

FASE IV
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

E. RESUMEN EJECUTIVO



**PBOM
MARINALEDA**
PLAN BÁSICO
DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL



Dse
Diputación
Sevilla

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

 **buró4**

Buró 4
Arquitectos, S.L.P
Equipo redactor

EQUIPO

El presente documento de **E. RESUMEN EJECUTIVO** 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

E. RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

E.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA..... 5

E.2. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS 6

E.3. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PBOM 23

E.4. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL..... 24

E.5. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA 55

E.6. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS DESDE EL PBOM 71

E.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

E.1.1. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

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 las vigentes NNSS 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 General, 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 este motivo, el nuevo contexto normativo proporciona nuevas reglas del juego para que al Ayuntamiento se embarque en la redacción de un nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal adaptado a la LISTA y a su Reglamento.

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.

E.2. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

E.2.1. MODELO TERRITORIAL

En el desarrollo del Modelo Territorial se consideran varios aspectos fundamentales que sirven como bases para el desarrollo urbanístico en el término municipal. Estos aspectos incluyen:

E1. TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO. REGENERACIÓN INTERIOR

- Correcta delimitación del suelo
- Fomento de la mejora y consolidación de los bordes del núcleo existente
- Regeneración y rehabilitación interior del pueblo
- Espacios libres y equipamientos

E2. CORRECTA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

- Valoración del suelo rústico
- Protección frente a la implantación de fotovoltaicas
- Protección de elementos ambientales
- Sostenibilidad

E3. IMPULSAR EL DESARROLLO DE NUEVOS CRECIMIENTOS

- Crecimiento residencial
- Crecimiento productivo

E4. MEJORA DE LA MOVILIDAD E INTERCONEXIÓN TERRITORIAL

- Movilidad

Cada uno de estos aspectos contribuye de manera integral a la configuración de un modelo territorial coherente y sostenible. Dicho modelo territorial se fundamenta en las siguientes estrategias y objetivos generales:

ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL MODELO

E1. TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO. REGENERACIÓN INTERIOR

En primer lugar, se lleva a cabo una concreta delimitación de Suelo Urbano, bajo el marco del artículo 13 de la LISTA, con el análisis exhaustivo de todos los bordes del núcleo, tratando cuidadosamente las zonas de transición entre el espacio urbano y el espacio rural, así como los crecimientos no planificados y asentamientos irregulares en los bordes del suelo urbano vigente.

A fin de dar respuesta a la problemática existente en estos bordes del núcleo de Marinaleda, se opta por regularizar la situación de determinadas zonas y determinados puntos del límite urbano, resolviendo las incongruencias detectadas, e incluyéndolos como suelo urbano según la nueva delimitación de este PBOM, todo ello en base a los criterios de la LISTA.

Paralelamente, se definen las oportunas Áreas de Transformación Urbanística para la mejora urbana y consolidación de estos bordes urbanos, a fin de contribuir a la correcta inserción de estos ámbitos dentro de la trama urbana consolidada y en correlación a los criterios que a ella se le atribuyen.

Además de esto, este Plan Básico de Ordenación considerará prioritario el tratamiento y la rehabilitación interior del núcleo urbano. Para ello, se plantearán estrategias para abordar los casos de las bolsas de terreno sin uso o sin urbanizar dentro de la trama urbana, con la redefinición de los

espacios vacíos y la inserción de los mismos en el modelo urbano consolidado, apostando por su rehabilitación, edificación y puesta en uso. Se promoverá la elaboración de ordenanzas específicas que aborden la resolución de los casos problemáticos y apuesten por la mejora y la regeneración del pueblo.

Los espacios libres y los equipamientos serán igualmente regenerados y puestos en valor, como atractores de actividad, de relaciones sociales y regeneradores sociales. Se hará el trasvase del Sistema General de Espacios Libres Parque Natural existente, a Sistema Local de Espacios Libres, minorando justificadamente la dotación existente de SGEL, de cara a no hipotecar el futuro de los nuevos desarrollos y crecimientos. Por otra parte, se ampliará la dotación de espacios libres a nivel barrial mediante estrategias de regeneración, rehabilitación y revitalización de equipamientos urbanos vacíos o infrautilizados, así como en la mezcla de usos. Se velará por una distribución equitativa de los sistemas de espacios verdes, libres y equipamientos, y se mejorará su accesibilidad mediante medios de transporte sostenible, entre otros.

E2. CORRECTA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Para la consecución de un modelo territorial sostenible, en primer lugar, se opta por la valoración del Suelo Rústico y su correcta categorización, en base a las determinaciones del artículo 14 de la LISTA.

Es importante mencionar que Marinaleda carece de una preservación específica por ordenación Territorial, por lo que la totalidad de la categorización del suelo rústico responderá a dos aspectos: El Suelo Rústico Común, el Suelo Rústico Especialmente protegido por Legislación Sectorial.

El Suelo Rústico común acoge la totalidad del término municipal salvo el correspondiente al Suelo Urbano y a aquellos elementos protegidos particularmente.

El Suelo Rústico Especialmente protegido por Legislación Sectorial abogará por la protección de aquellos elementos naturales y ambientales considerados de relevancia para la preservación de los valores intrínsecos del territorio y de la comunidad. Estará formado por las Vías Pecuarías no deslindadas, así como de sus futuras variantes (en aquellos tramos en donde se ha evaluado la posibilidad de desafectar determinados recorridos de las mismas), el Dominio Público Hidráulico, los cauces y la ribera de los mismos, las zonas inundables T.500 existentes en el municipio y el Dominio Público Viario.

En todo caso, se prestará especial atención a la protección del paisaje y del suelo rústico común, considerado como el espacio que preserva las características intrínsecas del medio rural, cuyo destino primordial es el mantenimiento de los valores paisajísticos, medioambientales, saludables, de vistas, de ganadería, de flora, de fauna, etc., sin que llegue a estar supeditado por los desarrollos urbanísticos, ni por la ejecución de instalaciones que lo deterioren.

Las diversas protecciones que amparan al presente Plan Básico de Ordenación Municipal permitirán direccionar, a medio y largo plazo, las intenciones en la totalidad del territorio de Marinaleda, acogiendo todos los aspectos que le permitirán evolucionar de una manera sostenible con el medio ambiente.

E3. IMPULSAR EL DESARROLLO DE NUEVOS CRECIMIENTOS

Uno de los principales problemas a los que se enfrenta Marinaleda en la actualidad es la carencia de suelo urbano para la ampliación del tejido residencial y del tejido productivo.

Este PBOM tendrá como objetivo prioritario impulsar un crecimiento moderado y responsable para Marinaleda, capaz de dar respuesta a las demandas de la población y a la vocación de la corporación municipal, pero adaptado a las necesidades reales del municipio, a la capacidad para abordar los costes y a la capacidad de gestión. Se tratará de impulsar, en primer lugar, la ejecución de las áreas con algún instrumento de ordenación en vigor (según planeamiento vigente) pero no ejecutados en la actualidad, dando prioridad a la ejecución de dichos ámbitos heredados del planeamiento actual.

E. RESUMEN EJECUTIVO

Esta estrategia se erige sobre un enfoque de urbanismo sostenible, frente a la idea de una expansión desmesurada. Así mismo se plantea, desde este enfoque, la expansión ordenada para el crecimiento del tejido residencial y del sector productivo en el municipio, priorizando la consolidación de la ciudad existente, la integración de los bordes urbanos en la trama consolidada y la consolidación de dichos bordes y espacios vacantes del suelo urbano.

E4. MEJORA DE LA MOVILIDAD E INTERCONEXIÓN TERRITORIAL

Otro de los objetivos marcados en este PBOM es la mejora de la movilidad, tanto motorizada como alternativa, y la interconexión territorial. En este sentido se plantean diferentes líneas de trabajo, enfocadas a la resolución de las problemáticas diagnosticadas y a la consecución de un modelo urbano y territorial conectado con su entorno próximo, accesible y coordinado.

Se diseñarán propuestas para la mejora y urbanización de viarios, así como para facilitar la apertura de calles sin salida en el núcleo urbano, sin continuidad ni integración en la trama viaria, conectándola con los tejidos residenciales existentes. Esta operación se coordinaría con el planteamiento de las actuaciones de transformación y actuaciones urbanísticas en suelo urbano. De la misma forma, se trabajará la inclusión de aparcamientos en los recorridos e itinerarios más transitados por los marinaleños.

Por otra parte, se potenciará la compatibilización e hibridación de usos, en las zonas urbanas existentes y en los nuevos desarrollos urbanísticos, tanto en el suelo urbano como en el rústico, en pos de la recuperación del espacio público por parte del ciudadano. De esta forma, se apuesta por la movilidad alternativa y sostenible, incentivando y facilitando el uso de la bicicleta y de los recorridos peatonales seguros, integrando decisiones estratégicas para su puesta en uso, teniendo en cuenta los desplazamientos actuales de la población y dando herramientas para estimular y promover el uso de otros medios de transporte más sostenibles.

En base a esto, se plantea la adecuación de la conexión, a través de la carretera A-388, con el núcleo urbano del El Rubio, proyectando un trazado paralelo a la citada vía, que suponga un recorrido más seguro, apropiado y amable, con carril bici y zonas adecuadas para peatón y ciclista.

Así mismo, se plantea la inclusión de carriles bici en todo el recorrido de la carretera A-388 a su paso por el núcleo urbano, así como en los recorridos prioritarios, dando conexión a los grandes sistemas generales de espacios libres y equipamientos, y disponiendo de todos los elementos necesarios para su uso efectivo por parte de los ciudadanos.

Con estas estrategias se pretende el fomento del uso de la bicicleta, del uso peatonal, así como de otros medios de transporte sostenible, como base para un desarrollo territorial equilibrado y sostenible, que redunde en la salud, el deporte y el bienestar de la población.

E.2.2. MARCO ESTRATÉGICO

El marco estratégico del Plan Básico de Ordenación Municipal sigue la estructura propia de las agendas urbanas, estableciéndose tres niveles que operan con un grado de abstracción distinto: **Objetivos Generales, Objetivos Específicos y líneas estratégicas**. Este marco se constituye en el marco propio de la planificación urbana-territorial en su conjunto, con lo que vincula, por igual, tanto a los instrumentos de ordenación urbanística general como a los de ordenación urbanística detallada.

E.2.2.1. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN

- **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 un pueblo más acogedor 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, 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.

E.2.2.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL PLAN

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

SUELO RÚSTICO. RESILIENCIA AMBIENTAL

La oportunidad de transformar la percepción del suelo rústico se presenta como una posibilidad para desarrollar una perspectiva más integral y sostenible, que vaya más allá de considerarlo simplemente como un área residual o no urbanizada. Este cambio de paradigma implica reconocer al suelo rústico como un sistema propio, con características y funciones únicas, capaz de desempeñar un papel crucial en el bienestar de la población.

En este nuevo enfoque, el suelo rústico se visualiza no solo como un espacio geográfico fuera del pueblo, sino como un socio estratégico para la misma. El suelo rústico de Marinaleda, por ejemplo, se destaca como un proveedor esencial de recursos y servicios, siendo un facilitador clave en la producción local de alimentos y materias primas. Este acercamiento no solo reduce las emisiones asociadas al transporte de productos, sino que también promueve la sostenibilidad y la seguridad alimentaria.

Además de su papel en la provisión de alimentos y materias primas, el suelo rústico puede contribuir significativamente a la resiliencia ambiental del pueblo. La implementación de prácticas agrícolas respetuosas con el medio ambiente y la gestión adecuada de áreas rurales pueden controlar la erosión y las inundaciones, proporcionando un beneficio adicional al núcleo poblacional. Asimismo, el suelo rústico puede desempeñar un papel clave en la absorción de carbono, contribuyendo a la lucha contra el cambio climático mediante la creación de sumideros de carbono, como bosques y áreas naturales protegidas.

En conclusión, integrar conscientemente la gestión del suelo rústico con las necesidades urbanas crea un modelo que fomenta la armonía entre las áreas urbanas y los ecosistemas naturales, generando beneficios tanto para el espacio urbano como para el entorno rural circundante. Este enfoque holístico no solo fortalece la conexión entre el pueblo y su entorno, sino que también promueve la sostenibilidad y la resiliencia frente a desafíos ambientales y climáticos.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- **Preservar áreas esenciales del territorio** que posean valores naturales, paisajísticos, Ecosistémico, etcétera, estableciendo un régimen de usos compatible y **Fomentando la biodiversidad**, impulsando la conservación de las especies de flora y fauna autóctonas.
- **Conservar y aumentar la superficie arbolada** del término municipal con capacidad de actuar como sumideros de carbono.
- Implementar medidas para **combatir la degradación del Suelo**, promoviendo **ocupaciones del suelo rústico que sean sostenibles**, relacionadas con actividades como la silvicultura, la agricultura y la ganadería, así como aquellas vinculadas al turismo natural, contribuyendo al desarrollo territorial y a la fijación de la población en áreas rurales.
- Favorecer la **vinculación entre el pueblo y el suelo rústico**, haciendo que la naturaleza “penetre” en el medio urbano, en particular, mediante el establecimiento de corredores ecológicos.

MODELO URBANO. TERRITORIAL. OCUPACIÓN

El modelo territorial tiende a oponerse a los tradicionales procesos de ocupación extensiva del suelo, promoviendo la dispersión urbana, degradando ámbitos de gran valor ambiental. Este enfoque de ocupación ha ocasionado impactos directos, como la pérdida de suelo y sus cualidades intrínsecas, así como impactos indirectos, derivados del modelo disperso comúnmente adoptado.

La realidad actual evidencia que estas prácticas de ocupación son insostenibles en el contexto de una crisis ambiental y energética, así como en un escenario de cambio climático global que requiere un control eficaz. La cultura urbanística tradicional ha categorizado el suelo en tres términos: urbano,

urbanizable y no urbanizable, basándose en un imaginario obsoleto que asumía que la principal vocación del suelo era convertirse en urbano, cuestión que la misma normativa actual está cambiando.

En contraposición a este enfoque, nuestra apuesta se centra en la búsqueda de alternativas que fomenten el reciclaje de suelo para satisfacer las nuevas necesidades urbanísticas. Esto implica mantener los servicios ecosistémicos del suelo virgen siempre que sea posible, a menos que no exista otra opción viable que no implique su urbanización. El énfasis recae en la preservación de áreas naturales y ecosistemas valiosos, promoviendo un desarrollo urbano más sostenible y consciente de su impacto ambiental.

La adaptación a un nuevo paradigma implica replantear la concepción tradicional del suelo y su relación con el entorno urbano. La prioridad es buscar soluciones que promuevan la eficiencia en el uso del suelo, minimicen la degradación ambiental y favorezcan la resiliencia frente a los desafíos ambientales actuales.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- **Evitar el consumo de suelo injustificado**, condicionando el desarrollo de los crecimientos urbanos al crecimiento poblacional objetivo, a la imposibilidad de ubicarlos en el pueblo consolidado y a la evaluación de todas sus consecuencias y externalidades negativas.
- **Evitar** los eventuales **crecimientos urbanísticos en zonas desvinculadas** del pueblo preexistente, así como aquellos de baja densidad.
- **Incrementar la compacidad de los tejidos urbanos** excesivamente dispersos, propiciando, en su caso, incrementos de edificabilidad, de densidad, o reajuste de dotaciones sobredimensionadas.
- **Evitar y recuperar los espacios intersticiales en áreas fragmentadas**, convirtiéndolos en espacios productivos (agricultura de proximidad, refugios ambientales, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia, etcétera).
- **Recuperar suelos en desuso** localizados en el interior del pueblo existente, así como desarrollos urbanos que hayan quedado sin finalizar, dando prioridad a la reutilización del suelo.
- Acompañar una eventual **redensificación del pueblo** de nuevos espacios públicos y equipamientos comunitarios en cantidad suficiente.

MOVILIDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBILIDAD

En el abordaje de la movilidad y accesibilidad en el suelo rústico, es esencial integrar enfoques innovadores que promuevan la sostenibilidad y la preservación del patrimonio. La reutilización de espacios patrimoniales, como las antiguas vías pecuarias y la red existente de caminos vecinales, puede ofrecer soluciones creativas para establecer redes peatonales y ciclistas a través de itinerarios amables, fomentando la movilidad no motorizada y la conexión territorial.

La implementación de criterios de movilidad sostenibles, como la promoción de usos mixtos del espacio urbano, evita la mono-funcionalidad y fomenta la coexistencia armoniosa de actividades. Este enfoque equilibrado entre la movilidad motorizada y no motorizada contribuye no solo a la mejora de la calidad de vida, sino también a la preservación del entorno natural.

En este contexto, es crucial articular estrategias que no solo mejoren la movilidad a nivel local, sino que también fortalezcan la conexión territorial y promuevan la integración con el entorno colindante. Estas iniciativas no solo impulsan un desarrollo sostenible, sino que también rescatan y preservan la identidad cultural y natural de las áreas rústicas, consolidando así un modelo de movilidad que equilibra la funcionalidad con la conservación.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS:

- **Planificar de forma integrada los usos del suelo y las redes de transporte**, mejorando la articulación del territorio como medio para garantizar la eficiencia de los modos de movilidad alternativos.
 - **Estudiar la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos, dando prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales**, y solventando las altas congestiones de tráfico que se producen por el interior del núcleo.
 - Ordenar los usos del suelo en función de criterios de movilidad sostenible.
 - Evitar una dispersión innecesaria de la población en zonas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado.
 - **Fomentar modelos de usos mixtos**, evitando la creación de entornos mono-funcionales.
 - **Fomentar la Intermodalidad** con la creación de estaciones intermodales/aparcamientos disuasorios.
 - Crear y consolidar **redes de itinerarios peatonales y ciclistas** funcionales, seguras y atractivas, interconectadas y en continuidad, y darle prioridad de tránsito.
 - **Eliminar las barreras arquitectónicas** para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida, como medida para garantizar su inclusión social.
- Fomentar un **reparto equilibrado** de espacio destinado a la movilidad motorizada y no motorizada.

SISTEMA DOTACIONAL. ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

El espacio público se concibe como un componente esencial para el desarrollo de un pueblo más sostenible. Las zonas verdes son consideradas fundamentales en el entorno urbano, ya que no solo cumplen funciones recreativas como juegos infantiles, paseos y descanso, sino que desempeñan un papel crucial en funciones bioclimáticas de gran relevancia. En los últimos años, se ha observado que las zonas verdes contribuyen significativamente a la limpieza y descontaminación del aire al fijar partículas contaminantes a través de sus hojas, así como al actuar como sumidero temporal de CO2.

Además, aumentan la biodiversidad en las áreas urbanas, facilitan el ejercicio físico mejorando la salud física y mental de las personas, y controlan el microclima urbano, la radiación solar y el viento. Estos factores convergen en la idea de que las zonas verdes en las áreas urbanas son elementos esenciales para promover una mejor salud física y mental de los ciudadanos, mejorar el confort y mitigar los efectos del cambio climático.

Por otro lado, el equipamiento urbano busca garantizar que toda la población, sin importar sus características socio-demográficas, tenga acceso a una dotación óptima de servicios. El equipamiento, entendido como aquel que satisface las necesidades cotidianas de la población, constituye un nivel inicial de prestación de servicios con un ámbito de influencia limitado al barrio. El espacio público y el equipamiento conforman los elementos estructurales de un modelo de pueblo más sostenible. El espacio público, como el área de convivencia ciudadana, junto con la red de equipamientos, constituye los ejes principales de la vida social y de relación en el pueblo. La proximidad física entre los equipamientos y las viviendas se considera un elemento clave para evitar la exclusión de cualquier grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación y cultura. Una distribución equitativa de las dotaciones en el territorio no solo reduce la movilidad motorizada, fomentando la movilidad a pie, sino que también incentiva la distribución equitativa de los servicios públicos en beneficio de toda la comunidad.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- **Articular las redes de zonas verdes, espacios públicos y equipamientos** atendiendo a las **necesidades de la población local**, considerando las posibilidades y mejora de las redes existentes.
 - Incrementar y recualificar las zonas verdes y espacios libres urbanos.
 - Introducir **criterios bioclimáticos** en el diseño de los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres, fomentando, en especial, la implantación de vegetación y suficiente y la reducción del grado de impermeabilización de las superficies.
 - Otorgar **prioridad a los sistemas libres de proximidad**, garantizando el acceso a aquellos de uso cotidiano a toda la población del municipio. Conectando los sistemas de zonas verdes y áreas libres con los equipamientos y **zonas de prioridad peatonal**.
 - Definir una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del municipio, creando **corredores de relación social** donde se ubiquen los principales equipamientos.
- Garantizar la armonía social evitando segregación** con la adopción de similares estándares de equipamientos en todo el pueblo.

REGENERACIÓN URBANA. REHABILITAR LO EXISTENTE

La regeneración urbana surge como respuesta imperante ante la necesidad de revitalizar las ciudades y los pueblos existentes, contrarrestando el impulso desenfrenado de nuevos desarrollos urbanos que contribuyen a la insostenibilidad. Tanto la ciudad como el pueblo, marcados por el boom inmobiliario pasado y la crisis económica actual, demandan una revisión de los objetivos primordiales del planeamiento urbano.

En esta perspectiva, la rehabilitación urbana se postula como una prioridad esencial. Una intervención acertada tiene el potencial de mitigar el microclima urbano, proporcionando condiciones de confort propicias para el uso adecuado del espacio público y la mejora del entorno circundante que influye en las edificaciones.

Las líneas estratégicas trazadas para este propósito abogan por el impulso de la rehabilitación y la regeneración urbana en contraposición a la creación de nuevas áreas urbanas. La integración de estas

E. RESUMEN EJECUTIVO

operaciones con programas sociales, educativos y laborales es crucial. Además, se enfatiza la necesidad de ajustar la regeneración urbana a principios bioclimáticos, identificar incrementos de valor para movilizar rehabilitaciones integrales, y aprovechar el patrimonio cultural y/o los sistemas de espacios libres y equipamientos como catalizadores de operaciones regenerativas.

