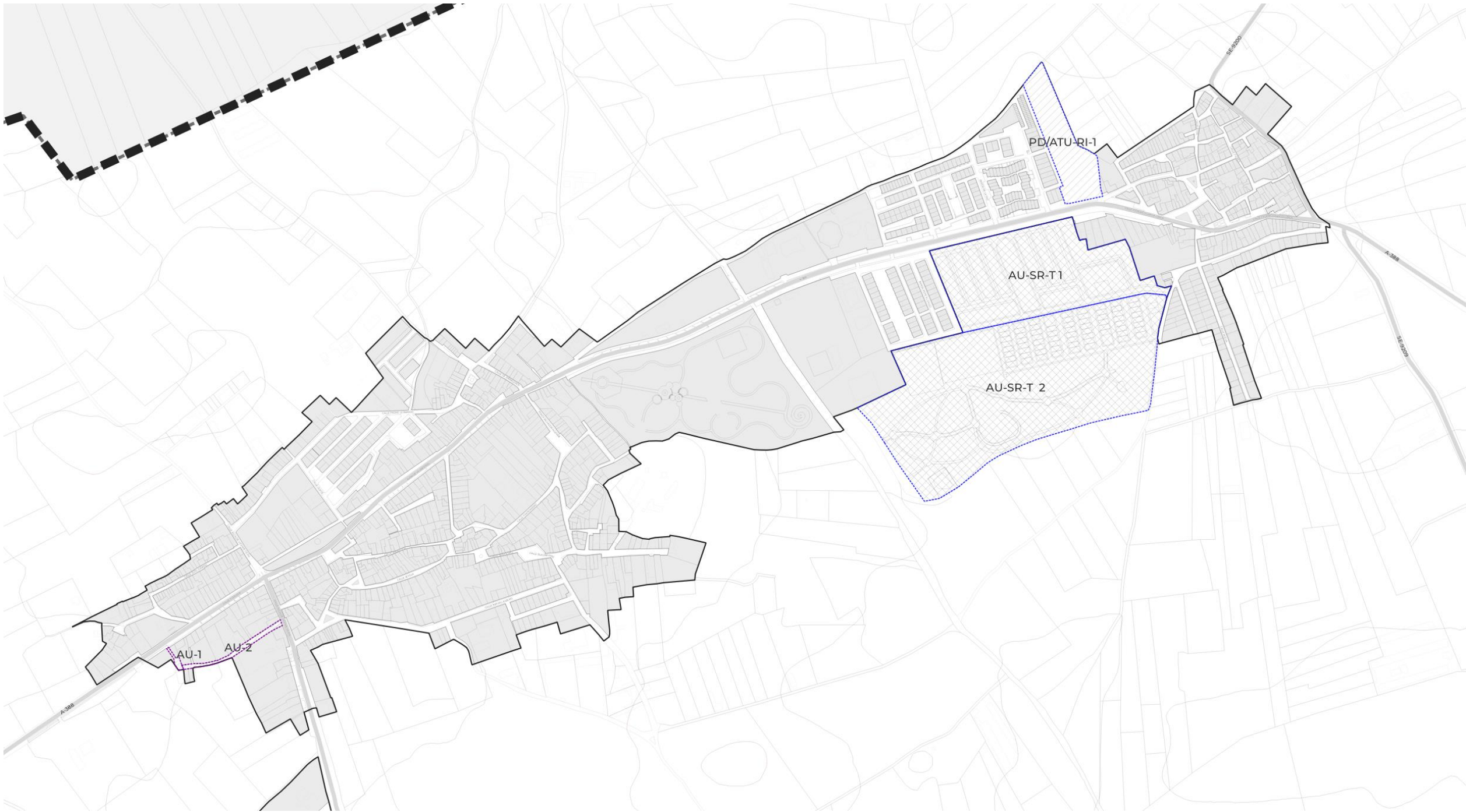
Esquema de ordenación:



4. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

Carácter de la iniciativa:	Pública	Modalidad de gestión prevista:	Sistema de Cooperación
Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación:		Estimación de costes de urbanización:	
Plazo máximo para la aprobación inicial del PRI: 18 meses desde la entrada en vigor de este PBOM. Plazo máximo para la aprobación definitiva del PRI: 4 años desde la entrada en vigor del PBOM. Plazo máximo para presentación y aprobación del proyecto de urbanización y reparcelación: 2 años desde la entrada en vigor de este PBOM. Plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a la actuación de reforma interior: 4 años desde la entrada en vigor del PRI.		Costes de urbanización totales: - Espacios Libres: - Viario:	PEM: 8.798.050 € / PEC: 1.106.759,5 € PEM: 350.750 € / PEC: 417.392,5 € PEM: 556.800 € / PEC: 662.592 €
		Criterios de distribución de cargas entre los agentes de la promoción:	
		Según lo dispuesto en los apartados A.4.3.2.6. y A.4.4.10. de la Memoria Ordenación de este PBOM.	

FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU)

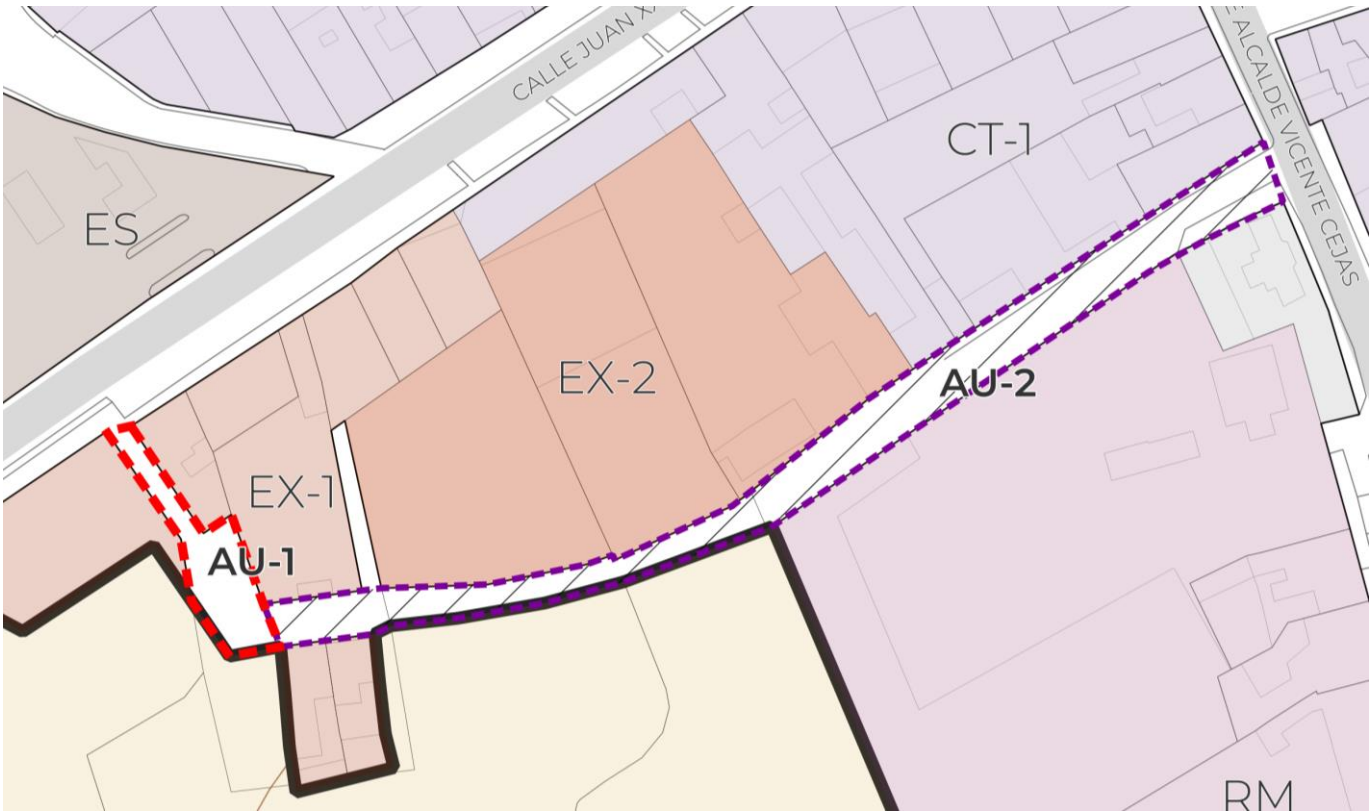


ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE ADQUISICIÓN Y EJECUCIÓN

AU-1. CONTINUACIÓN C/ DE LAS CASILLAS

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Denominación:	CONTINUACIÓN CALLE DE LAS CASILLAS, HACIA CALLE JUAN XXIII
Ubicación:	Borde urbano oeste del núcleo de Marinaleda
Clase de suelo:	SUELO URBANO
Zona de suelo:	Zona Homogénea 1, Centro Histórico de Marinaleda / Zona de Ordenanza Extensión
Código:	AU-1
Tipo de Actuación:	ADQUISICIÓN DE TERRENO Y EJECUCIÓN DE VIARIO
Superficie de viario:	337 m2s
Objetivos Generales	
El objetivo de esta actuación urbanística es dar salida a la calle de las Casillas, situada en el borde urbano oeste del núcleo de Marinaleda. Esta calle parte perpendicularmente de la SE-9211, sin embargo, permanece sin salida en su extremo oeste. Esta actuación urbanística plantea la adquisición del terreno necesario y la posterior ejecución del viario que dé continuidad a la calle de las Casillas, hasta su entronque con la calle Juan XXIII (A-388). La intervención coserá la discontinuidad existente, facilitando la conectividad de toda la zona y evitando los problemas de movilidad y accesibilidad actuales, dotando de funcionalidad a la trama urbana en el entorno oeste. Se trata de 350 m2 aproximadamente.	
Gestión y Programación:	
Gestión: Pública	
Plazo de ejecución: Máximo 2 años	