El objetivo es también mejorar la distribución del espacio construido, insertando áreas verdes como elementos de control del microclima urbano. La renovación de infraestructuras busca fomentar la eficiencia energética, el ahorro y la gestión sostenible de recursos naturales y residuos. En definitiva, estas directrices promueven una planificación urbana integral, buscando sinergias entre diversas intervenciones para lograr pueblos más sostenibles y habitables.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- **Fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana** frente a la generación de pueblo nuevo. Garantizándola de una manera integral, de forma que las operaciones estén vinculadas con programas sociales, educativos y laborales.
- Vincular las operaciones de regeneración urbana a la **adecuación bioclimática** del pueblo.
- **Identificar posibles incrementos de valor** en la edificación que puedan movilizar rehabilitaciones integrales, tanto públicas como privadas.
- Poner en marcha mecanismos para identificar sinergias entre diferentes tipos de intervención, en el marco de la Planificación Urbana Integral.
- **Aprovechar el patrimonio cultural y/o los sistemas de espacios libres y equipamientos** para realizar operaciones de regeneración urbana.
- Aprovechar las operaciones de regeneración urbana para **mejorar la distribución y relación del espacio construido y las áreas libres**, insertando zonas verdes como elementos de control del microclima urbano y reductores de la isla de calor. Así como las redes de infraestructuras, fomentando la eficacia y el ahorro energético y una buena gestión de los recursos naturales y de los residuos generados.
- **Mejorar las condiciones climáticas del espacio urbano** mediante las actuaciones puntuales que lo favorezcan. Se fomentará la incorporación de pequeñas zonas verdes en las áreas urbanas y dimensiones de calle, para posibilitar su arbolado, mejorando las condiciones climáticas del espacio público.

PUEBLO SALUDABLE. CALIDAD AMBIENTAL

Conseguir y garantizar un pueblo saludable se postula como prioridad esencial de este Plan Básico de Ordenación Municipal. Para ello se hace necesario garantizar los servicios urbanos en consonancia con la calidad ambiental. Establecer criterios basados en la gestión integral del ciclo del agua, que priorice su uso racional y promueva unos servicios óptimos para el pueblo, se hace indispensable.

Igualmente, pensar en un sistema de infraestructuras e instalaciones de abastecimiento de aguas, de saneamiento y recogida de aguas, de instalaciones eléctricas, de gestión de residuos, etc, será una necesidad crucial para garantizar la sostenibilidad del pueblo de Marinaleda y su calidad ambiental.

El objetivo también es asegurar la calidad de vida de los ciudadanos, velar por la salud física y mental y garantizar unas condiciones de vida saludables, sin afecciones de ruidos, humos, o cualquier otro factor que ocasione desequilibrio en la población y en el establecimiento óptimo de su vida cotidiana.

Las líneas estratégicas trazadas para este propósito abogan por el impulso de la gestión integrada del ciclo del agua, por la eficiencia energética, por el control de residuos y el reciclaje, y por el cambio

climático. La mejora de las infraestructuras busca fomentar la construcción de un pueblo sano y coherente, que promueva valores saludables para garantizar la habitabilidad y la sostenibilidad, así como la durabilidad del pueblo de Marinaleda. La planificación urbana integral buscará sinergias entre diversas intervenciones para lograr este propósito.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- **Fomentar el uso racional del agua.** Desarrollo de las redes de acuerdo con la demanda. Limitar las pérdidas en las redes existentes. Ampliación de redes de saneamiento para cubrir las demandas generadas por los nuevos crecimientos.
- **Control de vertidos**, eliminar el vertido de residuos en bordes de caminos y áreas urbanas periféricas. **Ejecución de punto limpio.**
- Se habrá de estudiar la creación de **redes separativas** de saneamiento y pluviales.
- **Conexión con la estación depuradora EDAR de El Rubio.** Puesta en marcha.
- **Impedir la ubicación de instalaciones aéreas en las áreas con un medio natural o paisaje sensible.** Las áreas naturales protegidas quedan reguladas por su legislación específica.
- **Restringir la implantación de actividades con emisiones de ruido.** Control de las actividades localizadas y cumplimiento de la legislación vigente y norma municipal. Evitar la implantación de usos productivos ruidosos en proximidad con las áreas urbanas y residenciales.
- **Impedir la localización de actividades con emisiones de humos en las proximidades del núcleo urbano.** Evitar la implantación de usos productivos contaminantes en proximidad con las áreas urbanas y residenciales.
- **Mantener el pueblo limpio** mediante la incorporación de papeleras y contenedores.

PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Este objetivo se centra en la reversión de los procesos de deterioro del patrimonio existente, favoreciendo su adecuada integración en la ordenación urbanística. Se considera que integran el patrimonio cultural los elementos de creación humana que presentan valores dignos de protección, consolidación y puesta en valor, ya sean de tipo histórico, artístico, arquitectónico, etnológico, industrial, entre otros. Por su parte, el patrimonio natural es aquel cuya existencia o rasgos esenciales son independientes de la intervención de las personas.

El patrimonio natural y cultural aporta a la sociedad diversos beneficios: económicos, culturales, espirituales, o incluso pueden constituir un elemento de identidad. Por todo ello las sociedades están cada vez más sensibilizadas para salvaguardarlos y garantizar su transmisión a las futuras generaciones.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- Establecer una **política de recuperación patrimonial** que permita conservar y rehabilitar los elementos patrimoniales.
- **Elaborar un catálogo** que permita definir una **serie de pautas de conservación, desarrollo y planificación que evite la destrucción** de los elementos patrimoniales.
- Establecer una **regulación específica para todos aquellos ámbitos del suelo rústico** cuyos valores sea necesario preservar o proteger.

E. RESUMEN EJECUTIVO

- Favorecer la coordinación de los sistemas de equipamientos, zonas verdes y áreas libres con los elementos de vías pecuarias, mediante, por ejemplo, recorridos amables peatonales y ciclistas, poniéndolas así en valor.
- Fomentar la relación con el entorno natural de que dispone el municipio, mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos, vías pecuarias, sendas, etc, utilizadas como enlace que mejore el contacto entre áreas urbanas y áreas naturales.

CRECIMIENTO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO

Actualmente, la carencia de suelo para promover una oferta adecuada de viviendas en alquiler constituye uno de los principales problemas, obstaculizando el acceso a la vivienda para gran parte de la población.

La rehabilitación integral de viviendas existentes se presenta como una necesidad apremiante. A pesar de mantener un nivel de vida aceptable, muchas viviendas en Marinaleda requieren mejoras para satisfacer las cambiantes necesidades de sus residentes. El nuevo plan debe abordar este aspecto, así como proponer nuevos crecimientos residenciales acordes a las necesidades reales, y a la imposibilidad de ser acogidos en el parque de viviendas existente, así como en los desarrollos de las figuras de planeamiento urbanístico, aún sin ejecutar en su totalidad, heredadas del planeamiento vigente. Este objetivo posicionaría a Marinaleda como un ejemplo de pueblo capaz de albergar al total de sus habitantes y demandantes, sin la necesidad de emigrar a municipios colindantes y manteniendo el arraigo de origen.

Marinaleda, a diferencia de otros municipios, destaca por su asequibilidad. Con precios más bajos, ofrece una opción accesible para la población joven.

Por otra parte, la carencia de suelos para la ampliación del tejido productivo y la consiguiente propuesta de nuevo crecimiento asociado a la carretera SE-9211, se presenta, a su vez, como una oportunidad de ensalzamiento de Marinaleda y buen posicionamiento en el contexto territorial, apoyado por la propuesta de construcción de una nueva circunvalación sur en el eje de los nuevos crecimientos residencial y productivos.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS:

- Fomento de la Accesibilidad Residencial. Priorizar la creación de soluciones habitacionales asequibles y accesibles, especialmente mediante el desarrollo de programas de vivienda en alquiler.
- Rehabilitación Integral de Viviendas, asegurando la modernización de la infraestructura habitacional para satisfacer las necesidades cambiantes de los residentes, potenciando el pueblo existente y preservando el patrimonio arquitectónico local.
- Desarrollo Urbano Sostenible y Multifuncional. Promover un modelo de desarrollo urbano multifuncional que facilite la conectividad con otros municipios y con la ciudad de Sevilla, tanto del núcleo residencial como del núcleo productivo.
- Aprovechamiento de las áreas con una figura de planeamiento urbanístico, aún sin ejecutar en su totalidad, heredadas del planeamiento vigente, priorizando la ejecución de las mismas. Centrarse en el desarrollo de estas zonas como estrategia para optimizar el crecimiento residencial.
- Diversificación de Tipologías Habitacionales. Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para satisfacer las distintas necesidades y preferencias de la población.

- Medir el crecimiento productivo y su ubicación con criterios de sostenibilidad, acorde a la demanda actual y previsible, sin la creación de naves que estén potencialmente vacías. Planificar su ubicación óptima a un lado u otro de la vía SE-9211, mediante valoración estratégica, económica y sostenible.

IDENTIDAD URBANA. FOMENTO Y FORTALECIMIENTO

La carencia de identidad en un espacio urbano resulta de la falta de sensibilidad en las acciones humanas. Ocurre con frecuencia cuando se realiza un cambio en la arquitectura, se rehabilitan las calles y se moderniza el pueblo sin una reflexión profunda sobre la historia del lugar y los elementos que le confieren valor.

La noción de identidad se enfoca en el conjunto de características que permiten distinguir un entorno o una comunidad en relación con el conjunto general. Este concepto va más allá de simplemente definir quiénes somos o de dónde venimos, ya que también se centra en explorar las posibilidades de lo que podríamos llegar a ser.

El sentido de pertenencia o de identidad de los habitantes de un pueblo o barrio, implica un reconocimiento que se establece en comparación con individuos pertenecientes a otras ciudades, pueblos o barrios, generando actitudes de contraposición entre unos y otros. Esta diferenciación se ve estimulada por las delimitaciones físico-espaciales y socioculturales.

El sentido de pertenencia surge como consecuencia de diversos factores interrelacionados, los cuales han sido abordados de manera individual en otros objetivos. Estos incluyen factores asociados con las actividades y relaciones que definen las formas de vida en una zona, la conexión indivisible entre la sociedad y su entorno físico, la estructura natural del entorno, la diversificación económica, las conexiones urbanas para fortalecer el territorio, y la diversidad tipológica urbano-arquitectónica para su aprovechamiento, entre otros.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- Salvaguardar los valores ambientales característicos del municipio, al considerar el entorno natural como un paisaje esencial, base de la vida, y territorio que nutre un sentido arraigado de pertenencia.
- Diseñar una red coherente de espacios de interacción para potenciar las relaciones sociales.
- Fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación del pueblo que ha proliferado en tejido residencial y productivo, evitando ocupaciones o ampliaciones de suelos urbanos innecesarios.

Estimular la diversificación económica como medio para fortalecer la cohesión social. Esto se logra mediante la incorporación de nuevas actividades en conjunto con las tradicionales actividades económicas, promoviendo así el desarrollo social del municipio.

- Hacer que la participación, en todo el proceso de elaboración del Plan, sea eficaz y efectiva.

E.2.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El RGLISTA establece, en su artículo 85.1.a).3º que, en la Memoria de Ordenación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística, se incluirá el análisis de las alternativas de ordenación contempladas:

"3º. Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo."

En paralelo, en la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAN) se incluye la valoración de los potenciales impactos ambientales de estas alternativas como uno de los contenidos esenciales de la Evaluación Ambiental Estratégica, trámite al que deben someterse obligatoriamente los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

Se proponen 3 alternativas de ordenación en las que (a excepción de la alternativa 0, que supone mantener las condiciones urbanísticas actuales en contexto LISTA) se ha tratado de dar diferentes respuestas a la problemática detectada en las fases anteriores, permaneciendo dentro del marco estratégico propio del PBOM para alcanzar el modelo de ciudad que se pretende (y, por tanto, dando cumplimiento a los objetivos y líneas estratégicas de las diferentes agendas urbanas). El análisis de los impactos ambientales de cada una de las alternativas propuesta forma parte del Estudio Ambiental Estratégico (EAE).

A continuación, se presentan las tres alternativas de ordenación que se proponen para el término municipal de Marinaleda:

- **ALTERNATIVA 00.** EL NO CRECIMIENTO. LA CONTINUIDAD DE LAS NNSS
- **ALTERNATIVA 01.** UN CRECIMIENTO RESPONSABLE
- **ALTERNATIVA 02.** MARINALEDA MÁS ACTIVA

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.2.3.1. ALTERNATIVA 01

UN CRECIMIENTO RESPONSABLE

La Alternativa 01 se erige sobre un enfoque de urbanismo sostenible que prioriza la regeneración y rehabilitación. Se sustenta en una visión integral que aborda la interconexión entre el desarrollo urbano, la calidad medioambiental y la funcionalidad social.

Esta apuesta por la regeneración y rehabilitación implica una revitalización de las áreas existentes, promoviendo la eficiencia en el uso del suelo y evitando la expansión sin planificación urbanística previa.

De esta forma, esta estrategia persigue afrontar los problemas urbanísticos detectados en Marinaleda de manera holística, abordando tanto el mejoramiento urbano de lo existente, como proponiendo nuevos crecimientos moderados. Desde este enfoque se permite abordar, tanto los problemas detectados en suelo urbano, como los detectados en suelo rústico.

En esta propuesta de ordenación, cobra especial importancia el tratamiento y la mejora de los bordes urbanos, la consolidación y definición de estos límites entre el suelo urbano y el suelo rústico, sin perder la idiosincrasia de un pueblo en continua y fluida relación con el campo.

Se opta por concentrar las necesidades de crecimiento en las áreas con algún instrumento de ordenación en vigor, pero no ejecutados en la actualidad, dando prioridad a la ejecución de dichos ámbitos heredados del planeamiento vigente.

Entendido de esta manera, la necesidad de nuevos desarrollos urbanísticos disminuye, por lo que se plantea una zona de nuevos crecimientos moderada y adaptada a las demandas reales del municipio.

La propuesta también busca la mejora de la movilidad motorizada y la promoción de la movilidad sostenible, así como la puesta en valor de la importante red de vías pecuarias existentes y la revalorización ambiental.

NECESIDAD DE NUEVOS CRECIMIENTOS

La Alternativa 01 responde a la necesidad diagnosticada de zonas de expansión para el crecimiento del tejido residencial y del tejido productivo en el municipio de Marinaleda.

CRECIMIENTO RESIDENCIAL

La presenta alternativa da respuesta a la necesidad detectada referente al crecimiento residencial, proponiendo una expansión planificada del tejido residencial proyectado hacia el suroeste, en el original núcleo de Marinaleda, desarrollando el suelo ubicado entre la calle alcalde Vicente Cejas (SE-9211) y Camino del Cura, en conexión con la trama urbana consolidada.

El modelo residencial propuesto para esta área buscaría reordenar y colmatar los límites de esta zona sur del núcleo de Marinaleda, cosiendo el nuevo tejido residencial con el actual y con los bordes problemáticos de edificaciones irregulares, contribuyendo a su regularización.

Este crecimiento se coordinaría con el área de transformación urbanística de mejora urbana y de bordes, colindante propuesto.

El crecimiento supondría una continuidad tipológica enfocada en viviendas unifamiliares, priorizando las viviendas de promoción pública, en régimen de alquiler social.

La sostenibilidad se convierte en un pilar fundamental, con la presencia de áreas libres y locales comerciales, contribuyendo al desarrollo de un entorno equilibrado.

En el ámbito de la movilidad, se facilitan las conexiones viarias entre la malla existente y el nuevo crecimiento, así como con el área de transformación urbanística colindante, dando solución y soporte a calles actualmente sin salida. En este caso, supondría la apertura y continuidad de la calle Detrás de Rafael Alberti. Significaría, a su vez, una oportunidad para la promoción de la movilidad sostenible, con la inclusión de carriles bici, áreas de encuentro, zonas de juego y zonas dedicadas a la práctica de deportes, permitiendo una mayor cohesión de la población con su zona habitacional.

CRECIMIENTO PRODUCTIVO Y DE SERVICIOS

De la misma manera, se plantea la expansión del sector productivo y de servicios en esta alternativa, atendiendo a la demanda de locales industriales y comerciales nuevos para el municipio.

La necesidad de impulsar la actividad económica, ligada al sector agrícola, hace necesario el plantear directrices que promuevan nuevos crecimientos de tejido productivo y de servicios, que puedan dar cobertura óptima al actual sector.

Es por ello, que se propone la posibilidad de crecimiento en conexión con el actual tejido productivo, anexo a la ubicación del Polígono Industrial Marinaleda SCA, al suroeste del término.

El ámbito se apoya en la red provincial SE-9211 a Estepa, para mejorar la conectividad del sector y favorecer el transporte de mercancías. En este sentido, la zona de desarrollo podría adoptar dos posibles posiciones; o bien colindante al polígono industrial actual, al sur del mismo, o bien al otro lado de la citada carretera SE-9211, al este del actual polígono.

La opción elegida y la ubicación definitiva del área para el crecimiento productivo y de servicios será definida en concordancia con la corporación municipal, en pro de satisfacer de la mejor manera posible a las necesidades del sector, teniendo en cuenta las posibilidades reales a la hora de abordar la ejecución y los gastos.

MOVILIDAD

La Alternativa 01 plantea mejoras en lo referente a la movilidad motorizada y en lo referente a la movilidad alternativa.

MOVILIDAD MOTORIZADA

Las estrategias planteadas en lo referente a la movilidad motorizada se centran en lo siguiente:

- **Construcción de un nuevo desvío.**

Para evitar la intensa y continua circulación del tráfico pesado y de camiones a través de la carretera A-388, problemática diagnosticada en el Diagnóstico de la fase de Avance de este PBOM, se plantea la construcción de un elemento viario que desvíe el tráfico rodado fuera del casco urbano.

La alternativa proyectada consiste en un arco sur que conecte la carretera A-388 a El Rubio con la carretera SE-9211 a Estepa, derivando de esta manera el tráfico actual y minorando así el continuo tráfico pesado a través del municipio de Marinaleda.

La construcción de esta variante o circunvalación permitiría la reordenación de la Avenida de la Libertad como calle urbana, tratando de manera específica los distintos tráfico (coches, transporte público, bicicletas, peatones), reforzando el arbolado y previendo zonas para el aparcamiento, que ahora son insuficientes.

Su localización al suroeste del núcleo urbano, facilitaría los accesos de la zona productiva, tanto del actual polígono industrial como del nuevo crecimiento planteado para el sector, así como del nuevo crecimiento residencial, dando cobertura a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

- **Apertura de calles sin salida**

Otra de las estrategias planteadas se centra en la apertura de determinadas calles sin salida, sin continuidad ni integración en la trama viaria, existentes en la actualidad en el núcleo urbano.

Esta operación se coordinaría con la urbanización del nuevo crecimiento residencial previsto, así como con el planteamiento de las áreas de transformación urbanística. De esta forma, una de las calles a las que se daría continuidad sería la calle Detrás Rafael Alberti, como hemos citado en apartados anteriores, facilitando la conexión de los tejidos residenciales y evitando los problemas funcionales asociados.

Se estudiarán otras calles problemáticas dentro de la trama urbana, para su mejora y conexión.

Esta propuesta contemplaría el dar solución a este tipo de cuestiones en todo el suelo urbano.

MOVILIDAD ALTERNATIVA

En lo referente a la movilidad alternativa, se plantean actuaciones similares a las propuestas en la Alternativa 00 de este documento. De esta forma, se produce la **mejora de la conexión con el municipio vecino de El Rubio, a través de la A-388**, adaptando el itinerario al tránsito seguro de bicicletas y peatones.

Por otra parte, se promueve la **inclusión de carriles bici en la A-388**, así como en los recorridos cotidianos prioritarios, comunicando a su vez los centros educativos, de trabajo y de ocio, los sistemas

E. RESUMEN EJECUTIVO

generales de espacios libres y equipamientos comunitarios, y propiciando una red sostenible y alternativa que conecte los diferentes puntos de interés.

BORDES DEL NÚCLEO URBANO. TRANSICIÓN ENTRE EL ESPACIO URBANO Y EL RÚSTICO

En líneas generales, en esta alternativa se mantienen las mismas directrices marcadas en la anterior Alternativa 00 en lo referente a las problemáticas detectadas en los bordes urbanos, en las zonas de transición entre el espacio urbano y el espacio rural, así como en los crecimientos no planificados en los bordes de la trama consolidada.

Se parte del mismo enfoque sustancial e idéntica **delimitación de Suelo Urbano**, conforme a la actual LISTA.

Además de esto, se mantiene la misma **previsión e identificación de Áreas de Transformación Urbanística**, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, para la mejora urbana, la nueva urbanización y la consolidación de bordes.

Su definición, delimitación y ubicación quedan recogidas en el correspondiente plano de Alternativa 01 del documento de Avance, anterior a esta fase para Aprobación Inicial de PBOM.

BOLSAS DE TERRENO SIN USO O SIN URBANIZAR, DENTRO DE LA TRAMA URBANA

Del mismo modo, la Alternativa 01 supone una continuidad en la vocación imperante de la Alternativa 00 de apuesta por la rehabilitación, regeneración, reactivación y sostenibilidad urbanas, priorizando en la resolución de las problemáticas internas del núcleo urbano consolidado.

Se mantiene la misma identificación de casos conflictivos de bolsas de terreno sin uso o sin urbanizar dentro de la trama urbana, planteando las estrategias necesarias para la resolución de estos vacíos urbanos, la redefinición de los mismos, su estructuración, revitalización e inserción dentro del modelo urbano consolidado.

VÍAS PECUARIAS Y PAISAJE

En lo referente a las vías pecuarias y el paisaje, la Alternativa 01 mantiene la misma vocación que la Alternativa anterior.

El modelo de desarrollo planteado asume el objetivo prioritario de protección, mejora y puesta en valor del paisaje de campiña, de las vías pecuarias y caminos rurales, del suelo agrícola, del entorno natural y demás elementos ambientales, que constituyen un paisaje y un patrimonio natural que define a Marinaleda y que forma parte de la identidad del término municipal.

El tratamiento de las vías pecuarias con tramos en suelo urbano, como son la Cañada Real de Granada y la Cañada Real de Ronda a Écija, su deslinde y desafectación, así como su posible modificación de trazado por suelo rústico, estará supeditado al pertinente informe de la Consejería competente en materia de vías pecuarias.

ENERGÍAS RENOVABLES. IMPLANTACIÓN Y PROTECCIÓN

Esta alternativa plantea dos estrategias, que habrán de trabajarse en paralelo, en lo referente a las plantas fotovoltaicas; por una parte, facilita su implantación, y por otra, prevé la protección ante ellas.

IMPLANTACIÓN DE PLANTAS FOTOVOLTAICAS

Esta alternativa recoge la voluntad del Ayuntamiento de Marinaleda de impulsar la implantación de plantas fotovoltaicas, para la generación de energía limpia y renovable, que dé servicio a todos los vecinos y vecinas del término municipal.

La materialización de esta propuesta parte de la iniciativa pública, de modo que su implantación se plantea de promoción y gestión pública.

Las zonas idóneas de suelo rústico común para la implantación de plantas fotovoltaicas se trabajarán en fases posteriores, en concordancia con la corporación municipal, estudiando la titularidad de los suelos, las zonas con riesgo de inundabilidad, las posibilidades de gestión y la capacidad para afrontar los gastos.

Así mismo, se estudiará la cercanía al núcleo urbano, a las vías pecuarias y a otros elementos paisajísticos o ambientales a preservar y proteger, sin que dicha implantación cause afección alguna a estos elementos naturales o urbanos significativos.

PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO

Aunque la implantación de instalaciones de energías renovables se clasifica como uso ordinario bajo la nueva legislación, es evidente que dichas instalaciones tienen un impacto negativo en la calidad del paisaje y el confort urbano, causando una marcada disonancia entre los entornos urbano y rústicos adyacentes. Esta situación provoca un considerable descontento en una significativa proporción de la población, a pesar del reconocimiento de la importancia de las energías renovables y su contribución positiva en la lucha contra el cambio climático.

En respuesta a esta problemática, la alternativa propuesta introduce una estrategia para la preservación de los usos ordinarios del suelo rústico asociados con las energías renovables y otros elementos que distorsionan el paisaje y el confort urbano. Esta estrategia implica la creación de una zona de amortiguamiento alrededor de estos suelos, destinada a estar protegida contra futuras implantaciones que sean desordenadas, descontroladas e invasivas.

Para ello, se establece una nueva categoría de protección y preservación mediante la ordenación urbanística sobre el suelo rústico, diseñada específicamente para proteger la corona urbana de impactos visuales adversos que podrían derivarse de una implantación no regulada, a pesar de ser considerada un uso ordinario en dicho suelo.

Este enfoque debe extenderse más allá de un simple régimen de prohibición y autorización de usos para cada zona del suelo rústico, y debería considerar un reparto equilibrado de actividades, con el fin de mitigar impactos colaterales no deseados.

RED DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Tal y como se anotó en el Diagnóstico del Documento de Avance anterior a esta fase de PBOM, el estándar de Sistema General de Espacios Libres con el que cuenta en la actualidad el municipio es muy elevado. Esto supone una ventaja para los marinaleños, pero también una gran carga y problemática para el futuro, pues conlleva la necesidad de planificar una importante previsión de Superficie de Espacios Libres en los crecimientos que se desarrollen con posterioridad y que incrementen la población, para mantener dicho estándar actual, acorde al artículo 82.3 del Reglamento LISTA, comprometiendo así la viabilidad de los diferentes desarrollos, tanto en términos económicos como dimensionales.

En base a esto y a la posibilidad que ofrece el RLISTA de **reducir en un 50 %** la superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes, en esta Alternativa de Ordenación se propone dicha **minoración del estándar actual de los Sistemas Generales de Espacios Libres, planteando un trasvase de Sistema General a Sistema Local**. Esto se hace con la finalidad de no perder la cualificación de estos espacios, manteniendo su carácter natural en sintonía con los criterios de sostenibilidad y sin suponer una pérdida ni cambio radical en la vida de los habitantes del municipio, que seguirían disfrutando de sus espacios verdes y libres existentes. Sin embargo, algunos de ellos pasarían ahora a pertenecer al Sistema Local de Espacios Libres, de la siguiente manera:

Habitantes en el término municipal	2578 habitantes	
Dotación mínima SGEL RLISTA	5,0 m2/habitantes	
Minoración permitida SGEL RLISTA	2,5 m2/habitantes (50%)	
SG Espacios Libres Actuales	Parque Urbano	74.852,63 m2
	Parque Av. La Libertad + Infantil	3.848,77 m2
	Parque Natural	73.931,61 m2
	Total	152.633,01 m2
Dotación existente SGEL	59,20 m2/habitantes	
<u>PROPUESTA DE MINORACIÓN 50% SGEL</u>		
SG Espacios Libres Propuestos	Parque Urbano	74.852,63 m2
	Parque Av. La Libertad + Infantil	3.848,77 m2

	Total	78.701,4 m2
S.Local Espacios Libres Propuesto	Parque Natural	73.931,61 m2
Dotación propuesta SGEL	30,52 m2/habitantes	

De tal forma, el actual Sistema General **Parque Natural pasaría a ser considerado Sistema Local**, en similares condiciones del espacio existente, mientras que el **Parque Urbano y el Parque Avenida de la Libertad y Parque Infantil anexo, seguirían siendo parte del Sistema General de Espacios Libres**. De esta forma, el estándar dotacional propuesto, así calculado, disminuiría en algo menos de un 50 %, siendo finalmente de **30,52 m2/habitantes**, cumpliendo con lo permitido en el RLISTA artículo 82.3.

Por otra parte, en lo referente a los **Equipamientos**, se plantea la propuesta de generar nuevos equipamientos a escala de barrio que posibiliten el uso mixto, apostando por la sostenibilidad ambiental y de espacios, la regeneración urbana, la rehabilitación y la revitalización de espacios urbanos vacíos o infrautilizados, así como en la confluencia de actividades, ofreciendo una solución a la escasez de espacios libres, parques y plazas, a nivel local.

El enfoque empleado parte de la no creación de espacios libres nuevos, teniendo en cuenta las dificultades que se presentan en la trama urbana consolidada y existente.

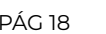
La propuesta se basa en la regeneración, la rehabilitación y la revitalización de espacios urbanos vacíos o infrautilizados, y en la mezcla de usos.

Para ello, se plantean dos zonas colindantes, vacías de edificación, al oeste del núcleo poblacional. Se trata del actual recinto para la Feria de Marinaleda y el recinto Sindicatos Obreros del Campo, actual espacio de Mercadillo local y eventos festivos. Estas dos zonas no disponen de uso gran cantidad de días al año, por ser destinadas a actividades ocasionales y temporales.

La propuesta dota a estos equipamientos de un uso añadido, el de espacio libre de parque para el barrio, disponiendo de los mecanismos necesarios para su puesta en marcha, sin que por ello contradiga el uso de origen.

Esta mezcla de usos redunda en la sostenibilidad ambiental y de espacios, en la regeneración urbana, en la revitalización de vacíos urbanos, en la confluencia de actividades, en la creación de nuevos núcleos de centralidad.

De esta forma, se plantean estos dos nuevos espacios libres y parques barriales, en comunión con su función original de equipamiento general de feria, actividades asociativas y mercadillo, EL+EQ-1 y EI+EQ-2.



E.2.3.2. ALTERNATIVA SELECCIONADA EN LA FASE III DE AVANCE

Las alternativas de ordenación para el municipio de Marinaleda presentan tres enfoques diferentes que abordan la planificación urbana y el desarrollo desde perspectivas variadas. Cada una responde a diferentes necesidades y proyecciones futuras para la comunidad, balanceando el crecimiento, la sostenibilidad, y la integración social y económica.

Desde una perspectiva general, en un modelo comparativo, respecto a la Sostenibilidad, la Alternativa 01 es la más equilibrada en términos de desarrollo sostenible, ofreciendo un enfoque medido que parece ser el más adecuado para el contexto económico y social actual de Marinaleda.

Así mismo, respecto a la Viabilidad, la Alternativa 00 es la más viable a corto plazo por requerir menor inversión, pero su falta de proactividad en términos de crecimiento puede ser una desventaja a largo plazo.

Y si contemplamos el Impacto Futuro, es la Alternativa 02, aunque ambiciosa, podría preparar mejor a Marinaleda para el futuro si se anticipa un crecimiento significativo y si se pueden asegurar los recursos necesarios, lo cual es difícil por la competencia limitada a nivel local y los recursos directos con los que podría contar el municipio. En este caso, la Alternativa 01 frente a la 02 parece ser la opción más prudente y estratégica, proporcionando un equilibrio entre el no plan y una proyección de potenciar al máximo un sector agrícola local, alineándose con un enfoque sostenible y considerado que podría adaptarse progresivamente a las necesidades futuras del municipio.

Por tanto, una vez planteadas las diferentes alternativas, elaborado el análisis comparativo y valorado cada una de ellas cuantitativa y cualitativamente, podemos concluir que, desde la valoración exclusivamente técnico-urbanística, y sin perjuicio de otras alternativas que se puedan formular durante la participación pública, **se estima que la Alternativa 01 es la más equilibrada para abordar el nuevo PBOM.**

Así mismo, es también la alternativa que desde un punto de vista ambiental se adapta de una forma más coherente a las necesidades. hablando, por tanto, **la Alternativa 01 es la seleccionada para la ordenación del municipio de Marinaleda.**

De esta forma, es conveniente poner de manifiesto que, de así decidirse tras la Consulta Pública Previa, estaríamos ante un nuevo planeamiento general a formular en el marco de la nueva LISTA, cuya finalidad principal será la adopción de un modelo más flexible de estrategia de desarrollo a medio-largo plazo, mediante un instrumento como el PBOM, de contenidos mucho más reducidos y simplificados que otras figuras urbanísticas.

La finalidad primordial del nuevo Plan será abordar la ordenación del pueblo consolidado de Marinaleda y de los crecimientos no planificados en los bordes del suelo urbano, que reúnan las condiciones regladas para su clasificación como “suelo urbano” y, del mismo modo, el suelo sujeto a “transformación urbanística”.

E.2.3.3. ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN INCORPORADA A LA VERSIÓN PRELIMINAR

Evolución de la alternativa seleccionada en el Avance

La formulación del Plan Básico de Ordenación Municipal constituye un proceso progresivo en el que las propuestas iniciales se concretan y ajustan a medida que avanza la elaboración del instrumento. En este proceso intervienen, entre otros factores, el diagnóstico territorial y urbanístico, la participación ciudadana, las consultas a las Administraciones públicas afectadas, los informes sectoriales, la evaluación ambiental estratégica y los análisis de viabilidad técnica, jurídica y económica.

Por tanto, la alternativa seleccionada en la fase de Avance no debe entenderse como una propuesta cerrada e inalterable, sino como el marco de referencia a partir del cual se define el modelo de ordenación definitivo. Su desarrollo posterior permite precisar las delimitaciones, verificar la viabilidad de las actuaciones y adaptar las determinaciones del Plan a las características y necesidades reales del municipio.

Tras las consultas realizadas tras la publicación del Avance, así como de las consideraciones contenidas en el documento de alcance ambiental, se ha profundizado en el estudio y concreción de la alternativa 01, seleccionada en la fase de Avance.

Como resultado de este proceso, la versión preliminar incorpora una propuesta de ordenación que mantiene los principios, objetivos y elementos esenciales de dicha alternativa, pero introduce determinados ajustes derivados del mayor grado de definición alcanzado. No se configura, por tanto, un modelo territorial sustancialmente diferente del evaluado en el Avance, sino una evolución y concreción de la alternativa seleccionada, adaptada a:

- La realidad física, territorial y urbanística de Marinaleda y Matarredonda.
- Las condiciones establecidas por la legislación urbanística y sectorial.
- Los resultados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
- La situación jurídica y material de los ámbitos heredados del planeamiento vigente.
- La capacidad municipal para gestionar y ejecutar las actuaciones propuestas.
- Las necesidades previsibles del municipio durante el horizonte temporal del Plan.

La alternativa resultante se desarrolla en las determinaciones normativas y en la documentación gráfica de ordenación general y detallada que integran la versión preliminar del PBOM.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

La ordenación incorporada a la versión preliminar responde a un modelo contenido y realista, basado en la consolidación de los núcleos existentes, la culminación de los procesos urbanísticos ya iniciados y la adecuación de las dotaciones públicas a las necesidades efectivas de la población.

El Plan evita promover nuevos crecimientos que carezcan de una demanda acreditada o cuya ejecución pueda comprometer la capacidad económica y de gestión municipal. De este modo, se pretende dotar a Marinaleda de un instrumento proporcionado a su escala, capaz de ordenar la realidad existente y de orientar su evolución futura sin generar cargas innecesarias o expectativas de transformación difícilmente realizables.

Los objetivos principales de esta alternativa son los siguientes:

- **Delimitar el suelo urbano conforme a su situación real.**

Se ajusta la delimitación de los núcleos de Marinaleda y Matarredonda atendiendo a las condiciones establecidas en los artículos 13 y 14 de la LISTA, a la realidad física y funcional de los terrenos y a su efectiva integración en la malla urbana.

- **Priorizar la consolidación y mejora de la ciudad existente.**

La ordenación centra sus esfuerzos en completar, regenerar y mejorar los tejidos urbanos actuales, evitando una expansión territorial innecesaria y favoreciendo un uso eficiente de las infraestructuras, servicios y dotaciones disponibles.

- **Facilitar la culminación de los ámbitos transitorios procedentes del planeamiento anterior.**

Se identifican los terrenos que mantienen el régimen transitorio de suelo rústico y que cuentan con ordenación urbanística aprobada, priorizando la terminación de los procesos de gestión, reparcelación, urbanización y, en su caso, edificaciones pendientes. Su incorporación se articula mediante las correspondientes actuaciones urbanísticas en suelo rústico transitorio —AU-SR-T—, respetando las determinaciones de los instrumentos aprobados que continúen vigentes y resulten compatibles con la nueva legislación.

- **Adaptar la regulación urbanística al marco de la LISTA.**

Se establece una nueva normativa urbanística ajustada a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y a su Reglamento General, sustituyendo y actualizando las determinaciones del planeamiento vigente.

- **Adecuar el sistema dotacional a las necesidades municipales.**

Se revisan las redes generales y locales de espacios libres y equipamientos para que su dimensión y distribución respondan a la población existente, a las previsiones razonables de evolución demográfica y al nivel dotacional objetivo establecido por el PBOM.

- **Garantizar la viabilidad del modelo de ordenación.**

Las actuaciones se definen atendiendo a su viabilidad técnica, jurídica, económica y de gestión, procurando que las determinaciones del Plan puedan ser efectivamente ejecutadas durante su periodo de vigencia.

- **Preservar el suelo rústico y la matriz territorial.**

Al no delimitarse nuevos ámbitos de transformación en suelo rústico, se evita el consumo innecesario de suelo y se protegen los valores agrícolas, ambientales y paisajísticos del término municipal.

PRINCIPALES AJUSTES RESPECTO DE LA ALTERNATIVA 01 DEL AVANCE

La propuesta incorporada a la versión preliminar introduce los siguientes ajustes y concreciones:

a) Delimitación del suelo urbano

Se reajusta la delimitación del suelo urbano de Marinaleda y Matarredonda para adecuarla a la realidad física, jurídica y funcional de ambos núcleos y a los criterios establecidos por los artículos 13 y 14 de la LISTA.

Los cambios introducidos respecto de la alternativa del Avance tienen carácter puntual y responden al mayor grado de precisión de la información urbanística y cartográfica disponible. No alteran los criterios esenciales del modelo seleccionado.

b) Ordenación de las redes dotacionales

E. RESUMEN EJECUTIVO

Se concretan las redes general y local de espacios libres y equipamientos, distinguiendo los elementos que prestan servicio al conjunto del municipio de aquellos destinados a atender las necesidades próximas de cada núcleo o ámbito urbano.

La propuesta incorpora los espacios libres y equipamientos existentes y efectivamente utilizados por la población, revisa su adscripción funcional y establece un nivel dotacional objetivo proporcionado a las características de Marinaleda.

Asimismo, se justifica la aplicación de la reducción del estándar del sistema general de espacios libres prevista en el artículo 82.3 del Reglamento General de la LISTA. Esta minoración responde a las características del municipio, a su dinámica demográfica y urbanística, a la disponibilidad de espacios libres existentes y a la necesidad de evitar la generación de reservas sobredimensionadas cuya obtención, urbanización y mantenimiento pudieran representar una carga económica desproporcionada para el Ayuntamiento.

c) Ausencia de nuevos crecimientos en suelo rústico

La versión preliminar no delimita actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico para usos residenciales, productivos o terciarios. El modelo apuesta por la consolidación de los núcleos existentes y por la culminación de los procesos urbanísticos iniciados con anterioridad.

Sin perjuicio de ello, el Plan identifica criterios territoriales y orientaciones para la eventual evolución futura de los núcleos. Estas indicaciones no comportan por sí mismas la clasificación del suelo como urbano ni habilitan su transformación urbanística, sino que operan como referencias para futuras decisiones de ordenación, que deberán justificarse y tramitarse conforme a la legislación vigente.

d) Tratamiento de los suelos rústicos sometidos a régimen transitorio

En suelo rústico se delimitan exclusivamente los ámbitos procedentes del planeamiento anterior que cuentan con ordenación aprobada y mantienen su vigencia conforme al régimen transitorio de la LISTA.

Estos terrenos se identifican como actuaciones urbanísticas en suelo rústico transitorio —AU-SR-T—, con el objetivo de facilitar la culminación de los procesos de gestión y urbanización pendientes. En cada ámbito deberán comprobarse:

- La vigencia y eficacia de los instrumentos de ordenación y ejecución aprobados.
- El grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- La situación de la reparcelación y de las obras de urbanización.
- La suficiencia de las infraestructuras y servicios previstos.
- La compatibilidad de sus determinaciones con la LISTA, su Reglamento y la normativa sectorial aplicable.

El PBOM no genera nuevos derechos de transformación en estos ámbitos, sino que reconoce y regula situaciones urbanísticas preexistentes, estableciendo las condiciones necesarias para su adecuada culminación.

e) Actuaciones previstas en suelo urbano

En el suelo urbano se revisan y concretan las intervenciones necesarias para completar, mejorar o transformar determinados ámbitos de la ciudad existente.

La versión preliminar incorpora:

- Una propuesta de delimitación previa de un área de transformación urbanística de reforma interior —PD/ATU-RI—.

- Dos ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas —AU—.

La delimitación y el régimen de estas actuaciones se ajustan a la naturaleza y alcance de las operaciones previstas, diferenciando entre las intervenciones que requieren una transformación urbanística integral y aquellas que pueden ejecutarse mediante actuaciones urbanísticas de menor alcance.

Su definición responde a criterios de coherencia con el modelo urbano, integración en la malla existente, mejora dotacional, viabilidad económica y capacidad real de gestión municipal.

SÍNTESIS DEL MODELO RESULTANTE

La alternativa incorporada a la versión preliminar configura un modelo de ordenación basado en la contención, la consolidación y la mejora de los núcleos existentes. Sus rasgos principales son:

- Ajuste del suelo urbano a la realidad territorial y jurídica.
- Ausencia de nuevos crecimientos urbanísticos en suelo rústico.
- Culminación prioritaria de los ámbitos transitorios ya ordenados.
- Intervención selectiva sobre áreas urbanas necesitadas de mejora o reforma.
- Adecuación proporcionada de los sistemas generales y locales.
- Protección del suelo rústico y de los valores territoriales del municipio.
- Programación de actuaciones técnica, económica y administrativamente viables.

En consecuencia, la propuesta mantiene la orientación esencial de la alternativa 01 seleccionada en el Avance, pero la dota de un mayor grado de precisión y viabilidad. El resultado es un modelo adaptado a la escala de Marinaleda, dirigido a resolver sus necesidades actuales y a ordenar su evolución a medio y largo plazo desde criterios de sostenibilidad, proporcionalidad y uso eficiente de los recursos públicos.

E.3. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PBOM

El Plan Básico de Ordenación Municipal constituye el instrumento de ordenación urbanística integral de Marinaleda. De acuerdo con el artículo 65 de la LISTA y el artículo 88 de su Reglamento General, el PBOM reúne en un único instrumento las funciones que, con carácter general, corresponden al Plan General de Ordenación Municipal y al Plan de Ordenación Urbana. Por ello, su contenido comprende tanto determinaciones de ordenación urbanística general, referidas al conjunto del término municipal, como determinaciones de ordenación urbanística detallada, destinadas principalmente a establecer la regulación completa del suelo urbano.

A estos efectos, las determinaciones del PBOM se estructuran en los dos niveles de ordenación que se desarrollan a continuación.

- **ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL (A.4.5)**

La ordenación urbanística general establece el marco territorial y urbanístico básico del municipio. Su objeto es definir el modelo general de ordenación de Marinaleda, ordenar los elementos esenciales que articulan el término municipal y establecer las determinaciones que deberán respetar las actuaciones urbanísticas y los instrumentos que, en su caso, desarrollen o complementen el PBOM.

De conformidad con los artículos 75, 76, 77 y 88.3.a) del Reglamento General de la LISTA, el PBOM incorpora las determinaciones de ordenación general que resultan necesarias en atención a las características del municipio.

- **ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA (A.4.6)**

Se concreta el régimen aplicable al suelo urbano de Marinaleda y Matarredonda y establece las condiciones necesarias para regular los usos, la edificación, la urbanización y las intervenciones sobre la ciudad existente.

Conforme a los artículos 78 y 88.3.b) del Reglamento General de la LISTA.

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.4. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

La ordenación urbanística general del municipio se establece mediante las determinaciones previstas en los artículos 75, 76, 77 y 88.3.a) del Reglamento General de la LISTA,

E.4.1. EL MODELO Y SUS DETERMINACIONES

El modelo general de ordenación del PBOM se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- La clasificación del suelo
- El establecimiento de las zonas de suelo rústico
- La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por sus valores.

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.4.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan clasifica el suelo en urbano y rústico, en función de lo establecido el Capítulo I del Título I de la LISTA y su reglamento, la totalidad de los terrenos del término municipal,

Esta clasificación se representa gráficamente en el correspondiente plano de ordenación de clasificación del suelo, que comprende la totalidad del término municipal.

E.4.1.1.1. DELIMITACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO

Para la delimitación del suelo urbano se habrá de estar a lo que establece el artículo 13 de la LISTA y 19 de su reglamento,

Atendiendo a estas directrices, se han analizado los distintos suelos para determinar cuáles cumplen con las condiciones definidas por la LISTA y su RGLISTA, y así incluirlos en el suelo urbano, delimitando a su vez, el suelo rústico del término. Estos ámbitos son los que se identifican a continuación:

Núcleo Urbano

- Núcleo de Marinaleda
- Núcleo de Matarredonda

Polígono Industrial

- Polígono Industrial Marinaleda SCA

Bordes urbanos

A partir del análisis detallado del perímetro de los núcleos urbanos y de la comprobación de su realidad física, funcional y urbanística, se han identificado una serie de ámbitos de borde que se encuentran integrados en la malla urbana y cumplen las condiciones establecidas en el artículo 13 de la LISTA. En consecuencia, el PBOM propone su incorporación a la delimitación del suelo urbano, en los términos que se describen a continuación.

ZONA 1	Parcelas al final de la Calle San Lorenzo.
ZONA 2	Viviendas en la Calle Rafael Alberti.
ZONA 3	Calle Juan XXIII y Calle alcalde Vicente Cejas.
ZONA 4	Extremo oeste, fachada a la Calle Juan XXIII.
ZONA 5	Viviendas anexas a Calle Vicente alcalde Cejas, Cañada Real de Ronda a Écija y al norte del núcleo de Marinaleda.
ZONA 6	Ámbito junto al Camino de Romeral, Calle Boabdil y Calle Padre Leonardo.
ZONA 7	Viviendas situadas en la A-388.
ZONA 8	Viviendas al este del núcleo de Matarredonda, con acceso desde el Camino Isla Redonda (SE-738, continuación de la SE-9209) y desde la Calle Cervantes.