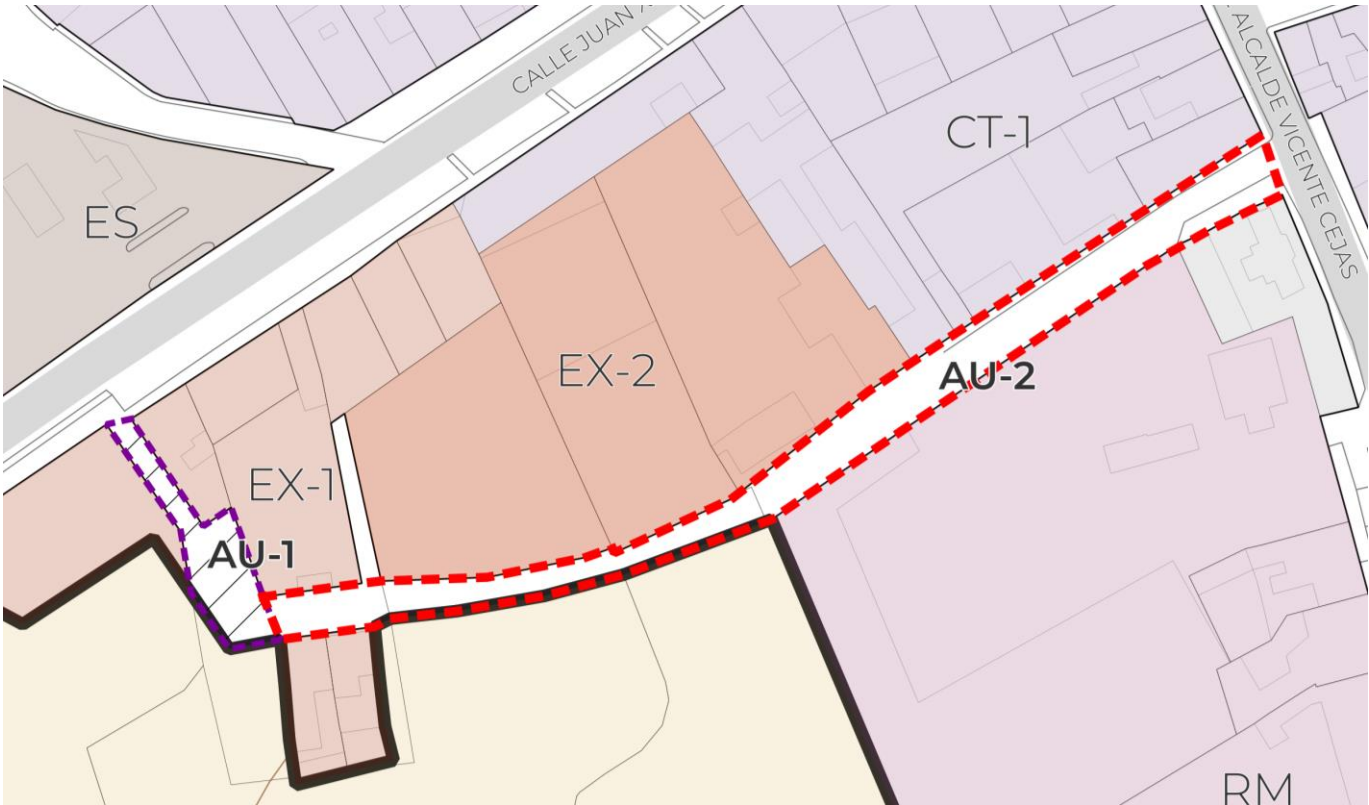


ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA

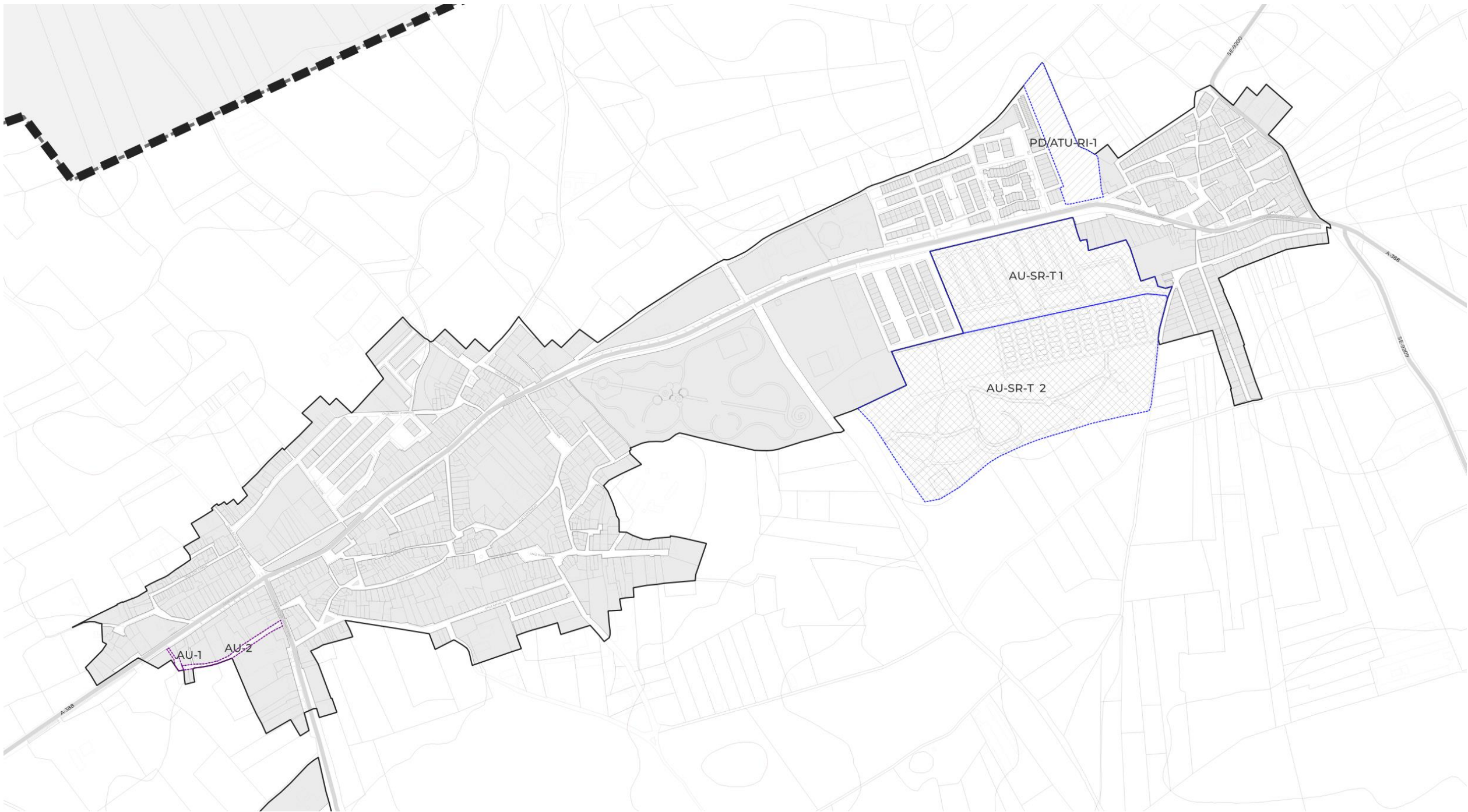
AU-2. CALLE DE LAS CASILLAS

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Denominación:	CALLE DE LAS CASILLAS
Ubicación:	Borde urbano oeste del núcleo de Marinaleda
Clase de suelo:	SUELO URBANO
Zona de suelo:	Zona Homogénea 1, Centro Histórico de Marinaleda / Zona de Ordenanza Extensión
Código:	AU-2
Tipo de Actuación:	MEJORA DE VIARIO
Superficie de viario:	1.490 m2s
Objetivos Generales	
El objetivo de esta actuación urbanística es la mejora de la calle de las Casillas, situada en el borde urbano oeste del núcleo de Marinaleda. Esta calle parte perpendicularmente de la SE-9211, y permanece sin salida en su extremo oeste. Esta actuación urbanística plantea la reurbanización y mejora de la calle de las Casillas, desde su extremo este, hasta su extremo oeste. La intervención dotará de las condiciones necesarias para desempeñar su función como viario urbano; tales como mejora del acerado y pavimentación, entre otras. Se trata de 1.500 m2 aproximadamente.	
estión y Programación:	
Gestión: Privada	
lazo de ejecución: Máximo 2 años	



FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS TRANSITORIAS EN SUELO RÚSTICO (AU-SR-T)