Estas zonas han sido anteriormente identificadas y grafiadas en la Memoria de Información. (Apartado A.2.5.3)

SUELO RÚSTICO

El suelo rústico está constituido por los terrenos que no reúnen las condiciones exigidas para su clasificación como suelo urbano. Estos terrenos se clasifican en las categorías previstas en el artículo 14 de la LISTA y en el artículo 20 de su Reglamento General, y quedan sujetos a las determinaciones establecidas en los apartados siguientes.

Además, dentro de la clasificación de Suelo rústico se incluirían:

ZONA 10	Bolsa de terreno sin urbanizar, en colindancia con las traseras de la calle Sargento Jurado y su continuación, en la zona noroeste de Marinaleda..
ZONA 11	Franja o hilera de parcelas vacías en las traseras de la calle Ronda, al sureste del núcleo de Matarredonda

La delimitación de clasificación de suelo urbano y rústico se representan en el plano de ordenación N° 01.

E.4.1.1.2. DELIMITACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Las categorías de suelo rústico del término municipal de Marinaleda que establece el PBOM son:

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande, para su integridad y efectividad, su clasificación como suelo rústico. Se diferencian las siguientes subcategorías:

Dominio público pecuario

Las Vías Pecuarias son elementos fundamentales en la estructura del territorio y se desea la protección de los ámbitos de estos.

La futura modificación o trazado alternativo, previo deslinde de aquellos tramos que penetran en suelo urbano, que finalmente resulte, también serán protegidos bajo esta categoría. No obstante, este trazado alternativo, quedará remitido al informe pertinente de la Consejería de Medio Ambiente.

Las vías pecuarias existentes en el municipio

Dominio público hidráulico

Los cauces existentes en el municipio son los siguientes:

- Arroyo de las Escobas
- Río Blanco
- Arroyo Salado
- Arroyo de Andrade
- Arroyo de Granados

Dominio público viario

Los ejes viarios y sus ámbitos correspondientes serán igualmente protegidos de cualquier actuación.

La red viaria regional se compone de:

- Carretera A-388
- Carretera SE-9200
- Carretera SE-9209
- Carretera SE-9211
- Carretera SE-9206

La delimitación de las categorías de suelo rústico se representa en el plano de ordenación N° 02

E.4.1.1.3. NORMATIVA GENERAL DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

La regulación general aplicable a las distintas categorías de suelo rústico se desarrolla en el documento de Normativa Urbanística del presente PBOM. En él se establecen, para cada categoría, los usos prohibidos y las condiciones de implantación de los usos admisibles, así como el régimen de protección y preservación derivado de la legislación sectorial aplicable y de los valores, riesgos y demás circunstancias concurrentes en cada ámbito.

SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Comprende los terrenos sometidos a un régimen jurídico específico que exige su protección para garantizar la integridad y funcionalidad del dominio público o de los bienes protegidos.

Su régimen de usos viene establecido principalmente por la legislación sectorial correspondiente. Solo podrán admitirse los usos y actuaciones compatibles con los valores, bienes o funciones que motivan su protección y que cuenten con las autorizaciones sectoriales exigibles.

SUELO RÚSTICO COMÚN

Comprende el resto de los terrenos rústicos que no se encuentran sometidos a una protección o preservación específica. En Marinaleda se corresponde fundamentalmente con los terrenos agrícolas de la Campiña.

Se admiten los usos ordinarios vinculados al aprovechamiento agrícola, ganadero y de los recursos naturales, así como las actuaciones extraordinarias que puedan autorizarse conforme a la LISTA, su Reglamento y las condiciones establecidas por el PBOM.

E.4.1.2. ZONAS DE SUELO RÚSTICO

De conformidad con el artículo 75.3 del Reglamento General de la LISTA, el PBOM establece una única zona de ordenación para la totalidad del suelo rústico municipal, denominada **Zona de Suelo Rústico de la Campiña Agrícola de Marinaleda (ZR-01)**.

La delimitación de una única zona se justifica por la notable continuidad territorial y homogeneidad funcional del medio rural de Marinaleda, caracterizado por el predominio de los usos agrícolas y por la ausencia de unidades territoriales suficientemente diferenciadas que requieran modelos específicos de ordenación.

Esta zonificación es independiente de la adscripción de los terrenos a las distintas categorías de suelo rústico previstas en el artículo 14 de la LISTA. En consecuencia, la Zona ZR-01 comprende terrenos pertenecientes a distintas categorías, sobre los que serán de aplicación preferente las protecciones, limitaciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, la ordenación territorial y sus valores o riesgos concurrentes.

Características

La zona comprende la matriz rural que rodea los núcleos urbanos de Marinaleda y Matarredonda. Se configura como un espacio predominantemente agrícola, de carácter continuo y escasamente fragmentado, en el que los cultivos, caminos rurales, edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias conforman los elementos principales del paisaje.

Potencialidades

La principal potencialidad de la zona reside en su capacidad para mantener y desarrollar la actividad agraria como uso estructurante del territorio municipal. Esta base productiva constituye un recurso económico, social, cultural y paisajístico esencial para Marinaleda.

Se reconocen particularmente las siguientes potencialidades:

- Conservación y modernización sostenible de las explotaciones agrícolas y ganaderas.
- Mejora de la eficiencia en el uso del agua, la energía y los recursos naturales.
- Implantación de construcciones e instalaciones proporcionadas a las necesidades de las explotaciones.
- Desarrollo de actividades de transformación, almacenamiento y comercialización vinculadas a la producción local, siempre que resulten compatibles con el carácter rural del territorio.
- Diversificación de la economía rural mediante actividades complementarias que aprovechen los recursos agrícolas, ambientales y paisajísticos.
- Recuperación y mejora de caminos rurales, vías pecuarias y elementos de conectividad territorial.
- Protección del paisaje agrario y de los elementos naturales, culturales y etnológicos vinculados a la identidad rural del municipio.
- Restauración de cauces, linderos, setos y otros elementos que favorezcan la biodiversidad y la conectividad ecológica.
- Desarrollo de iniciativas de economía circular relacionadas con la reutilización de subproductos agrarios, condicionadas a su compatibilidad territorial, ambiental y paisajística.

Deficiencias y riesgos

La zona presenta determinadas debilidades que deben ser consideradas por la ordenación:

- Simplificación progresiva del paisaje agrario y pérdida de elementos naturales de conexión.
- Riesgo de erosión y degradación del suelo asociado a determinadas prácticas agrícolas.

- Presión de usos no vinculados al medio rural en las proximidades de los núcleos urbanos y de las principales vías de comunicación.
- Aparición de edificaciones y parcelaciones que pueden favorecer procesos de dispersión y formación de nuevos asentamientos.
- Conflictos puntuales entre los usos residenciales, agrícolas, ganaderos e industriales en los bordes urbanos.
- Alteración del paisaje por construcciones, instalaciones o infraestructuras insuficientemente integradas.
- Afecciones derivadas de cauces, riesgos naturales, vías pecuarias, carreteras y demás dominios públicos.

Directrices de ordenación

La ordenación de la Zona ZR-01 se orientará prioritariamente a conservar su función agraria, mantener la continuidad del espacio rural y evitar procesos de ocupación incompatibles con su naturaleza.

Las actuaciones ordinarias deberán:

- Estar vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales y a la explotación agrícola, ganadera o forestal de los terrenos.
- Justificar su necesidad, dimensión y vinculación funcional con la explotación.
- Evitar la fragmentación innecesaria de las fincas y la alteración de la estructura territorial.
- Integrarse en el paisaje rural mediante una adecuada localización, volumetría, materiales y tratamiento de los espacios exteriores.
- Garantizar la protección del suelo, los recursos hídricos, la vegetación, los caminos y los elementos de interés ambiental o cultural.
- Respetar las protecciones y limitaciones derivadas de la categoría de suelo rústico y de la legislación sectorial aplicable.

Las actuaciones extraordinarias únicamente podrán implantarse cuando acrediten su compatibilidad con el carácter rural de la zona, la inexistencia de efectos inductores de nuevos asentamientos y su adecuada integración territorial, ambiental y paisajística.

Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

Para evitar la formación de nuevos asentamientos, se limitarán las parcelaciones, edificaciones, infraestructuras y concentraciones de usos que puedan generar demandas de servicios urbanos, producir una ocupación dispersa del territorio o alterar sustancialmente su funcionalidad rural.

A estos efectos, las actuaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 24 del Reglamento General de la LISTA y las determinaciones específicas de las Normas Urbanísticas del PBOM sobre distancias, densidad edificatoria, accesos, dotación de servicios y vinculación de las edificaciones a los usos autorizados.

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.4.1.3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON SINGULAR PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO.

En el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía se identifica para el término municipal de Marinaleda el siguiente inmueble:

Código	Denominación	Tipología	Época	Régimen Jurídico
1410610001	Yacimiento Calcolítico	Arqueológica	Edad de Cobre	BIC-Zona arqueológica

INSCRIPCIÓN

Fecha de disposición: 06/05/2015
Boletín oficial: BOJA nº 89 del 12 de mayo de 2015, página 336

I. Denominación.

Yacimiento calcolítico de Marinaleda, Sevilla.

II. Localización.

Término municipal de Marinaleda, provincia de Sevilla. En el lugar denominado Las Cañadas. El yacimiento se sitúa a las afueras del núcleo urbano principal, entre éste y la cercana pedanía de Matarredonda, a ambos lados de la carretera A-388.

III. Descripción.

El yacimiento ocupa unos 414.000 m² en dos laderas enfrentadas y separadas por un arroyo, en la actualidad entubado, a ambas márgenes sobre la que discurre la carretera que une Matarredonda con Marinaleda.

En la margen izquierda de la carretera, casi totalmente urbanizada, los pozos de cimentación de las construcciones dejaron al descubierto un gran número de «silos», zanjas, y «fondos de cabañas» excavados en la roca caliza. Por toda la extensión del yacimiento se observan útiles de caliza, piedra pulimentada, y fragmentos de cerámica de variada tipología y realizadas a mano.

Los hallazgos de naturaleza inmueble se complementan con una sucesión de estructuras murarias, en piedra, y por lo que parece en sucesión cronológica durante un período de la Edad del Cobre, tránsito del III a II milenio a.C.; huellas de «postes», de «fondos de cabañas» (alguno excavado sobre el subsuelo calizo, pero

recorrido por un murete de mampostería de piedra trabada con arcilla), y una zanja excavada en sección de V, de grandes dimensiones y cuya funcionalidad no queda clara, interpretándose en otros yacimientos del mismo período como zanja de reconducción de aguas, y en otros casos como foso excavado junto al cual se instala una empalizada como sistema defensivo de un poblado o concentración urbana. En relación a la primera teoría podemos anotar que la dirección de la zanja corre en perpendicular en la dirección del arroyo hoy entubado. En sentido positivo podríamos pensar que se trata de una zanja de acometida de aguas, pero en sentido negativo aquí no se asocia estratigráficamente y en horizontal a los silos (por lo menos hasta el momento), por lo que no serviría como aislante de estos como se ha considerado en el poblado calcolítico de Valencina de la Concepción (Sevilla).

IV. Delimitación.

El Bien limita al Norte con el Camino de los Moledores, al Sur con el Camino de Pozo Ancho, al Este con Matarredonda y al Oeste con la Cañada Real de Granada.

La superficie total es de 414.000 m², afectando a las parcelas catastrales delimitadas en el plano que forma parte de la presente Resolución.



Esquema de representación del Yacimiento. Elaboración propia

E.4.1.4. DELIMITACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Conforme se establece en el art. 88.3 del reglamento la necesidad de establecer la delimitación de los Elementos estructurantes que abarcan:

- Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes,
- Sistemas generales de equipamientos comunitarios
- Sistemas generales de movilidad
- Redes de infraestructuras y servicios.

E.4.1.4.1. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El Plan Básico establece como Sistema general de espacios y zonas verdes los siguientes elementos:
Como elementos que computan en el estándar dotacional

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			
ELEMENTO		SUPERFICIE	
SSGG-EL01	PARQUE URBANO	74.853	EXISTENTE
SSGG-EL02	PARQUE AV.LA LIBERTAD E INFANTIL	3.849	EXISTENTE
SSGG-EL03	CONVENIADO	10.746	PROPUESTO
TOTAL		89.447	

Además de los tres anteriores, existe una cuarta pieza con la suficiente identidad y capacidad para ser categorizada como sistema general pero que este PBOM decide no incluirla en el sistema computable, justificado en el art. 82.3 del RGLISTA y la población del término municipal (inferior a 5.000 hab), con objeto de no sobredimensionar la dotación computable la cual conllevaría un perjuicio en los futuros desarrollos urbanísticos.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (no computable)			
ELEMENTO		SUPERFICIE	
SSGG-EL04	PARQUE NATURAL NUEVO	73.932	EXISTENTE

Los elementos se representan en el plano de ordenación N° 03

ELEMENTOS PROPUESTOS

SG EL – C

Nuevo ámbito propuesto y conveniado, para destinarlo a Sistema General de Espacios Libres. De esta manera, cualquier nuevo ámbito desarrollado en el municipio que deba cumplir con el estándar de superficie destinado a espacios libres y zonas verdes, deberá incorporar la superficie correspondiente dentro de este nuevo ámbito.

ESTÁNDAR DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Dada las características del municipio y la amplia superficie destinada a Espacios libres y zonas verdes, se establece que tan solo tres de las piezas

El estándar que se fija mediante el PBOM en el municipio es el siguiente:

HABITANTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	2.578	hab
DOTACIÓN MÍNIMA RLISTA	5,00	m²/hab
ESTÁNDAR DOTACIONAL MINORADO (art.82.3 RLISTA)	34,69	m²/hab

E.4.1.4.2. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

En cuanto a las dotaciones de equipamientos de carácter general y comunitario, se plantean para Marinaleda los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS			
ELEMENTO		SUPERFICIE	
SSGG-EQ01	AYUNTAMIENTO	4.703	EXISTENTE
SSGG-EQ02	IES JOSÉ SARAMAGO	7.454	EXISTENTE
SSGG-EQ03	C.E.P. ENCARNACIÓN RUIZ PORRAS	10.440	EXISTENTE
SSGG-EQ04	GUARDERÍA MUNICIPAL	1.762	EXISTENTE
SSGG-EQ05	PABELLÓN POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	11.659	EXISTENTE
SSGG-EQ06	CAMPO DE FÚTBOL	6.927	EXISTENTE
SSGG-EQ07	CAMPO DE FÚTBOL CÉSPED ARTIFICIAL	10.734	EXISTENTE
SSGG-EQ08	GIMNASIO MUNICIPAL	7.757	EXISTENTE
SSGG-EQ09	PISCINAS MUNICIPALES	6.056	EXISTENTE
SSGG-EQ10	CENTRO CÍVICO SOCIAL	234	EXISTENTE
SSGG-EQ11	CASA DE LA CULTURA	3.829	PROPUESTO
SSGG-EQ12	CENTRO SALUD MARINALEDA	147	EXISTENTE
SSGG-EQ13	CENTRO SALUD MATARREDONDA	535	EXISTENTE
SSGG-EQ14	CEMENTERIO	3.712	EXISTENTE
SSGG-EQ15	RECINTO DE LOS SINDICATOS OBREROS DEL CAMPO	3.269	PROPUESTO
TOTAL		79.218	

Los elementos se representan en el plano de ordenación N° 03

ELEMENTOS PROPUESTOS

De la totalidad de elementos que componen el sistema general el PBOM plantea como propuestos los siguientes:

SSGG-EQ11	CASA DE LA CULTURA	3.829	PROPUESTO
SSGG-EQ15	RECINTO DE LOS SINDICATOS OBREROS DEL CAMPO	3.269	PROPUESTO

Los cuales no requieren obtención ni ejecución porque en la actualidad son dotaciones de dominio público, en funcionamiento y atienden a la totalidad de la población.

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.4.1.4.3. SISTEMAS GENERALES DE MOVILIDAD

El Sistema general de Movilidad está formado por aquellas infraestructuras de comunicación que permiten la comunicación rodada entre las distintas zonas del municipio.

Son carreteras y viarios de distinto nivel, territoriales, municipales y de ámbito local. Estos elementos se grafían en los planos de ordenación.

En el término municipal de Marinaleda, el sistema viario estructural, queda constituido por las siguientes redes generales, de carácter territorial y de carácter urbano:

SISTEMA GENERAL VIARIO NIVEL TERRITORIAL

- A-388: Carretera A-388 de Écija a Herrera
- SE-9200: Carretera de Isla Redonda. Ramal de Matarredonda a la SE-9108
- SE-9206: Carretera Ramal de la SE-9211 a El Rubio
- SE-9209: De Estepa a Matarredonda
- SE-9211: Carretera de Estepa a Marinaleda

SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO

Constituye el sistema estructural-arterial del pueblo, complementario al 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 corresponde a la A-388, atraviesa y conecta los núcleos urbanos de Marinaleda y Matarredonda de Este a Oeste, siendo el elemento de viario principal en el municipio.

- A-388: Carretera Écija-Herrera en el tramo urbano.

E.4.1.4.4. REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El PBOM reconoce como elementos estructurantes del término municipal las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de los núcleos urbanos y la prestación de los servicios básicos a la población.

De conformidad con el artículo 75.2.b) del Reglamento General de la LISTA, estas redes están constituidas por sus elementos principales, tanto lineales —conducciones, colectores, líneas y canalizaciones— como puntuales —depósitos, estaciones, centros de transformación e instalaciones análogas—.

A estos efectos, el PBOM identifica las siguientes redes generales:

- Infraestructura de abastecimiento de agua.
- Infraestructura de saneamiento y depuración.
- Infraestructura energética.
- Infraestructura de telecomunicaciones.
- Infraestructuras de recogidas de residuos

La identificación de estas infraestructuras comprende los elementos generales existentes que resultan esenciales para la prestación de los servicios, así como, en su caso, las actuaciones necesarias para corregir déficits y atender las demandas derivadas del modelo de ordenación establecido por el Plan.

ELEMENTOS PROPUESTOS

PUNTO LIMPIO

De conformidad con la disposición adicional tercera de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, y con la disposición adicional tercera del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el PBOM contempla la reserva de suelo necesaria para la implantación de un punto limpio municipal, al contar Marinaleda con una población superior a 2.000 habitantes. Ello se entiende sin perjuicio de que la gestión del servicio pueda realizarse directamente por el Ayuntamiento o mediante fórmulas mancomunadas, consorciadas o supramunicipales.

SISTEMAS GENERALES DE SERVICIO

ELEMENTO		SUPERFICIE	
SSGG-S01	PUNTO LIMPIO	1500-2000	PROPUESTA

Las parcelas propuestas destinadas a esta infraestructura de gestión de residuos son:

id	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)
1	6372504UG2367S	1.297
2	6372503UG2367S	721
		2.018



El PBOM delimita una reserva de suelo destinada a punto limpio municipal con una superficie aproximada de 1.500-2.000 m². Esta superficie tiene carácter orientativo y deberá concretarse mediante el correspondiente proyecto técnico, atendiendo a los tipos y cantidades de residuos que se prevea gestionar, las dimensiones de los contenedores, el periodo de almacenamiento y las necesidades de circulación y maniobra de usuarios y vehículos de recogida, conforme al artículo 127 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo. La instalación deberá cumplir, asimismo, los requisitos de cerramiento, impermeabilización, drenaje, señalización, control de accesos, almacenamiento de residuos peligrosos y prevención de derrames establecidos reglamentariamente.

Los elementos se representan en el plano de ordenación N° 04

E. RESUMEN EJECUTIVO

INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS PARA LA DEFENSA CONTRA LAS INUNDACIONES

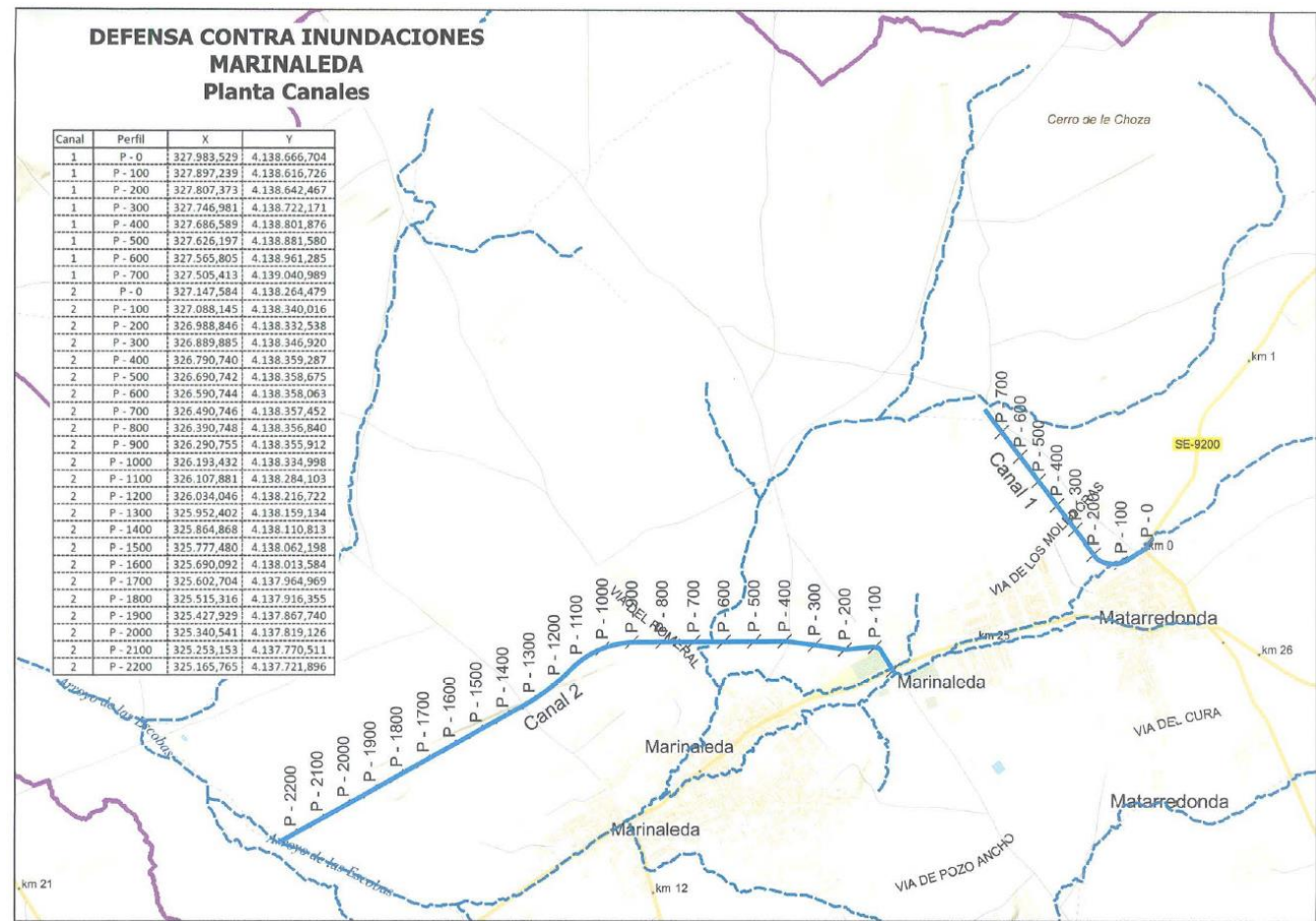
El PBOM identifica el canal número 2 como elemento estructurante de la red general de infraestructuras hidráulicas, por su función supralocal dentro del municipio y por su relevancia para la seguridad de la población y la protección del núcleo urbano.

Su delimitación comprenderá:

- El trazado y la sección funcional del canal.
- Sus márgenes y zonas necesarias para conservación, mantenimiento e inspección.
- Las obras de paso, cruces y conexiones hidráulicas asociadas.
- Los puntos de captación, incorporación y evacuación de caudales.
- Los terrenos que deban permanecer libres de edificación para asegurar su funcionamiento y permitir futuras actuaciones de mejora.

La delimitación cartográfica establecida por el PBOM podrá ajustarse mediante el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico o proyecto constructivo, siempre que se mantenga o mejore la funcionalidad del sistema y no se reduzca el nivel de protección frente al riesgo de inundación.

El antiguo trazado previsto para el canal número 1 se reconoce como antecedente técnico de la estrategia de defensa frente a inundaciones. Su eventual incorporación como nuevo elemento estructurante requerirá la actualización de los estudios hidrológicos e hidráulicos y la confirmación de que continúa siendo la alternativa más adecuada para completar el sistema.



Imágenes del estado actual del canal 2. Elaboración propia

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ACTUACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FRENTE A INUNDACIONES

El PBOM establece como objetivo prioritario completar la funcionalidad del sistema de defensa frente a las inundaciones. Para ello, se adoptan las siguientes directrices:

- Evaluar la capacidad real del canal número 2, identificando obstrucciones, pérdidas de sección, puntos de desbordamiento, discontinuidades y deficiencias en sus conexiones.
- Ejecutar las actuaciones necesarias de limpieza, reparación, estabilización de márgenes y mejora de las obras de paso y evacuación.

E. RESUMEN EJECUTIVO

- Coordinar el funcionamiento de los canales de defensa con la red urbana de drenaje y saneamiento, evitando interferencias, retornos o concentraciones de caudal en los bordes del núcleo.
- Mantener libres de edificación y de usos incompatibles los terrenos necesarios para garantizar el funcionamiento, conservación y posible ampliación de estas infraestructuras.
- Incorporar, cuando resulte viable, soluciones de drenaje sostenible y medidas de laminación que reduzcan la velocidad y el volumen de las escorrentías antes de su llegada al núcleo urbano.
- Garantizar que las nuevas actuaciones urbanísticas no incrementen el riesgo existente ni reduzcan la capacidad de evacuación del sistema.

La ejecución de estas medidas requerirá la coordinación entre el Ayuntamiento, la Administración hidráulica y los restantes organismos competentes.

ANTEPROYECTO DE DEFENSA CONTRA LAS INUNDACIONES – EJECUCIÓN DE OBRA CANAL 1

Ahora bien, recientemente, el Ayuntamiento de Marinaleda **ha solicitado ayuda del Estado para la ejecución de este “Anteproyecto de Defensa contra las inundaciones”**, como única medida para corregir las afecciones y riesgos de inundabilidad del municipio, que estaría en situación de alarma y sin posibilidades de crecimiento, de no ejecutarse la infraestructura necesitada.

Según la siguiente Resolución:

- *Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Secretaría de Estado de Política Territorial, por la que se determinan los municipios y, en su caso, zonas de los municipios afectados, conforme al artículo 7.2 del Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en respuesta a los daños causados por diversos fenómenos meteorológicos adversos, de especial afectación en las comunidades autónomas de Andalucía y Extremadura:*

MARINALEDA se relaciona en el:

ANEXO V: Relación de municipios con derecho a la compensación del 100 % del coste por daños según estratos de población y porcentajes que representan los costes sobre los gastos corrientes.

Según esto, y en base a la Orden:

- *Orden INT/305/2026, de 27 de marzo, por la que se establecen especialidades en el procedimiento de concesión y en la ordenación presupuestaria de las ayudas a Corporaciones Locales en el marco de lo dispuesto por el Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por diversos fenómenos meteorológicos adversos de especial afectación en las comunidades autónomas de Andalucía y Extremadura.*

Y a la posterior resolución:

- *Resolución de 31 de marzo de 2026, la Secretaría de Estado de Política Territorial, por la que se regula el régimen de ayudas a entidades locales para las obras de reparación, restitución, reconstrucción, mejora y ampliación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones y servicios de titularidad municipal o provincial previsto en el artículo 7 del Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en respuesta a los daños causados por diversos fenómenos meteorológicos adversos, de especial afectación en las comunidades autónomas de Andalucía y Extremadura.*

Que resuelve:

- *Entidades beneficiarias.*

Podrán acceder a la condición de entidades beneficiarias de las subvenciones los ayuntamientos y las diputaciones provinciales cuyo ámbito territorial esté recogido en el anexo V de la Resolución de 20 de marzo de 2026, de la Secretaría de Estado de Política Territorial, por la que se determinan los municipios y, en su caso, zonas de los municipios afectados, conforme al artículo 7.2 del Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero, para actuaciones con respecto de las zonas allí delimitadas.

En base a esto, el Ayuntamiento de Marinaleda **ha solicitado recientemente la citada subvención**, con los siguientes datos:

- *Debido a las intensas lluvias, Marinaleda y Matarredonda han sufrido (y sufren constantemente) episodios de inundaciones ya que se ubican en una zona inundable. Hace varios años el Ayuntamiento dispone de un anteproyecto para canalizar las aguas que llegan desde el este y que no penetren en el núcleo urbano, pero aún no se han ejecutado las obras. Se pretende ejecutar la actuación de canalización, proyecto que tendría un coste de 9.000.000,00 €.*
- *Gasto de gestión, seguimiento y justificación, correspondiente a la aplicación del 3,5 %, que actuaría como límite máximo sobre el importe de los gastos subvencionables, artículo 6.5 R.D.L. 5/2026 31 de marzo. Con un coste de 18.500,00 €.*

Con fecha de 08 de julio de 2026, se ha notificado por parte del Ministerio de Política Territorial y Memoria Democrática, con N/REF: FMA 2026; Asunto: Resolución Anticipo FMA 2026; Código: RA011_FMA2026, lo siguiente:

- **Acordar la concesión de un anticipo del 100 por ciento del importe de la ayuda máxima que en virtud del artículo 7 del Real Decreto-ley 5/2026, de 17 de febrero, pudiera corresponder a las entidades solicitantes que se relacionan en el anexo de esta resolución.**

ANEXO		
Relación de entidades locales a las que se les concede el anticipo e importe de ayuda máxima que pudiera corresponderles / importe del anticipo.		
Código relación certificada	Entidad Local	Importe de ayuda máxima / importe del anticipo
114_AND_SE	Ayuntamiento de Marinaleda	11.106.630,00 €
Lo que se comunica a los efectos oportunos.		

EL DIRECTOR GENERAL
DE COOPERACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL,
(firmado electrónicamente al pie)
Rafael Francisco Briet Seguí

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, de conformidad con el artículo 114.2.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo que Marinaleda podrá ejecutar, a medio plazo, su obra de Defensa contra inundaciones, para evitar los actuales riesgos de inundabilidad del municipio y corregir estas patologías, incluidos en la categoría “Infraestructuras, equipamientos o instalaciones y servicios de TITULARIDAD MUNICIPAL, incluidos en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

E.4.2. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN A MEDIO Y LARGO PLAZO

El PBOM establece acorde al desarrollo reglamentario de la ley la planificación estratégica del PBOM se estructura en los siguientes apartados:

- **Estrategias para el mantenimiento, mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente.**
- **Estrategias para la ordenación de eventuales desarrollos mediante actuaciones de nueva urbanización.**
- **Directrices para la implantación de nuevos sistemas generales.**
- **Directrices en materia de vivienda protegida.**
- **Directrices para la movilidad sostenible.**
- **Criterios para la equidistribución de beneficios y cargas en las actuaciones de transformación urbanística.**

E.4.2.1. ESTRATEGIAS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA, REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

El modelo urbano propuesto por el PBOM parte del reconocimiento de la ciudad existente como principal soporte del desarrollo futuro de Marinaleda. La escala reducida del municipio, el carácter compacto de sus núcleos urbanos y la proximidad entre las áreas residenciales, los equipamientos y los espacios públicos permiten orientar la ordenación hacia la conservación, mejora y compleción de las tramas actuales, evitando procesos innecesarios de dispersión sobre el territorio agrícola de la Campiña.

La estrategia de intervención se apoya en el mantenimiento de la identidad urbana de Marinaleda y Matarredonda, la mejora progresiva de la urbanización y del parque edificado, la resolución de los bordes urbanos y la incorporación ordenada de los vacíos y suelos pendientes de culminación. No se plantea, por tanto, una transformación generalizada de los tejidos existentes, sino una intervención proporcionada a las necesidades reales del municipio.

Son estrategias específicas para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:

- Preservar la estructura, la imagen y los valores ambientales de los tejidos urbanos tradicionales, manteniendo la relación entre la edificación, el espacio público y el paisaje agrícola circundante.
- Favorecer la conservación y rehabilitación del parque edificado, especialmente de las viviendas tradicionales, promoviendo su adecuación a las actuales condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética y adaptación climática.
- Mejorar la calidad de las calles, plazas y espacios libres, prestando especial atención al arbolado, la sombra, la accesibilidad universal, la seguridad peatonal y la adecuación de los espacios de estancia.
- Resolver las deficiencias puntuales de urbanización y de las redes de infraestructuras y servicios urbanos, priorizando la renovación de aquellos tramos que presenten problemas de accesibilidad, drenaje, abastecimiento, saneamiento, alumbrado o conservación.
- Integrar en el PBOM los ámbitos procedentes del planeamiento anterior que cuenten con ordenación aprobada o presenten un grado significativo de ejecución, estableciendo el régimen transitorio necesario para garantizar la culminación coherente de su urbanización, edificación y dotaciones.
- Dotar de una ordenación adecuada a los terrenos ya urbanizados o integrados en la malla urbana que presenten situaciones de indefinición, especialmente en los bordes de los núcleos y en los contactos entre la trama residencial y el suelo rústico.
- Favorecer la compleción de las tramas incompletas mediante la ordenación de vacíos interiores y parcelas sin edificar, siempre que ello contribuya a mejorar la continuidad de las calles, la accesibilidad, la obtención de dotaciones o la definición de los bordes urbanos.
- Facilitar la renovación o sustitución de usos, construcciones e instalaciones que hayan perdido su funcionalidad, resulten incompatibles con el entorno residencial o constituyan una oportunidad para mejorar la calidad urbana y dotacional.
- Integrar en la ordenación las dotaciones públicas y privadas de interés general existentes, garantizando su adecuada conexión con las áreas residenciales, su accesibilidad y sus posibilidades de ampliación o mejora.
- Reforzar la relación entre los espacios públicos, los equipamientos y los principales itinerarios peatonales, aprovechando la escala de proximidad propia de Marinaleda para configurar un municipio accesible y adecuado para los desplazamientos cotidianos a pie.

E.4.2.1.1. DIRECTRICES PARA LAS ZONAS DE SUELO URBANO

Las zonas de suelo urbano constituyen ámbitos de referencia para establecer una regulación diferenciada de los distintos tejidos que forman los núcleos urbanos de Marinaleda y Matarredonda.

De acuerdo con el Reglamento General de la LISTA, se entiende por zona de suelo urbano el ámbito sujeto a una ordenación urbanística diferenciada, integrado por suelos que presentan características homogéneas por razón de la configuración de su trama urbana, los usos implantados, las tipologías edificatorias, su evolución histórica, su problemática común u otras circunstancias sustantivas análogas.

En Marinaleda, esta zonificación debe responder a la escala y limitada complejidad del municipio. Su finalidad no es fragmentar innecesariamente el suelo urbano, sino reconocer aquellos tejidos que presentan características suficientemente diferenciadas como para requerir condiciones específicas de uso, edificación, protección, mejora o compleción.

Las zonas podrán diferenciar, entre otros, los tejidos residenciales tradicionales, las áreas de crecimiento más reciente, los ámbitos de actividad económica, las agrupaciones dotacionales y los suelos que, por su grado de transformación o por proceder del planeamiento anterior, requieran un régimen específico.

Las determinaciones aplicables a cada zona se distribuyen entre la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada del PBOM. Su regulación se concreta en las Normas Urbanísticas mediante la asignación de usos, tipologías edificatorias, condiciones de parcela, alturas, ocupación, edificabilidad y demás parámetros necesarios para conservar o mejorar las características propias de cada tejido.

La delimitación de zonas permitirá, además, reconocer las particularidades de cada uno de los dos núcleos urbanos, evitando trasladar de forma automática soluciones homogéneas cuando sus condiciones morfológicas, funcionales o paisajísticas requieran respuestas diferenciadas.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ZONAS

La delimitación de las zonas de suelo urbano tiene como finalidad facilitar una regulación adaptada a la realidad física y funcional de Marinaleda. Cada zona debe constituir un ámbito suficientemente homogéneo para que las determinaciones establecidas por el PBOM puedan aplicarse de manera coherente.

El análisis del medio urbano permite reconocer la evolución de los núcleos, sus formas de crecimiento, las tipologías edificatorias dominantes y la relación entre los usos residenciales, dotacionales y productivos. También permite identificar problemas comunes, como la discontinuidad de determinadas calles, las deficiencias de urbanización, la existencia de parcelas vacantes o la insuficiente definición del contacto entre el núcleo y el paisaje agrícola.

La delimitación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- 1. La evolución histórica y las características morfológicas de los tejidos urbanos, distinguiendo los ámbitos tradicionales de las áreas de crecimiento más reciente cuando sus condiciones urbanísticas sean sustancialmente diferentes.
- 2. La configuración de la trama urbana, atendiendo al trazado y sección de las calles, la forma y dimensión de las manzanas y parcelas, la continuidad de la edificación y el grado de consolidación.
- 3. Los usos globales predominantes, diferenciando, cuando resulte necesario, los tejidos residenciales, las áreas de actividad económica y las agrupaciones dotacionales.

- 4. Las tipologías edificatorias existentes, especialmente la vivienda unifamiliar entre medianeras característica de buena parte del municipio, así como otras tipologías residenciales, productivas o dotacionales que requieran condiciones específicas.
- 5. Las condiciones de edificación dominantes, considerando la altura, ocupación, posición respecto de la calle, presencia de patios y espacios libres de parcela y relación entre la edificación y el espacio público.
- 6. La existencia de valores urbanos, arquitectónicos, ambientales o paisajísticos que aconsejen el establecimiento de medidas de conservación o de condiciones específicas para las nuevas intervenciones.
- 7. La presencia de problemas comunes de urbanización, accesibilidad, movilidad, infraestructuras, calidad del espacio público o integración paisajística.
- 8. La conveniencia de mantener una regulación sencilla y proporcionada, evitando una subdivisión excesiva del suelo urbano en zonas que carezcan de diferencias sustantivas.

A cada zona se le asignarán los parámetros necesarios para definir su intensidad y capacidad urbana. La edificabilidad y la densidad se determinarán a partir de las condiciones reales del tejido, de las ordenanzas aplicables y de los objetivos de conservación, mejora o compleción establecidos por el PBOM.

La edificabilidad global se obtendrá relacionando la edificabilidad atribuida al conjunto de las parcelas lucrativas con la superficie total del ámbito considerado. Su cálculo tendrá en cuenta las tipologías existentes y las condiciones máximas de edificación establecidas para cada ordenanza.

La densidad global de viviendas se determinará a partir del número de viviendas existentes o potenciales y de la superficie bruta de la zona. En los tejidos tradicionales de Marinaleda, esta determinación deberá valorar adecuadamente la relación entre parcela y vivienda, evitando que una estimación basada exclusivamente en la información catastral desvirtúe situaciones de coexistencia de varias viviendas o usos dentro de una misma parcela.

Podrán delimitarse como zonas específicas las áreas dotacionales o de actividad económica que, por su extensión, funcionalidad o configuración, constituyan ámbitos diferenciados dentro de la estructura urbana.

Los ámbitos procedentes del planeamiento anterior que mantengan su vigencia o deban culminar su ejecución podrán identificarse de manera específica, conservando las determinaciones que resulten compatibles con el modelo del PBOM y estableciendo, cuando sea necesario, las condiciones para su terminación e integración.

En todo caso, la zonificación procurará agrupar los tejidos con características y necesidades semejantes, de modo que la regulación resultante sea comprensible, estable y adecuada a la limitada complejidad urbanística del municipio.

E.4.2.1.2. DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

La delimitación de actuaciones en suelo urbano tendrá carácter selectivo y deberá responder a problemas o necesidades concretas de la ciudad existente. La reducida escala de Marinaleda aconseja priorizar las intervenciones sencillas de mejora, urbanización, compleción o reforma puntual frente a operaciones de transformación de elevada complejidad.

Cada actuación deberá justificar su integración en la estructura urbana de Marinaleda o Matarredonda, identificar el problema que pretende resolver y acreditar los beneficios que aporta al conjunto del núcleo o al área urbana en la que se inserta.

Para su delimitación se tendrán en cuenta la estructura de la propiedad, el grado de urbanización, las edificaciones y usos existentes, las cargas que deban asumir los propietarios, la capacidad de gestión municipal y la viabilidad técnica, jurídica y económica de la intervención.

Los ámbitos deberán tener la extensión estrictamente necesaria para alcanzar sus objetivos. Cuando resulte posible, se favorecerá su ejecución mediante unidades sencillas y autónomas, evitando delimitaciones excesivas que dificulten su gestión o retrasen la resolución de problemas puntuales.

Las actuaciones podrán perseguir los siguientes objetivos:

1. Completar vacíos interiores o parcelas de dimensión relevante que interrumpen la continuidad de las calles o de las infraestructuras urbanas.
2. Mejorar la conexión entre sectores de la trama urbana y resolver fondos de saco, discontinuidades viarias o itinerarios peatonales insuficientes.
3. Ordenar bordes urbanos escasamente definidos, estableciendo una transición adecuada entre la edificación y el suelo rústico y evitando traseras, medianeras expuestas o espacios residuales.
4. Incorporar a la estructura urbana terrenos ya transformados o parcialmente urbanizados cuya ordenación resulte necesaria para completar las redes y servicios existentes.
5. Renovar ámbitos ocupados por edificaciones, instalaciones o usos obsoletos, incompatibles o inadecuados para su posición dentro del núcleo urbano.
6. Mejorar áreas con deficiencias de urbanización, saneamiento, drenaje, abastecimiento, alumbrado, accesibilidad o pavimentación cuando su resolución requiera una actuación conjunta.
7. Obtener espacios libres, equipamientos, aparcamientos u otras dotaciones necesarias para atender las necesidades del entorno urbano.
8. Reordenar ámbitos en los que la disposición de las parcelas o construcciones impida una adecuada integración en la trama urbana.
9. Facilitar la implantación de usos residenciales, productivos, comerciales o dotacionales compatibles con el modelo urbano, siempre que contribuyan a reforzar la actividad y la diversidad funcional del municipio.
10. Culminar ámbitos procedentes del planeamiento anterior, garantizando su adecuada conexión con la trama urbana, la terminación de las obras de urbanización y la obtención de las dotaciones previstas.

La delimitación de actuaciones de transformación urbanística deberá quedar especialmente justificada. Estas actuaciones se reservarán para aquellos casos en los que la mejora pretendida no pueda alcanzarse mediante actuaciones ordinarias de edificación, urbanización o mejora del espacio público.

A.4.4.2.1.3. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA MITIGAR EL EFECTO «ISLA DE CALOR URBANO», MEJORAR LOS ASPECTOS RELACIONADOS CON LA SALUD Y BIENESTAR DE LAS PERSONAS, LA CONTAMINACIÓN URBANA Y EL CONSUMO ENERGÉTICO.

Mitigación del efecto "isla de calor urbano"

Aunque la reducida dimensión y la proximidad del espacio agrícola limitan en Marinaleda la intensidad del efecto de isla de calor respecto de ciudades de mayor tamaño, las condiciones climáticas de la Campiña sevillana, caracterizadas por elevadas temperaturas estivales y fuerte radiación solar, hacen necesario incorporar medidas de adaptación térmica.

Los principales factores sobre los que debe actuar el PBOM son la escasez de sombra en determinados recorridos, la impermeabilización de calles y plazas, el predominio de superficies expuestas a la radiación solar y la insuficiente presencia de vegetación en algunos espacios públicos.

Las medidas se orientarán a mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio público, especialmente en los recorridos cotidianos hacia equipamientos, comercios, centros docentes, instalaciones deportivas, plazas y paradas de transporte.

Materialidad

En las nuevas obras de urbanización y en las intervenciones de mejora del espacio público se favorecerá el empleo de materiales adecuados al clima local, procurando reducir la acumulación y posterior emisión de calor.

Se promoverá el uso de pavimentos permeables o semipermeables en alcorques, aparcamientos, espacios libres y ámbitos peatonales en los que resulte compatible con la accesibilidad y el uso previsto. La reducción del sellado del suelo facilitará la infiltración del agua, la implantación de vegetación y la disminución de la temperatura superficial.

Los pavimentos y acabados exteriores deberán presentar, cuando resulte compatible con la imagen urbana, colores y características que reduzcan la absorción de radiación. Se evitará la extensión innecesaria de superficies asfaltadas, especialmente en plazas y espacios en los que no sea imprescindible la circulación rodada.

En las edificaciones se favorecerán los acabados claros tradicionales, las soluciones pasivas de protección solar y las cubiertas adecuadamente aisladas. Estas medidas deberán aplicarse de forma compatible con la conservación de la imagen urbana y de las tipologías propias de Marinaleda.