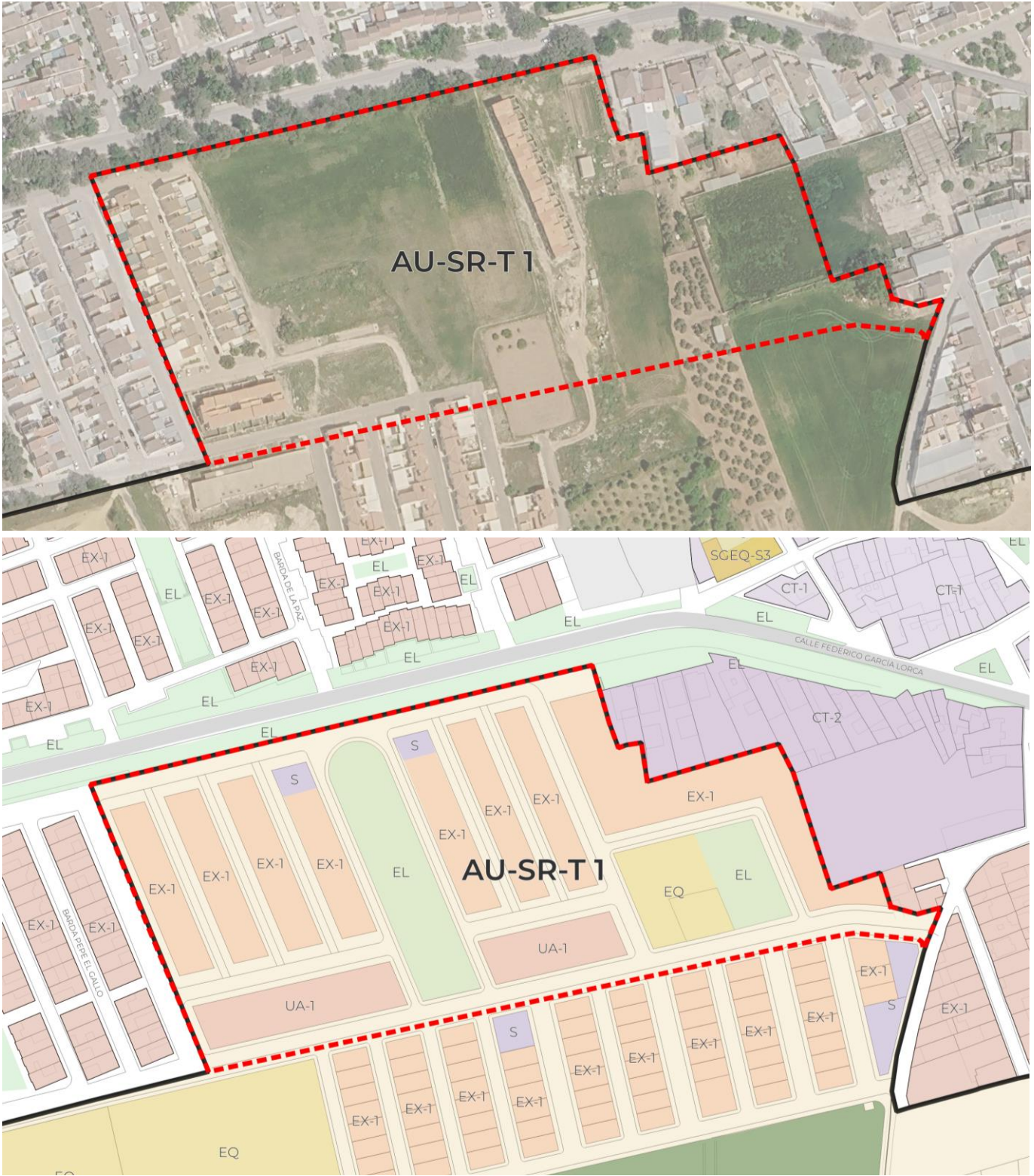


ACTUACIÓN URBANÍSTICA TRANSITORIA EN SUELO RÚSTICO

AU-SR-T-1. ANTIGUO ZR-1

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Denominación:	ANTIGUO ZR-1
Ubicación:	Posición central, entre los núcleos de Marinaleda y Matarredonda, al sur de la A-388 y anexo a la barriada Pepe El Gallo.
Clase de suelo:	SUELO RÚSTICO
Zona de suelo:	Sito entre Zona Homogénea 1 y Zona Homogénea 2 / Zona de Ordenanza Extensión y Unifamiliar Adosada.
Código:	AU-SR-T-1
Tipo de Actuación:	TRANSITORIA
Parámetros urbanísticos	
Superficie del sector:	50.450,48 m2 (5.631,95 m2 de Espacios Libres)
Uso global:	Residencial unifamiliar
Usos compatibles:	Servicios Dotacional Espacio Libres + Educativo + SIPS Viario
Edificabilidad global:	0,5 m2t/m2s
Sistema de Actuación:	Cooperación
Densidad de viviendas:	23 viviendas/hectárea
Nº máx. de viviendas:	116
Aprovecham. objetivo:	25.225,24 u.a.
Aprovechamiento tipo:	0,5 u.a./m2suelo
Derechos propietarios:	22.702,71 u.a. (90% aprovechamiento tipo del sector)
Objetivos Generales	
El objetivo de esta actuación transitoria en suelo rústico es completar la urbanización de todo el ámbito, antiguo sector ZR-1 de uso residencial, en base a la ordenación detallada definida en su instrumento de desarrollo vigente. Se trata de 5 hectáreas aproximadamente.	
Instrumentos de Desarrollo y Ejecución	
El sector ZR-1, derivado del planeamiento vigente NNSS y Adaptación Parcial a LOUA, cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 27/06/2002. Con posterioridad, se altera la ordenación pormenorizada, mediante la Modificación de Plan Parcial iniciada en 2006 y aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 10 de julio de 2007, y se modifica la delimitación de la unidad de ejecución, así como, de nuevo, el Plan Parcial, para llevar a cabo un aumento en el número de viviendas, esto último en noviembre de 2020.	