Vegetación

La vegetación constituye uno de los instrumentos principales para mejorar el confort térmico del espacio urbano. El arbolado proporciona sombra, reduce la temperatura superficial, favorece la evapotranspiración, mejora la calidad del aire y contribuye a la percepción amable de calles y plazas.

Se priorizará la plantación de arbolado de sombra en:

- Los itinerarios peatonales de uso más frecuente.
- Los accesos a centros docentes, sanitarios, deportivos y administrativos.
- Las plazas y espacios de estancia.
- Las zonas de juegos infantiles.
- Los aparcamientos al aire libre.
- Los bordes urbanos y recorridos de conexión con el entorno rural.

Las especies deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de sequía estival, ser compatibles con la sección de la calle y con las infraestructuras existentes y presentar unas necesidades de agua y mantenimiento proporcionadas a la capacidad municipal.

Se fomentará la diversidad de especies para aumentar la resiliencia frente a plagas, enfermedades y episodios climáticos extremos. La elección del arbolado deberá considerar su capacidad de sombra, la evolución de sus raíces, su porte adulto y su adecuación a cada espacio.

Sombra

La generación de sombra mediante arbolado tendrá carácter preferente. Cuando no sea posible por las dimensiones de la calle, la presencia de infraestructuras o las condiciones de uso, podrán implantarse pérgolas, toldos u otros elementos ligeros, especialmente en zonas de estancia, juegos infantiles, instalaciones deportivas y recorridos de elevada utilización.

Estos elementos deberán integrarse adecuadamente en el paisaje urbano, no interferir en la accesibilidad ni en la circulación y permitir, siempre que sea posible, su combinación con vegetación.

Mejora de los aspectos relacionados con la salud y el bienestar de las personas

La escala reducida de Marinaleda permite que una parte importante de las necesidades cotidianas pueda satisfacerse mediante desplazamientos cortos. El PBOM aprovechará esta circunstancia para favorecer un modelo urbano saludable, basado en la proximidad, el desplazamiento peatonal, la actividad física cotidiana y la disponibilidad de espacios públicos de calidad.

La ordenación deberá contribuir a:

1. Facilitar recorridos peatonales continuos, accesibles, seguros y sombreados entre las viviendas, los equipamientos y los principales espacios públicos.
2. Mantener una distribución equilibrada de los servicios y dotaciones entre los núcleos urbanos, atendiendo a las necesidades específicas de Marinaleda y Matarredonda.
3. Favorecer la presencia de comercio y servicios de proximidad compatibles con el uso residencial.
4. Proteger las áreas residenciales frente a actividades molestas, insalubres o incompatibles.
5. Mejorar las condiciones ambientales de plazas, parques, espacios deportivos y zonas de juego.
6. Facilitar el uso autónomo del espacio público por parte de menores, personas mayores y personas con movilidad reducida.
7. Prevenir situaciones de aislamiento o inseguridad mediante una adecuada iluminación, visibilidad y relación entre las edificaciones y los espacios públicos.

Generación de entornos saludables

Los espacios libres deberán configurarse como lugares de encuentro, estancia y convivencia. Su diseño atenderá tanto a la calidad ambiental como a su uso efectivo por los diferentes grupos de población.

Se procurará incorporar áreas de sombra, fuentes de agua potable cuando resulte viable, bancos, vegetación, juegos infantiles, espacios para la actividad física y superficies libres que permitan usos flexibles. Se evitarán espacios residuales, excesivamente duros o carentes de relación con los recorridos habituales de la población.

La continuidad entre los espacios públicos y el entorno rural constituye una oportunidad específica de Marinaleda. El PBOM favorecerá itinerarios que permitan acceder al paisaje agrícola y recorrer los bordes de los núcleos, siempre de forma compatible con la actividad agraria y con la protección de los caminos y elementos territoriales existentes.

Funcionalidad de las dotaciones

Los equipamientos y espacios libres deberán ser accesibles y responder a las necesidades reales de la población. La ordenación favorecerá instalaciones polivalentes, capaces de albergar distintos usos y adaptarse a cambios futuros.

E. RESUMEN EJECUTIVO

La mejora de las dotaciones existentes tendrá prioridad frente a la creación de nuevas instalaciones cuando las primeras puedan atender adecuadamente la demanda mediante su rehabilitación, ampliación, adaptación o utilización compartida.

La localización, diseño y conexión de las dotaciones deberán permitir su utilización por toda la población, incluyendo menores, personas mayores, personas con discapacidad y quienes no dispongan de vehículo privado.

Reducción de la contaminación y el consumo energético

El modelo compacto y de proximidad reduce las necesidades de desplazamiento motorizado y constituye la principal aportación del PBOM a la reducción de emisiones.

En las edificaciones, se favorecerá la rehabilitación energética y la aplicación de soluciones pasivas adaptadas al clima: adecuada orientación, protección solar, ventilación cruzada, aislamiento térmico, patios, aleros, persianas, soportales y vegetación.

En el espacio público se promoverá un alumbrado eficiente, ajustado a las necesidades reales de cada ámbito y diseñado para evitar consumos innecesarios, deslumbramientos y contaminación lumínica.

Las instalaciones de energías renovables deberán integrarse adecuadamente en las edificaciones y en el paisaje urbano, especialmente cuando afecten a inmuebles tradicionales o a espacios urbanos de especial significación.

A.4.4.2.1.4. DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES PARA ESTABLECIMIENTO DE UN MODELO URBANO EQUILIBRADO QUE FOMENTE LA DIVERSIDAD FUNCIONAL Y DE USOS Y LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL A LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

FOMENTO DE LA DIVERSIDAD FUNCIONAL Y DE USOS

En un municipio de pequeña escala, la diversidad funcional no exige una elevada especialización de los distintos ámbitos urbanos, sino mantener una adecuada convivencia entre la vivienda, el pequeño comercio, los servicios, las actividades económicas compatibles y las dotaciones públicas.

El PBOM favorecerá la conservación de esta mezcla de usos, evitando tanto la aparición de áreas exclusivamente residenciales sin servicios próximos como la implantación de actividades incompatibles con las condiciones ambientales de los núcleos.

Las intervenciones en suelo urbano atenderán a las siguientes directrices:

1. Favorecer la convivencia del uso residencial con pequeños establecimientos comerciales, talleres compatibles, oficinas, servicios profesionales, actividades sociales y equipamientos.
2. Facilitar la reutilización de locales y edificaciones vacantes para nuevos usos compatibles, evitando su abandono y contribuyendo a mantener la actividad urbana.
3. Promover tipologías residenciales adaptadas a distintos modelos familiares, edades y capacidades económicas, sin alterar injustificadamente la escala y la imagen de los tejidos existentes.
4. Prever espacios y edificaciones suficientemente flexibles para admitir cambios de uso y responder a la evolución de las necesidades municipales.
5. Evitar una segregación rígida de usos cuando no esté justificada por razones ambientales, funcionales o de seguridad.
6. Situar las actividades de mayor incidencia sobre la movilidad, el ruido o el tráfico de vehículos pesados en posiciones adecuadamente conectadas y separadas de los tejidos residenciales.
7. Reforzar los espacios públicos que concentran actividad social y comunitaria, reconociendo su papel como lugares de centralidad y convivencia.

FOMENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL A LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS Y ESPACIOS PÚBLICOS

La accesibilidad universal debe abordarse como una condición general del modelo urbano y no únicamente como la eliminación puntual de barreras arquitectónicas.

a escala de Marinaleda permite articular los principales equipamientos y espacios públicos mediante recorridos peatonales relativamente cortos. El PBOM orientará las actuaciones de urbanización y mejora hacia la creación de una red accesible, continua y segura.

Se priorizarán:

- Los recorridos entre las áreas residenciales y los equipamientos docentes, sanitarios, administrativos, deportivos, culturales y sociales.
- La mejora de las aceras y cruces en los itinerarios de mayor utilización.
- La eliminación de obstáculos y desniveles.
- La creación de espacios de descanso con sombra.
- La mejora de la iluminación y la visibilidad.
- La adaptación de accesos a edificios y espacios públicos.

- La conexión accesible con las paradas de transporte colectivo.

Además de los criterios establecidos por el artículo 81 del Reglamento General de la LISTA, la ordenación de las dotaciones atenderá a las siguientes directrices:

1. La oferta de equipamientos deberá responder al conjunto de necesidades docentes, sanitarias, culturales, deportivas, sociales y administrativas de la población.
2. Antes de prever nuevos equipamientos se evaluará la capacidad, estado y posibilidades de mejora o uso compartido de los existentes.
3. Los nuevos equipamientos se localizarán preferentemente en posiciones accesibles desde las áreas residenciales y relacionadas con recorridos peatonales y espacios públicos.
4. Los equipamientos de carácter comunitario o representativo se vincularán, cuando resulte posible, con plazas u otros espacios públicos significativos.
5. Los equipamientos que requieran grandes superficies o generen una movilidad específica podrán situarse en los bordes urbanos, siempre que dispongan de una conexión peatonal segura y no contribuyan a la dispersión del núcleo.
6. Se favorecerán los equipamientos polivalentes, particularmente adecuados para municipios de pequeña población, frente a instalaciones excesivamente especializadas o de difícil mantenimiento.
7. La distribución de servicios deberá considerar la estructura formada por Marinaleda y Matarredonda, garantizando una cobertura adecuada de las necesidades básicas de ambos núcleos.

ESTRATEGIA PARA LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE PÚBLICO

La estrategia de movilidad se adapta a la dimensión y características de Marinaleda. No se pretende implantar sistemas propios de municipios de mayor tamaño, sino mejorar las condiciones de los desplazamientos cotidianos, reducir conflictos entre peatones y vehículos y reforzar las conexiones con el transporte interurbano.

El objetivo principal es que los desplazamientos internos puedan realizarse de forma segura y cómoda a pie o en bicicleta, sin impedir la accesibilidad rodada necesaria para las viviendas, los servicios, las actividades económicas y las labores agrícolas.

La estrategia se fundamenta en los siguientes criterios:

1. Mantener la proximidad entre las viviendas, los equipamientos, los espacios públicos y los servicios cotidianos.
2. Mejorar la seguridad y continuidad de los principales itinerarios peatonales.
3. Implantar medidas de calmado de tráfico en las calles residenciales y en los entornos de los equipamientos más sensibles.
4. Facilitar el uso cotidiano de la bicicleta mediante recorridos seguros y espacios de aparcamiento en los principales destinos.
5. Mejorar las condiciones de acceso, espera, información y accesibilidad de las paradas de transporte interurbano.
6. Ordenar el estacionamiento cuando interfiera en los recorridos peatonales o afecte negativamente a plazas y espacios públicos.
7. Evitar que el tráfico pesado asociado a actividades productivas o agrícolas atraviese innecesariamente las áreas residenciales.
8. Garantizar el acceso de los servicios de emergencia, recogida de residuos, abastecimiento y mantenimiento urbano.

CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES

El sistema de comunicaciones se ordenará de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Garantizar la continuidad y legibilidad de la red viaria de cada núcleo.
2. Resolver las discontinuidades existentes y evitar la formación de nuevos fondos de saco, salvo que estén justificados por las características del lugar.
3. Conectar las nuevas actuaciones con las calles y recorridos peatonales del entorno, evitando configuraciones aisladas.
4. Adaptar la sección y diseño de cada calle a su función real, distinguiendo los ejes principales de acceso y distribución de las calles residenciales.
5. Priorizar al peatón en los entornos de equipamientos, plazas y áreas de mayor actividad social.
6. Garantizar la accesibilidad universal en las nuevas urbanizaciones y mejorarla progresivamente en la ciudad existente.
7. Preservar y mejorar las conexiones con los caminos rurales y con el territorio agrícola, evitando conflictos entre los usos urbanos y la maquinaria vinculada a la actividad agraria.
8. Incorporar soluciones de drenaje urbano que reduzcan la acumulación de agua y la sobrecarga de las redes de saneamiento durante episodios de lluvia intensa.

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO Y EL ESPACIO VERDE URBANO

El espacio público constituye, en un municipio como Marinaleda, el principal soporte de la vida colectiva. Su diseño deberá responder a la intensidad de uso cotidiano, a las condiciones climáticas y a la capacidad municipal de conservación.

Se adoptarán los siguientes criterios:

1. Configurar plazas, calles y espacios libres como una red continua y no como elementos aislados.
2. Reforzar el carácter central y representativo de los espacios públicos vinculados a los principales equipamientos.
3. Incorporar arbolado de sombra y vegetación adaptada al clima de la Campiña, con necesidades de riego y mantenimiento contenidas.
4. Garantizar recorridos accesibles y continuos, evitando obstáculos, cambios innecesarios de nivel y pavimentos inadecuados.
5. Distribuir áreas de estancia y bancos en posiciones sombreadas y vinculadas a los recorridos habituales, garantizando distancias adecuadas entre ellas para facilitar su uso por personas de todas las edades y capacidades.
6. Diseñar espacios polivalentes capaces de acoger el uso cotidiano, el juego, la actividad física, las celebraciones y los actos comunitarios.
7. Favorecer la conexión de los espacios urbanos con los bordes y caminos rurales, integrando el paisaje agrícola como un componente de la identidad municipal.
8. Utilizar materiales duraderos, reparables y adecuados a la capacidad de mantenimiento municipal.
9. Evitar espacios residuales, cerrados o con escasa visibilidad que puedan generar inseguridad o falta de uso.
10. Preservar una adecuada proporción entre superficies pavimentadas, áreas permeables y zonas plantadas.

DIRECTRICES PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y DE COLECTIVOS DESFAVORECIDOS

La ordenación detallada deberá contribuir a la igualdad entre mujeres y hombres y atender las necesidades de menores, personas mayores, personas con discapacidad, hogares con menores recursos y otros grupos que puedan encontrar mayores dificultades para utilizar la ciudad.

Las futuras actuaciones deberán justificar la incorporación de criterios de inclusión, seguridad, accesibilidad y proximidad en sus propuestas.

La ordenación se orientará hacia los siguientes objetivos:

1. Crear espacios públicos seguros, visibles, accesibles y utilizables por personas de distintas edades y capacidades.
2. Garantizar recorridos cómodos entre las viviendas, los equipamientos, las paradas de transporte y los espacios públicos.
3. Evitar espacios aislados, sin vigilancia natural o deficientemente iluminados.
4. Incorporar lugares de descanso y sombra que faciliten los desplazamientos de personas mayores, menores y personas con movilidad reducida.
5. Atender a las tareas cotidianas de cuidado mediante la proximidad entre viviendas, centros docentes, instalaciones sanitarias, comercio y espacios de juego.
6. Favorecer equipamientos polivalentes que puedan responder a las necesidades sociales, culturales, asistenciales y de conciliación de la población.
7. Diseñar áreas de juego y estancia que permitan la presencia simultánea de menores y personas cuidadoras., posibilitando espacios bajo el concepto de refugio climático donde la sombra, principalmente vegetal, sea un elemento esencial del diseño
8. Facilitar una oferta residencial diversa y adaptable a distintos tipos de hogares, prestando atención a las necesidades de jóvenes, personas mayores y familias con menores recursos.
9. Garantizar la participación efectiva de los distintos grupos sociales en el diseño y evaluación de las actuaciones de mejora urbana.
10. Aplicar estos criterios de manera proporcionada a la escala de Marinaleda, integrándolos en las decisiones ordinarias sobre urbanización, movilidad, vivienda, dotaciones y espacio público.

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.4.2.2. ESTRATEGIAS PARA LA ORDENACIÓN DE LOS FUTUROS DESARROLLOS A TRAVÉS DE ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

El modelo para los futuros desarrollos, en el caso de que se delimitaran, se basaría en:

- El crecimiento del suelo urbano ya existente, fomentando la regeneración del tejido infrutilizado y obsoleto.
- Un menor consumo de suelo virgen para su transformación en suelo urbano. Cuando las necesidades reales lo demanden, se priorizará la transformación de suelos en los que ya existe un cierto grado de antropización del suelo natural, frente a la transformación del suelo que se mantiene completamente virgen.
- Un diseño del territorio que implique una disminución de los desplazamientos de vehículos motorizados privados, evitando los crecimientos en zonas desvinculadas de la ciudad existente y compensando la sobrerrepresentación de los usos residenciales ya existentes en el suelo urbano del municipio.
- Un diseño sostenible de los nuevos desarrollos, en el que se optimice el espacio ocupado, se establezcan unos niveles mínimos de intensidad edificatoria y una complejidad funcional adecuada.
- Criterios de elección de los suelos a transformar, evitando aquellos en los que no se pueda llevar a cabo este diseño sostenible o aquellos necesarios para la seguridad alimentaria del municipio.
- Un respeto por el entorno en el que se desarrollan las actuaciones, permitiendo la conservación del medio natural no ocupado y de los sistemas agrarios productivos y configuradores del paisaje.

Este modelo se articula, principalmente, a través del desarrollo de determinaciones propias de la ordenación urbanística general relativas a las actuaciones de nueva urbanización (ANU), que guíen la propuesta de delimitación, ordenación y ejecución de estas actuaciones que se desarrollen con posterioridad a la aprobación del PBOM, y que adoptan, fundamentalmente, el carácter de directriz.

A.4.4.2.2.1. DETERMINACIONES PARA LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN

En desarrollo de ello, el PBOM incluye aquellas determinaciones que guían la delimitación, ordenación y ejecución de las ANU, en caso de que se delimitaran. Derivado de la legislación vigente (artículos 31.1 y 61.1 de la LISTA, y 44, 50 y 76 del RGLISTA) se podrían distinguir dos grupos de determinaciones:

1. Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones
2. Justificación del interés público o social de la actuación.

En esta fase para Aprobación Inicial de PBOM, no se considera necesaria la delimitación, ni ordenación, de ninguna Actuación de Nueva Urbanización en Suelo Rústico.

Únicamente se contemplan los suelos rústicos de carácter transitorio que cuentan con Planes de Reparcelación y de Urbanización aprobados, identificándolos como ámbitos de Actuaciones Urbanísticas, priorizando la culminación de su reparcelación y urbanización, y con mantenimiento de las definiciones que para ellos determinan sus correspondientes Planes vigentes (AU-SR-T).

A.4.4.2.2.2. DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES POSTERIORES AL PBOM

Se establecen una serie de directrices generales que permitan efectuar propuestas de delimitación de actuaciones de nueva urbanización con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, a desarrollar mediante Planes Parciales de Ordenación.

La delimitación de actuaciones de nueva urbanización únicamente podrá efectuarse en la categoría de suelo rústico común, no siendo por tanto posible en otras categorías de suelo rústico.

Además de lo anterior, se establecen las siguientes directrices para la delimitación de una nueva actuación de transformación urbanística:

- Se propone, como zona preferente para el crecimiento del pueblo y el desarrollo de nuevos crecimientos urbanísticos, la zona suroeste del núcleo urbano de Marinaleda, apoyados en la carretera SE-9211 en dirección al actual polígono industrial Marinaleda SCA. Esta ubicación preferente, no descarta la posibilidad de otras ubicaciones que se estimen más idóneas en el momento de la delimitación futura.
- Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para cubrir las necesidades objetivas de crecimiento o las de atender la demanda de actividad económica, atendiendo a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, con parámetros urbanísticos que justifiquen el consumo y rentabilización del suelo como recurso natural limitado.
- Cada actuación de nueva urbanización deberá incluir todos los terrenos de suelo rústico común que, por constituir una unidad geográfica y urbanística homogénea, sean adecuados para su ordenación conjunta.

En ningún caso, la delimitación dejará sin incluir terrenos en los que sea inviable o resulte muy compleja establecer su ordenación futura a través de los correspondientes planes parciales.
- Para la delimitación del ámbito se podrán considerar, entre otras, las situaciones de planeamientos existentes, los sistemas generales de movilidad o espacios libres existentes o propuestos y los elementos naturales existentes, de forma que se garantiza una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general del Plan.
- Se tendrá en consideración la estructura de la propiedad y la posible complejidad de la ejecución de la actuación, así como los previsibles costes estimados de la actuación en función de las cargas que deban asumir los promotores, incluidos los sistemas generales que deban adscribirse al ámbito con objeto de garantizar la viabilidad económica de la actuación y el equilibrio entre las diferentes actuaciones de transformación que se hubieran delimitado o pudieran delimitarse en suelo rústico.
- Se garantizará la conexión de las redes de infraestructuras y servicios previstos para la actuación con las generales del municipio con objeto de garantizar la adecuada inserción de la actuación.

A.4.4.2.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL DE LAS ACTUACIONES

Las directrices para justificar el interés público o social de las actuaciones de nueva urbanización tienen por finalidad garantizar un modelo de ocupación racional del territorio que priorice la consolidación y regeneración de la ciudad existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos.

En consecuencia, cualquier propuesta de delimitación posterior al PBOM deberá incorporar una justificación expresa y suficiente de su interés público o social. Esta justificación deberá integrarse en

E. RESUMEN EJECUTIVO

la memoria de la propuesta y fundamentarse en datos objetivos, actuales y empíricamente comprobables.

El interés público o social podrá acreditarse por alguna de las siguientes circunstancias:

- La existencia de una necesidad efectiva de crecimiento residencial que no pueda atenderse mediante el suelo urbano disponible.
- La existencia de una demanda acreditada de suelo para actividades económicas que no pueda satisfacerse adecuadamente en los suelos o instalaciones existentes.
- La necesidad de completar, mejorar o articular la estructura urbanística general del municipio.
- La necesidad de implantar dotaciones, infraestructuras o servicios de interés general vinculados a la actuación.
- La contribución de la actuación a la creación de vivienda protegida, empleo, actividad económica o mejora de los servicios municipales, siempre que estos objetivos no puedan alcanzarse razonablemente mediante alternativas de menor consumo territorial.

La mera iniciativa de las personas propietarias, la disponibilidad de los terrenos o la expectativa de incremento de su valor no constituirán, por sí solas, justificación suficiente del interés público o social.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL O PRODUCTIVO

La necesidad de una nueva actuación deberá justificarse mediante el análisis conjunto de la demanda existente y de la oferta de suelo y edificabilidad disponible.

El estudio de la demanda se adaptará al uso previsto y considerará, entre otros, los siguientes parámetros:

- Evolución de la población durante los últimos cinco años.
- Proyecciones demográficas para los diez años siguientes, desagregadas por grupos de edad cuando resulten relevantes.
- Evolución del número y composición de los hogares.
- Necesidades de vivienda protegida y dificultades de acceso a la vivienda.
- Evolución de las actividades económicas y del empleo.
- Demandas empresariales acreditadas.
- Licencias concedidas y evolución de la actividad edificatoria durante los últimos cinco años.
- Previsiones razonables de implantación de nuevas actividades.

El análisis de la oferta deberá considerar, al menos:

- Los solares vacantes existentes en suelo urbano.
- La edificabilidad disponible en parcelas no agotadas.
- Los edificios desocupados, infrautilizados o susceptibles de rehabilitación y reutilización.
- Los ámbitos de suelo urbano pendientes de desarrollo o ejecución.
- Las actuaciones urbanísticas y de transformación ya delimitadas o en tramitación.
- Los ámbitos transitorios AU-SR-T reconocidos por el PBOM.
- La capacidad real de las áreas de actividad económica existentes.

No bastará con identificar formalmente suelo o edificabilidad disponible. El análisis deberá valorar su disponibilidad efectiva, grado de ejecución, adecuación al uso demandado y posibilidades razonables de desarrollo dentro del horizonte temporal considerado.

Las actuaciones que se promuevan con posterioridad a la entrada en vigor del PBOM podrán tramitarse en cualquier momento, siempre que se formule y apruebe la correspondiente propuesta de delimitación, se justifique el cumplimiento de estas directrices y se establezca su ordenación detallada mediante el Plan Parcial de Ordenación previsto por la legislación urbanística.

E.4.2.3. DIRECTRICES PARA LA DETERMINACIÓN DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES

Los nuevos sistemas generales de áreas libres y de equipamiento comunitario que sean necesarios establecer para cubrir las necesidades o demandas de las actuaciones de nueva urbanización, habrán de localizarse de manera congruente con el esquema de elementos estructurantes y la ordenación estratégica establecida en este plan.

Se propiciará la integración de los sistemas locales que establezcan los instrumentos de ordenación detallada, en coordinación con el esquema de elementos estructurantes formado por los sistemas generales, de tal modo que, con independencia del carácter general o local de cada elemento, se propicie la creación de una verdadera red o malla en cada uno de esos sistemas de espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios y movilidad.

El instrumento de ordenación que contenga la localización, delimitación y ordenación detallada del sistema general, deberá establecer que la reserva de suelo efectuada en dicho instrumento tendrá la vigencia que en el mismo se indique, y que, en todo caso, no será superior a 5 años. Transcurrido dicho plazo, la reserva dejará de tener efectos.

ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN

De forma preferente, cualquier nuevo ámbito desarrollado en el municipio que deba cumplir con el estándar de superficie destinado a sistema general de espacios libres y zonas verdes, deberá incorporar la superficie correspondiente dentro del nuevo ámbito conveniado para SGEL, comentado anteriormente, sito en colindancia con la Cañada Real de Ronda a Écija (calle Alcalde Vicente Cejas).

Con carácter general, la localización de un nuevo Sistema General de Áreas Libres deberá garantizar su integración funcional con el resto de áreas libres existentes de ámbito municipal, así como su interconexión con otros sistemas generales de espacios libres, zonas verdes y equipamientos existentes, y dichas localizaciones:

En suelo urbano

- Tendrán preferencia las que permitan un mayor número de desplazamientos a pie para su contribución a paliar el déficit de áreas libres del ámbito funcional en el que se emplaza y su proximidad al entorno urbano que se pretende mejorar.
- Tendrán preferencia aquellas posiciones no periféricas por su contribución a la mejora de la estructura urbana y su integración en la malla urbana.
- Tendrán carácter preferente aquellas localizaciones que contribuyan al flujo peatonal dentro de la ciudad y que sean franqueables en todos sus linderos.
- Serán prioritarias las actuaciones que se apoyen en infraestructuras ejecutadas.

En suelo rústico

- Que contribuyan a promover la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, potenciando la vinculación de la ciudad existente con su contexto natural.
- Deberán situarse, preferentemente, en continuidad con la trama urbana existente o de la nueva trama que se genere tras la ejecución de la actuación urbanística de nueva urbanización en la que se incluya.
- Se podrá incluir como Sistema General de Áreas Libres terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y protección, así como las zonas inundables de menor riesgo, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación. En estos suelos se deberá garantizar la continuidad ecológica del dominio público hidráulico quedando sujetos, con carácter preferente, a la legislación específica reguladora de los mismos debiendo contar el instrumento de ordenación detallada que lo delimite con informe de la administración hidráulica.
- Deberá resolver su conexión con las infraestructuras generales existentes.

CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD Y CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS EXISTENTES

Los criterios para la valoración de la funcionalidad y ordenación de los Sistemas Generales de Áreas Libres son los siguientes:

- El régimen de usos pormenorizados de los elementos del sistema general de áreas libres será el establecido en el presente Plan Básico y en los instrumentos que establezcan su ordenación detallada.
- El uso básico de los espacios libres será el destinado al ocio, juegos y esparcimiento de la población mientras que el uso básico de las zonas verdes será el destinado a desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.)
- En caso de que se califiquen como sistema general de áreas libres terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico, afectados por sus zonas de servidumbre y protección, estos quedan sujetos con carácter preferente a la legislación específica reguladora de los mismos.
- Para favorecer la adaptación de las áreas libres a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, culturales, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

E.4.2.4. DIRECTRICES PARA LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

E.4.2.4.1. ESTRATEGIA Y CRITERIO GENERAL DEL PBOM

El PBOM adopta como criterio general garantizar una oferta de vivienda protegida integrada en la estructura urbana de Marinaleda, distribuida conforme al principio de cohesión social y ajustada a las necesidades efectivamente acreditadas.

La política municipal de vivienda se apoyará prioritariamente en la ciudad existente, en la movilización del suelo urbano disponible, en la rehabilitación del parque residencial y en la utilización del patrimonio público. Las nuevas actuaciones residenciales deberán justificar que responden a una necesidad real y que las reservas establecidas pueden materializarse de forma efectiva.

En consecuencia, el PBOM no establece exenciones generales ni concentra anticipadamente la vivienda protegida en ámbitos concretos. Corresponderá a los instrumentos de ordenación detallada localizar las reservas y concretar sus condiciones, respetando estas directrices, la planificación vigente en materia de vivienda y los porcentajes mínimos establecidos por la legislación bá

La estrategia del PBOM en materia de vivienda protegida responde a los siguientes objetivos:

- Garantizar una oferta residencial suficiente, diversa y adaptada a las necesidades sociales y económicas de la población de Marinaleda.
- Facilitar el acceso a la vivienda de personas jóvenes, hogares con menores recursos, personas mayores, familias monoparentales y demás colectivos con dificultades de acceso al mercado libre.
- Evitar procesos de segregación residencial mediante una distribución equilibrada de la vivienda protegida dentro del núcleo urbano.
- Priorizar la ocupación de solares vacantes, la rehabilitación del parque residencial y la utilización de suelos ya urbanizados frente a la transformación de nuevos terrenos de suelo rústico.
- Favorecer la permanencia de la población joven y la formación de nuevos hogares, contribuyendo al mantenimiento de la vitalidad demográfica y social del municipio.
- Promover viviendas adecuadas a las características de la población, incorporando criterios de accesibilidad universal, eficiencia energética, adaptabilidad y reducción de los costes de mantenimiento.
- Coordinar la ordenación urbanística con la política municipal de vivienda, la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y los programas públicos de promoción, rehabilitación y alquiler asequible.
- Garantizar el cumplimiento de las reservas legalmente exigibles en las actuaciones de transformación urbanística residenciales.

E.4.2.4.2. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

La localización de la vivienda protegida se realizará de acuerdo con el principio de cohesión social, evitando su concentración en ámbitos periféricos, aislados o insuficientemente dotados.

Con este objeto, se establecen las siguientes directrices:

- La vivienda protegida se integrará en el tejido urbano de Marinaleda, procurando su distribución equilibrada entre las distintas zonas residenciales y evitando la formación de áreas socialmente homogéneas o segregadas.
- Su localización se realizará preferentemente en continuidad con la trama urbana, en posiciones próximas a equipamientos, espacios libres, comercios, servicios básicos y recorridos habituales de la población.

- Se priorizarán las localizaciones con adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y conexión con el transporte público y con las principales áreas de actividad y empleo.
- Las parcelas destinadas a vivienda protegida deberán contar con condiciones urbanísticas, geométricas y topográficas adecuadas para su promoción efectiva. No podrán concentrarse las reservas en terrenos residuales, de difícil edificación o que soporten cargas desproporcionadas.
- Dentro de las actuaciones de transformación urbanística, la vivienda protegida se distribuirá de forma integrada con la vivienda libre, evitando diferencias injustificadas en cuanto a accesibilidad, calidad del espacio público, dotaciones o servicios urbanos.
- La ordenación detallada procurará que las parcelas destinadas a vivienda protegida permitan promociones de dimensión adecuada a la escala de Marinaleda y a la capacidad de intervención municipal o de otros promotores públicos y privados.
- Se favorecerán tipologías residenciales compatibles con la morfología y la escala urbana del municipio, sin perjuicio de introducir soluciones de vivienda colectiva o agrupada cuando permitan mejorar la eficiencia del suelo, la accesibilidad o la viabilidad de las promociones.

La localización concreta de las reservas se establecerá por el instrumento que defina la ordenación detallada de cada actuación. No obstante, el PBOM podrá identificar suelos o parcelas públicas especialmente adecuados para programas municipales de vivienda protegida, asequible o en alquiler.

E.4.2.4.3. ATENCIÓN PRIORITARIA A LA CIUDAD EXISTENTE

La política de vivienda de Marinaleda no se limitará a las reservas vinculadas a las nuevas actuaciones de transformación urbanística. Atendiendo al modelo compacto adoptado por el PBOM, se priorizará la intervención sobre la ciudad existente mediante:

- La promoción de la edificación de solares vacantes.
- La rehabilitación y mejora energética del parque residencial.
- La adaptación de viviendas para personas mayores o con discapacidad.
- La movilización de viviendas desocupadas mediante programas de alquiler asequible.
- La recuperación de edificaciones inacabadas, obsoletas o infrautilizadas que sean aptas para uso residencial.
- La adquisición pública de suelo o viviendas para su incorporación al parque municipal.
- La utilización de inmuebles públicos susceptibles de destinarse a alojamientos o soluciones residenciales adecuadas.
- La culminación de los ámbitos urbanísticos procedentes del planeamiento anterior que mantengan su vigencia.

Estas medidas permitirán responder a necesidades residenciales concretas sin depender exclusivamente de nuevos crecimientos y contribuirán a la conservación, mejora y revitalización del núcleo urbano.

A.4.5.2.4.4. RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Las reservas comprenderán, como mínimo, lo establecido en la normativa aplicable en materia de vivienda y ordenación del territorio.

- El 40 % de la edificabilidad residencial en el suelo rústico que vaya a incluirse en actuaciones de nueva urbanización.
- El 20 % de la nueva edificabilidad residencial en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

E. RESUMEN EJECUTIVO

Estos porcentajes tendrán el carácter de mínimos mientras la legislación aplicable o los correspondientes instrumentos de vivienda no establezcan una reserva superior en función de las necesidades acreditadas.

En el momento de la aprobación inicial del PBOM no se delimita ninguna actuación de nueva urbanización residencial en suelo rústico. Por tanto, la aplicación de la reserva correspondiente a esta clase de actuación se producirá cuando, en su caso, se formule posteriormente una propuesta de delimitación y se tramite el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Respecto de las actuaciones de reforma interior previstas en suelo urbano, el instrumento que establezca su ordenación detallada deberá determinar la nueva edificabilidad residencial y concretar la reserva de vivienda protegida legalmente exigible.

La ficha o las bases de desarrollo de cada actuación indicarán, al menos:

- La edificabilidad residencial total y la nueva edificabilidad residencial generada.
- El porcentaje y la edificabilidad destinados a vivienda protegida.
- Una estimación del número de viviendas protegidas resultante.
- Las condiciones generales para su localización.
- La programación y condiciones necesarias para su ejecución.
- Los mecanismos de gestión y obtención de los suelos destinados a dicha finalidad.

E.4.2.4.4. COORDINACIÓN CON LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL DE VIVIENDA

Conforme a la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, Marinaleda, por contar con una población inferior a 10.000 habitantes y no encontrarse en los restantes supuestos legales, no está obligada con carácter general a disponer de Plan Municipal de Vivienda y Suelo. No obstante, podrá formularlo cuando su problemática residencial así lo requiera.

El PBOM considera conveniente que la política municipal de vivienda se apoye en un diagnóstico actualizado que permita conocer:

- La evolución de la población y de los hogares.
- La demanda efectiva de vivienda protegida.
- Las necesidades de emancipación de la población joven.
- Las necesidades de personas mayores, personas con discapacidad y colectivos vulnerables.
- El número y características de las viviendas vacías.
- La capacidad residencial de los solares vacantes.
- El estado de conservación y accesibilidad del parque edificado.
- Los precios de venta y alquiler de la vivienda libre.
- La disponibilidad de suelo y patrimonio público para desarrollar programas de vivienda.

A estos efectos, se utilizarán los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, el padrón municipal, la información catastral, las licencias urbanísticas y los restantes indicadores disponibles.

La información obtenida servirá para revisar y concretar las previsiones del PBOM, programar las promociones municipales y valorar la necesidad de mantener, incrementar, redistribuir o, cuando legalmente resulte posible, minorar las reservas.

A.4.5.2.4.6. REDISTRIBUCIÓN DE LAS RESERVAS

Cuando se delimiten varias actuaciones de transformación urbanística residenciales, podrá plantearse una redistribución de sus reservas de vivienda protegida en los términos permitidos por la legislación.

La redistribución deberá justificarse por razones de cohesión social, adecuación tipológica, viabilidad de las promociones o mejor integración urbana, y estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Se garantizará el cumplimiento íntegro de la reserva exigible en el ámbito territorial correspondiente.
- No podrá producir una concentración territorial incompatible con el principio de cohesión social.
- Los suelos receptores deberán disponer de condiciones urbanísticas y económicas adecuadas para la promoción efectiva de las viviendas.
- Deberá existir una correspondencia suficiente entre la edificabilidad protegida minorada y la incrementada en otros ámbitos.
- La ejecución de la reserva compensatoria deberá quedar temporalmente garantizada.

Cuando la reserva se traslade a otra actuación, será condición para la aprobación definitiva del instrumento que reduzca la reserva:

1. Que se encuentre aprobado definitivamente el instrumento que califique el suelo receptor; o
2. Que se hayan cedido al Ayuntamiento terrenos con calificación, edificabilidad y condiciones adecuadas para materializar la reserva; o
3. Que se establezca otra garantía equivalente admitida por la legislación aplicable.

E.4.2.4.5. MINORACIÓN O EXENCIÓN DE LAS RESERVAS

La minoración o exención de la reserva tendrá carácter excepcional y requerirá una justificación específica. No podrá establecerse únicamente por razones de rentabilidad de la actuación, conveniencia de la propiedad o reducido tamaño del ámbito.

Podrá considerarse la exención total o parcial en los supuestos previstos por el artículo 83 del Reglamento General de la LISTA:

- Actuaciones con una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea que, además, por su tipología no resulten aptas para la construcción de vivienda protegida.
- Actuaciones desarrolladas en municipios en proceso de regresión poblacional donde no exista demanda de vivienda protegida debidamente acreditada.
- Actuaciones situadas en municipios donde la diferencia entre el precio medio de la vivienda libre y el de la vivienda protegida no sea superior al 10 % del precio de esta última.

La aplicación de estos supuestos exigirá su acreditación mediante el Plan Municipal de Vivienda y Suelo o, cuando el municipio no esté obligado a elaborarlo, mediante la memoria justificativa prevista en el artículo 23 de la Ley de Vivienda de Andalucía.

El PBOM no establece con carácter general la exención de las reservas en Marinaleda. La concurrencia de alguno de los supuestos anteriores deberá analizarse específicamente en el momento de delimitar u ordenar cada actuación, a partir de información actualizada sobre demanda, precios, evolución demográfica, densidad y tipología residencial.

Cuando la exención determine un incremento del aprovechamiento urbanístico de la actuación, dicho incremento se incorporará al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías, conforme al artículo 83 del Reglamento.

Asimismo, los ingresos municipales procedentes de la sustitución en metálico de la entrega de suelo o de la enajenación de parcelas vinculadas a estas reservas se destinarán íntegramente a la adquisición de suelo para vivienda protegida.

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.4.2.4.6. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA

La ejecución de la estrategia municipal podrá apoyarse, entre otros, en los siguientes instrumentos:

- El Plan Municipal de Vivienda y Suelo o los estudios municipales que actualicen el diagnóstico residencial.
- El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- El Patrimonio Municipal de Suelo.
- La adquisición de suelo y viviendas para su incorporación al patrimonio público.
- La promoción pública directa o mediante fórmulas de colaboración con otras Administraciones, cooperativas, entidades sociales o promotores privados.
- La constitución de derechos de superficie sobre terrenos públicos.
- Los programas de rehabilitación, regeneración urbana y mejora de la accesibilidad y eficiencia energética.
- Los programas de movilización de viviendas vacías y alquiler asequible.
- La aplicación de los mecanismos previstos frente al incumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar.
- La delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto cuando resulte justificada.
- La calificación urbanística específica de parcelas destinadas a vivienda protegida.

De conformidad con el artículo 129.2.a) de la LISTA, al menos el 25 % de los ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a la adquisición de suelo para vivienda protegida y a su construcción.

E.4.2.5. DIRECTRICES PARA LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

La estrategia de movilidad sostenible del PBOM se adapta a la escala reducida y a la configuración compacta de Marinaleda, características que favorecen que una parte significativa de los desplazamientos cotidianos pueda realizarse a pie o en bicicleta. Su objetivo principal es reducir la dependencia del vehículo privado, mejorar la accesibilidad universal y recuperar el espacio público como lugar seguro, confortable y saludable.

Los instrumentos y actuaciones que desarrollen esta estrategia deberán identificar los puntos con condiciones deficientes de accesibilidad y seguridad, prestando especial atención a los recorridos entre las áreas residenciales, los equipamientos docentes, deportivos y sanitarios, los espacios libres, las zonas comerciales y las principales paradas de transporte público.

Se promoverá la creación de itinerarios peatonales accesibles, continuos y seguros, especialmente en los entornos escolares y en los espacios de mayor concentración de actividades. En estos recorridos se priorizarán la eliminación de barreras arquitectónicas, la continuidad de las aceras, la seguridad de los cruces, la disposición de arbolado y sombra y la incorporación de áreas de descanso.

La mejora de la movilidad peatonal y ciclista se acompañará de medidas de calmado del tráfico y reordenación del viario que permitan reducir la velocidad de los vehículos, mejorar la convivencia entre los diferentes modos de desplazamiento y elevar las condiciones de confort y habitabilidad del espacio público.

DIRECTRICES PARA LA PLANIFICACIÓN

- Estudiar la implantación progresiva de un itinerario ciclista continuo a lo largo del eje urbano de la carretera A-388, conectado con los principales espacios libres y equipamientos docentes, deportivos, sanitarios y administrativos. Este itinerario deberá disponer de condiciones adecuadas de seguridad y continuidad y complementarse con aparcamientos seguros para bicicletas en los principales destinos.
- Mejorar la conexión peatonal y ciclista entre Marinaleda y Matarredonda, reforzando la integración funcional de ambos núcleos y facilitando el acceso seguro a sus respectivos equipamientos y servicios.
- Favorecer la conexión no motorizada con El Rubio a través del corredor de la A-388, en coordinación con la Administración titular de la carretera y con los municipios afectados.
- Reordenar la travesía de la A-388 a su paso por el núcleo urbano, mejorando los cruces, reduciendo la velocidad, ampliando el espacio destinado al peatón e integrando arbolado, sombra y mobiliario urbano cuando las condiciones físicas lo permitan.
- Analizar alternativas para desviar o reducir el tráfico de paso y, especialmente, el tránsito de vehículos pesados por la A-388 dentro del núcleo urbano, evitando su incidencia sobre las áreas residenciales y los espacios de mayor actividad peatonal.

E.4.2.6. DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El PBOM establece los criterios generales que deberán orientar la distribución de beneficios y cargas en las actuaciones de transformación urbanística de Marinaleda, con objeto de garantizar un tratamiento equilibrado de las personas propietarias y una correspondencia adecuada entre los aprovechamientos atribuidos y las obligaciones asumidas.

Estas directrices serán aplicables tanto a las actuaciones delimitadas por el PBOM como a las que puedan delimitarse posteriormente en suelo urbano o suelo rústico. Su concreción corresponderá al instrumento que establezca la ordenación detallada y, posteriormente, a los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

La delimitación y ordenación de cada actuación deberá asegurar su autonomía funcional y económica, incorporando los terrenos y las cargas necesarias para resolver adecuadamente la urbanización, las dotaciones, las infraestructuras y las conexiones con las redes generales. La adscripción de sistemas generales o locales deberá justificarse por su relación funcional con la actuación, por las necesidades generadas y por la proporcionalidad entre las cargas asignadas y el aprovechamiento reconocido.

Con carácter general, se establecen las siguientes directrices:

- Los aprovechamientos urbanísticos se determinarán mediante la ponderación de la edificabilidad atribuida a los distintos usos y tipologías, utilizando coeficientes objetivos y actualizados que reflejen sus respectivos valores relativos.
- Cada actuación sistemática constituirá, con carácter general, un área de reparto independiente, integrada por los terrenos incluidos en su delimitación y, en su caso, por los sistemas generales o locales que se le adscriban.
- El aprovechamiento medio se calculará considerando el aprovechamiento objetivo homogeneizado y la superficie de referencia del área de reparto, incluidos los sistemas adscritos que deban obtenerse.
- Las parcelas destinadas a dotaciones públicas y sistemas generales o locales no generarán aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de su consideración a efectos de distribución de cargas cuando deban ser obtenidas por la actuación.
- La asignación de aprovechamientos, cesiones, gastos de urbanización y demás obligaciones deberá garantizar la viabilidad de la actuación y evitar diferencias injustificadas entre ámbitos con características y finalidades equivalentes.
- Las cargas extraordinarias, incluidas las correspondientes a la ejecución o refuerzo de infraestructuras y sistemas generales, deberán estar expresamente justificadas y guardar proporción con las necesidades generadas por la actuación y con los beneficios que esta obtenga.
- Cuando una infraestructura o sistema preste servicio a varias actuaciones, se establecerán mecanismos de distribución proporcional de sus costes, atendiendo a criterios objetivos de utilización, capacidad, aprovechamiento o demanda generada.
- La ejecución anticipada de sistemas o infraestructuras comunes deberá prever los mecanismos necesarios para que las actuaciones que se desarrollen posteriormente contribuyan a sufragar la parte que proporcionalmente les corresponda.
- La ordenación detallada deberá identificar los aprovechamientos preexistentes legítimamente materializados y las obligaciones urbanísticas pendientes, especialmente en las actuaciones sobre suelo urbano.