ACTUACIÓN URBANÍSTICA TRANSITORIA EN SUELO RÚSTICO

AU-SR-T-2. AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Denominación:	AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL
Ubicación:	Posición central, entre los núcleos de Marinaleda y Matarredonda, al sur del sector ZR-1 (AU-SR-T-1).
Clase de suelo:	SUELO RÚSTICO
Zona de suelo:	Sito entre Zona Homog. 2 y 4 / Zona de Ordenanza Extensión.
Código:	AU-SR-T-2
Tipo de Actuación:	TRANSITORIA
Parámetros urbanísticos	
Superficie del sector:	Total: 113.260 m2 VL: 7.862,40 m2 / VP: 4.293,60 m2 / Servicios: 1.125,50 m2 / Deportivo: 5.534,90 m2 / Socio-sanitario: 8.168,65 m2 / Espacio libre: 72.700,15 m2 / C. Transformación: 40 m2 / Viario: 13.534,80 m2
Uso global:	Residencial unifamiliar
Usos pormenorizados y compatibles:	Vivienda Libre, VP, Servicios, Dotacional Deportivo, Socio-sanitario y Espacio Libre, C. Transformación, Viario.
Edificabilidad del sector:	Global del sector: 0,14 m2t/m2s Residencial Libre: 1,25 m2t/m2s / Residencial VP: 1,00 m2t/m2s / Servicios: 1,50 m2t/m2s
Tipología / Altura máxima:	Unifamiliar adosada / 7 metros (Baja + 1)
Parcela mín/Ocupación máx:	160 m2 / 75%
Ancho mínimo:	Parcelación en fachada: 7 metros
Nº máximo de viviendas:	26 VPO y 46 V.Libre. Total: 72 viviendas
Aprovechamiento tipo:	0,13 ua/m2
Derechos propietarios:	11.505,31 u.a. (90% aprovechamiento tipo del sector)
Sistema de Actuación:	Cooperación
Objetivos Generales	
Completar la urbanización de todo el ámbito, en base a la ordenación detallada definida en su instrumento de desarrollo vigente. Se trata de 11,5 hectáreas aproximadamente.	
Instrumentos de Desarrollo y Ejecución	
El sector, derivado de la modificación MOD-28 Ampliación del Parque Natural, con Modificación Parcial de las NNSS, aprobación definitiva del 26/06/2014, cuenta con Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, este último aprobado definitivamente en septiembre de 2017.	