Los coeficientes de ponderación y los aprovechamientos resultantes se concretarán en el instrumento de ordenación detallada correspondiente, atendiendo a los usos y tipologías realmente propuestos y a los valores existentes en el momento de su formulación. Su determinación deberá quedar suficientemente motivada mediante un estudio económico homogéneo y verificable.

En la actuación de reforma interior propuesta por el PBOM —PD/ATU-RI-1—, las bases de desarrollo establecerán los criterios iniciales de distribución. El Plan de Reforma Interior concretará el área de reparto, los aprovechamientos, las cesiones, las cargas y, en su caso, las unidades de ejecución necesarias.

Para las actuaciones que puedan delimitarse con posterioridad, el instrumento correspondiente deberá justificar su equilibrio económico respecto de las restantes actuaciones municipales, evitando atribuir aprovechamientos o imponer cargas que produzcan diferencias desproporcionadas. Todo ello se realizará sin perjuicio de las singularidades derivadas de la localización, los usos, las infraestructuras necesarias y las condiciones específicas de cada ámbito.

E.4.3. DETERMINACIONES QUE COMPLEMENTAN EL MODELO GENERAL

El artículo 88.3 del RGLISTA establece que entre las determinaciones que regulan la ordenación urbanística general se contemplarán las determinaciones que complementen a la definición del modelo de ordenación del suelo rústico, con el establecimiento al menos de las determinaciones recogidas en el artículo 77.1,7 y 8 del mismo reglamento.

E.4.3.1. LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS Y ZONAS DE SUELO RÚSTICO

La regulación general aplicable a las distintas categorías de suelo rústico se desarrolla en el documento de Normativa Urbanística del presente PBOM. En él se establecen, para cada categoría, los usos prohibidos y las condiciones de implantación de los usos admisibles, así como el régimen de protección y preservación derivado de la legislación sectorial aplicable y de los valores, riesgos y demás circunstancias concurrentes en cada ámbito.

- a) Las condiciones de implantación de los usos.
- b) La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen correspondiente a la categoría de suelo.
- c) Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.

E.4.3.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO RÚSTICO

IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS

La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico del término municipal parte del análisis territorial y ambiental realizado por el PBOM y, en particular, de la delimitación y valoración de las unidades ambientales homogéneas establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

A estos efectos, se entiende por recursos paisajísticos aquellos elementos naturales, territoriales, culturales o perceptivos que contribuyen a definir la identidad del paisaje de Marinaleda, mientras que las áreas de interés paisajístico son los ámbitos en los que dichos recursos presentan una especial concentración, representatividad, calidad o fragilidad.

El PBOM reconoce las siguientes unidades de paisaje, coincidentes sustancialmente con las unidades ambientales homogéneas definidas en el Estudio Ambiental Estratégico:

- **Campiña.**
- **Arroyos y riberas.**
- **Núcleo urbano y espacios periurbanos.**

De ellas, las unidades de Campiña y de Arroyos y riberas constituyen los principales ámbitos paisajísticos del suelo rústico. La unidad correspondiente al núcleo urbano y los espacios periurbanos se considera únicamente en lo que afecta a los terrenos rústicos situados en contacto con los bordes urbanos y a las relaciones visuales entre el núcleo y el territorio circundante.

1. Paisaje de la Campiña

La Campiña constituye la unidad paisajística predominante en Marinaleda y configura la imagen territorial más característica del municipio. Se trata de un paisaje agrario abierto, de relieve predominantemente suave, definido por la continuidad de los cultivos, la amplitud de las perspectivas visuales y la variación estacional de colores y texturas asociada a los ciclos agrícolas.

Su valor paisajístico no depende tanto de la presencia de elementos naturales singulares como de la continuidad y legibilidad del mosaico agrícola, de la adaptación de los cultivos a la topografía y de la permanencia de determinados elementos vinculados a la explotación tradicional del territorio.

Dentro de esta unidad se consideran recursos de interés paisajístico:

- La matriz agrícola y la continuidad de los espacios cultivados.
- Las formas suaves del relieve y las líneas de horizonte.
- Las vistas abiertas sobre el núcleo urbano y el territorio circundante.
- Los caminos rurales y vías pecuarias como elementos de acceso, recorrido y percepción del paisaje.
- Las construcciones e instalaciones rurales tradicionales que mantienen una relación adecuada con el medio agrario.

La vegetación aislada o en pequeñas agrupaciones, especialmente cuando actúa como referencia visual, proporciona sombra o acompaña caminos, lindes y cauces.

La conservación de esta unidad requiere evitar su fragmentación innecesaria, limitar la proliferación dispersa de edificaciones e instalaciones y cuidar especialmente la implantación de actuaciones que, por su posición, altura, volumen, color o materiales, puedan alterar las perspectivas abiertas y la percepción unitaria de la Campiña.

2. Paisaje de arroyos y riberas

Esta unidad comprende los cauces, arroyos, vaguadas, riberas y formaciones vegetales asociadas que atraviesan o articulan el territorio municipal. Estos elementos introducen diversidad ambiental y visual dentro de la matriz agrícola y funcionan como corredores naturales, líneas de drenaje y referencias territoriales.

Su interés paisajístico deriva de su singularidad respecto al entorno cultivado, de la presencia real o potencial de vegetación de ribera y de su capacidad para estructurar recorridos y favorecer la conectividad ecológica.

Se consideran recursos paisajísticos propios de esta unidad:

- Los cauces y sus márgenes.
- La vegetación de ribera y las formaciones vegetales asociadas.
- Las vaguadas y depresiones naturales vinculadas al drenaje del territorio.
- Los caminos, pasos y recorridos que permiten la percepción de estos espacios.
- Las relaciones visuales entre los cursos de agua, la Campiña y el núcleo urbano.

Estos ámbitos presentan, además, una especial fragilidad frente a la ocupación de sus márgenes, la eliminación de vegetación, la alteración del relieve, la acumulación de residuos y la ejecución de cerramientos u obras que interrumpan su continuidad ambiental y paisajística. Las actuaciones que se desarrollen en su entorno deberán favorecer la recuperación de la vegetación, la continuidad de los corredores naturales y la integración de las obras hidráulicas que resulten necesarias.

3. Paisaje periurbano

Esta unidad comprende los espacios de transición entre el núcleo urbano y la Campiña. Aunque parte de ella se encuentra en suelo urbano, su consideración resulta necesaria para ordenar adecuadamente los terrenos rústicos colindantes y preservar la relación visual entre el asentamiento y el paisaje agrario.

Se trata de un ámbito especialmente sensible, por concentrar accesos viarios, infraestructuras, traseras de edificaciones, instalaciones agrícolas y otros usos que pueden generar una imagen fragmentada o poco integrada del borde urbano.

E. RESUMEN EJECUTIVO

Constituyen recursos de interés en este ámbito:

- Las vistas de aproximación al núcleo desde las principales vías de acceso.
- La silueta urbana y su relación con el relieve y la Campiña.
- Los caminos rurales que conectan el núcleo con el territorio.
- Los espacios agrícolas que mantienen la separación y legibilidad entre las áreas urbanizadas.
- Los elementos vegetales capaces de mejorar la transición entre los usos urbanos y rurales.

En estos espacios deberán evitarse las implantaciones que generen bordes urbanos desordenados, pantallas edificadas, acumulaciones de instalaciones o una progresiva ocupación lineal de caminos y carreteras.

ÁREAS PAISAJÍSTICAMENTE DEGRADADAS

El PBOM considera áreas paisajísticamente degradadas aquellas en las que las transformaciones producidas han reducido la calidad, continuidad o legibilidad del paisaje, sin perjuicio de su identificación más precisa en la documentación gráfica y ambiental.

Podrán presentar esta consideración:

- Los bordes urbanos carentes de tratamiento o con una transición deficiente hacia el suelo rústico.
- Los entornos de infraestructuras e instalaciones que carezcan de medidas de integración.
- Los cauces y márgenes alterados, desprovistos de vegetación o afectados por vertidos y acumulaciones de residuos.
- Las áreas ocupadas por construcciones, cerramientos, depósitos o instalaciones disconformes con el carácter rural del entorno.
- Los terrenos alterados por movimientos de tierra, actividades extractivas, vertidos o usos abandonados.

En estos ámbitos se priorizarán las actuaciones de restauración ambiental y paisajística, retirada de residuos, revegetación, tratamiento de bordes, adecuación de cerramientos e integración de edificaciones e infraestructuras.

CRITERIOS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

De acuerdo con el artículo 37.4.b) de la LISTA, el PBOM podrá establecer criterios generales de integración paisajística aplicables a las actuaciones urbanísticas, a las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones ordinarias y extraordinarias que se desarrollen en el municipio.

Estos criterios se concretan en las Normas Urbanísticas y en el Estudio Ambiental Estratégico del PBOM y se orientan, con carácter general, a:

Adaptar las actuaciones a la topografía y a las características naturales del terreno, reduciendo los movimientos de tierra.

- Preservar las perspectivas visuales relevantes, las líneas de horizonte y las vistas del núcleo desde los principales accesos.
- Evitar la fragmentación de la matriz agrícola y la ocupación innecesaria del suelo rústico.
- Mantener la continuidad de cauces, riberas, caminos rurales, vías pecuarias y corredores ecológicos.
- Conservar la vegetación existente de interés e incorporar vegetación autóctona en las actuaciones de restauración e integración.

- Adecuar la escala, altura, volumen, composición, materiales y colores de las edificaciones e instalaciones al carácter rural del entorno.
- Reducir el impacto visual de instalaciones técnicas, depósitos, cerramientos, áreas de almacenamiento y elementos auxiliares.
- Ordenar los espacios libres de parcela y limitar la urbanización impropia del suelo rústico.
- Integrar paisajísticamente las infraestructuras mediante un tratamiento adecuado de desmontes, terraplenes, márgenes y elementos funcionales.
- Favorecer la recuperación de los bordes urbanos y de las áreas paisajísticamente degradadas.

La aplicación de estos criterios deberá ser proporcional a la naturaleza, dimensión, localización y visibilidad de cada actuación, prestando especial atención a aquellas situadas en los cauces y riberas, en los accesos al núcleo urbano, junto a caminos rurales y vías pecuarias o en posiciones especialmente expuestas dentro del paisaje abierto de la Campiña.

E.4.3.3. PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA SU DESARROLLO A CORTO PLAZO

El presente PBOM no propone la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico para su desarrollo a corto plazo.

Esta decisión responde a las características territoriales y a la dinámica urbanística de Marinaleda, así como al criterio de priorizar la consolidación y finalización de los procesos urbanísticos ya iniciados frente a la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbano. En consecuencia, el modelo de ordenación no prevé nuevos crecimientos que requieran la transformación de terrenos actualmente clasificados como suelo rústico.

No obstante, el PBOM reconoce la existencia de determinados ámbitos procedentes del planeamiento urbanístico anterior que cuentan con ordenación aprobada, pero que todavía no han completado su ejecución jurídica o material. Se trata de ámbitos derivados de:

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Marinaleda, aprobadas definitivamente el 30 de noviembre de 1994.
- La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada definitivamente el 29 de octubre de 2009.
- Las modificaciones del planeamiento general aprobadas con posterioridad.
- Los correspondientes instrumentos de ordenación detallada o de desarrollo definitivamente aprobados.

Estos ámbitos no constituyen nuevas propuestas de crecimiento formuladas por el PBOM, sino situaciones urbanísticas preexistentes que se incorporan a su ordenación con carácter transitorio, con la finalidad de permitir la culminación de los procesos de gestión, reparcelación, urbanización y, en su caso, edificación que se encuentren pendientes.

A tal efecto, se identifican como Actuaciones Urbanísticas Transitorias en suelo rústico (AU-SR-T). Su delimitación y régimen jurídico se establecen en la documentación gráfica y normativa del PBOM, de acuerdo con su situación administrativa y grado de ejecución.

Estas actuaciones mantendrán, con carácter general, las determinaciones de ordenación detallada, condiciones de desarrollo, parámetros urbanísticos, cargas y obligaciones establecidos en los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados y vigentes. Cualquier ajuste que resulte necesario para completar su ejecución deberá respetar el modelo de ordenación del PBOM y tramitarse mediante el instrumento que corresponda conforme a la legislación urbanística aplicable.

Por tanto, la estrategia del PBOM a corto plazo se centra en:

E. RESUMEN EJECUTIVO

- Culminar las actuaciones urbanísticas ya iniciadas.
- Favorecer la ejecución de la urbanización pendiente.
- Completar, cuando proceda, los procesos de equidistribución y reparcelación.
- Garantizar la adecuada conexión de estos ámbitos con las redes de infraestructuras y servicios existentes.
- Evitar la apertura de nuevos procesos de transformación del suelo rústico mientras permanezcan ámbitos previamente ordenados pendientes de ejecución.

De este modo, el PBOM adopta un modelo de crecimiento contenido y proporcionado a la escala de Marinaleda, orientado a completar el tejido urbano previsto por el planeamiento anterior antes de plantear nuevas ocupaciones del territorio rural.

E.5. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

De conformidad con el artículo 88.3.b) del Reglamento General de la LISTA, el Plan Básico de Ordenación Municipal debe establecer la ordenación urbanística detallada de la totalidad del suelo urbano. Esta ordenación tiene por objeto definir de forma completa la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones, usos y condiciones de edificación y urbanización, permitiendo la aplicación directa de sus determinaciones sobre las parcelas y terrenos incluidos en esta clase de suelo.

En atención a las características de Marinaleda, a su reducida escala urbana y a la limitada complejidad de su dinámica urbanística, el PBOM plantea una ordenación detallada basada principalmente en el reconocimiento, actualización y mejora de la estructura urbana existente. Con carácter general, se mantienen las alineaciones, usos, tipologías edificatorias y condiciones de ordenación que han configurado el núcleo, introduciendo los ajustes necesarios para adaptarlas a la realidad física actual, al nuevo marco normativo y a los objetivos del modelo de ciudad definido por el Plan.

Conforme a los artículos 88.3.b) y 78.2.a), c), f), g), h) e i) del Reglamento, la ordenación urbanística detallada comprende, al menos, las siguientes determinaciones:

- **ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO**
- **DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA**
- **REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO**
- **NORMATIVA DE EDIFICACIÓN**
- **NORMATIVA DE URBANIZACIÓN**
- **RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO URBANO**

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.5.1. ZONAS DE SUELO URBANO

Se identifican las siguientes ZONAS en el Suelo Urbano:

ZONA	DESCRIPCIÓN	ZONA DE ORDENANZA
ZONA 1	Centros Históricos de los núcleos de Marinaleda y Matarredonda.	CT-1 y CT-2.
ZONA 2	Coincide con las zonas posteriores de Extensión, en las zonas de la Noria, la barriada Pepe Gallo, la barriada La Paz, El Cabrero, Domingos Rojos y el Molino.	EX
ZONA 3	Zonas de nuevo crecimiento situada al Sur del Núcleo tradicional de Marinaleda, junto a la cañada Real Ronda Écija y la calle Juan XXIII. Se caracteriza por presentar viviendas hacia el viario principal y edificaciones auxiliares destinadas a pequeña industria en el fondo de parcela.	RM
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.	
ZONA 5	Zona Productiva. Zona que engloba el Polígono Industrial Marinaleda SCA, al suroeste del municipio.	P

La delimitación de las zonas de suelo urbano se representa en el plano de ordenación N° 05.

E.5.1.1. CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

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

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

- a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los “contenedores” o “continentes” de la actividad “ocupada” o “contenida”. Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o,

incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

- d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalle.
- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

En base a estas determinaciones, el presente PBOM identifica las siguientes 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.

Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el PBOM 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-1
	AGRUPACIÓN DE UNIFAM. AISLADA	UA-2
	GRADO 1	P-1
PRODUCTIVA	GRADO 2	P-2
	GRADO 1	S-1
SERVICIOS	GRADO 2	S-2
		ES
ESTACIÓN DE SERVICIO		

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 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 PBOM 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

E. RESUMEN EJECUTIVO

inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan.

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.

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 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 PBOM 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”.

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 PBOM 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.

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, principalmente, en el área noroeste del núcleo urbano. Se representa en los planos de ordenación completa, como zona “UA”, distinguiendo, dentro de esta zona de ordenanza, el caso concreto de la subzona UA-2, como agrupación privada de varias viviendas unifamiliares aisladas.

ZONA DE ORDENANZA “PRODUCTIVA” (P-1 y P-2)

Corresponde esta Zona de Ordenanza a áreas de uso productivo, destinadas al desarrollo de instalaciones apropiadas para albergar actividades productivas e 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 P-1 “Productiva 1”, proviene del desarrollo del Sector Industrial ZI.

Subzona P-2 “Productiva 2”, que reconoce aquellas áreas ya consolidadas destinadas principalmente a almacenamiento de pequeñas dimensiones, y garajes-aparcamientos.

ZONA DE ORDENANZA “SERVICIOS” (S)

Corresponde esta Zona de Ordenanza el área destinada a Servicios. Se representa en los planos de ordenación completa como zona “S”.

ZONA DE ORDENANZA “ESTACIÓN DE SERVICIO” (ES)

Comprende el área ocupada por la estación de servicio situada en la Avda./Juan XXIII. Se representa en los planos de ordenación completa como zona “ES”.

E.5.1.1.1. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES DE CADA ZONA

ZONA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD GLOBAL
ZONA 1	Residencial	0,95-1,00 m2t/m2s	25-30 viv./Ha.
ZONA 2	Residencial	0,50-1,00 m2t/m2s	25-35 viv./Ha.
ZONA 3	Residencial	0,50 m2t/m2s	5 viv./Ha.
ZONA 4	Dotacional		
ZONA 5	Productivo	0,40 m2t/m2s	

E.5.1.1.2. NIVEL DOTACIONAL

Tras el análisis de la red de espacios libres del municipio, se han identificado una serie de espacios libres y zonas verdes, así como de equipamientos que, aun careciendo en la actualidad de una calificación urbanística específica, existen físicamente y se encuentran en uso por parte de la ciudadanía, desempeñando funciones recreativas, ambientales, paisajísticas y de relación social.

Estos espacios resultan de especial relevancia para la ordenación del municipio, dado que contribuyen de manera significativa a la calidad de vida de la población y a la mejora ambiental del entorno urbano y serán la base para alcanzar el nivel dotacional objetivo deseado en este PBOM.

Así, el sistema local de espacios libres y zonas verdes, así como el sistema local de equipamientos comunitarios básicos para cada una de las Zonas de Áreas homogéneas definidas, son los especificados en la tabla siguiente:

ZONAS	SUPERFICIE ZONA [m2s]	SUPERFICIE SL EL [m2s]	SUPERFICIE SL EQ [m2s]	SUPERFICIE CONSTRUIDA ZONA [m2t]	DOTACIÓN SL EL [m2s/m2t]	DOTACIÓN SL EQ [m2s/m2t]
1	412.888,00	25.271,00	3.920,00	316.039,00	7,99	1,24
2	123.436,00	24.797,00	1.424,00	56.759,00	43,68	2,50
3	16.087,00	1.072,00	0,00	14.490,00	7,39	0,00
4	166.615,00	12.573,00	0,00	135.553,00	9,27	0,00
5	59.631,00	12.842,00	2.868,00	8.902,00	144,25	32,21

SL EL: Sistema local Espacio libre
SL EQ: Sistema local de Equipamiento

E.5.1.2. DIRECTRICES GENERALES DE ACTUACIÓN EN CADA ZONA

La división del suelo urbano de Marinaleda en zonas permite reconocer ámbitos con características homogéneas en cuanto a usos, tipologías edificatorias, densidad, grado de consolidación y nivel dotacional. Sobre esta base, el PBOM establece directrices generales destinadas a orientar su conservación, mejora y eventual transformación durante la vigencia del Plan.

Estas directrices no comportan por sí mismas la delimitación de actuaciones de transformación urbanística ni alteran la ordenación detallada establecida. Su finalidad es identificar las situaciones urbanas en las que podría resultar preferente promover actuaciones de reforma interior, mejora urbana o rehabilitación edificatoria, cuando un análisis específico acredite su necesidad y viabilidad.

La delimitación posterior de cualquiera de estas actuaciones deberá justificarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, atendiendo a las condiciones físicas, funcionales, ambientales, sociales y económicas del ámbito y garantizando su adecuada integración en la estructura urbana de Marinaleda.

Las principales directrices para el establecimiento de las actuaciones en suelo urbano, tanto las delimitadas por este PBOM como las futuras, delimitadas con posterioridad a la entrada en vigor de este PBOM; serán las siguientes:

- 4. Se tratarán de manera prioritaria los procesos de renovación, rehabilitación y regeneración urbana de las áreas de suelo urbano coincidente con los crecimientos de los últimos años, algunos de ellos inacabados y poco cualificados. El objetivo será terminar de coser el municipio de Marinaleda, a través de la consolidación de un tejido residencial moderno, con hibridación de usos y reequipamiento, que dialogue con la morfología tradicional. Así, se priorizará la adecuada conexión e integración entre el núcleo urbano y estos ámbitos que se han ido generando en los límites del suelo urbano, mediante áreas de actuación que colmaten, consoliden e integren esos bordes urbanos. Los objetivos serán:
 - 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 establecerán las ordenanzas adecuadas en estos ámbitos de transición, que posibiliten la instrumentación de los procesos urbanísticos para el objetivo perseguido.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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
- 5. 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.
- 6. Se prestará especial atención a la periferia y los límites urbanos del núcleo de Marinaleda, así como la conectividad campo-ciudad.

E.5.1.2.1. ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR (ATU-RI)

Las actuaciones de reforma interior tienen por objeto renovar o transformar ámbitos de suelo urbano en los que resulte necesario modificar sustancialmente la urbanización y la estructura urbana preexistentes. Podrán implicar la reordenación del viario, las parcelas, los usos y las dotaciones, así como la renovación de las redes de infraestructuras y servicios.

Dadas la reducida escala de Marinaleda, la consolidación general de su tejido urbano y la ausencia de procesos relevantes de degradación urbana, el PBOM no identifica inicialmente ámbitos que requieran una reforma interior integral ni delimita directamente actuaciones de esta naturaleza.

No obstante, durante la vigencia del Plan podrán considerarse preferentes para su eventual delimitación aquellos ámbitos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Existencia de vacíos interiores o terrenos infrautilizados cuya integración requiera una nueva ordenación del viario, del parcelario o de las dotaciones.
- Presencia de usos, edificaciones o instalaciones incompatibles con el carácter predominantemente residencial del entorno.
- Urbanización insuficiente, obsoleta o inadecuada que precise una renovación integral y no pueda resolverse mediante actuaciones puntuales.
- Deficiente conexión con la malla urbana o existencia de fondos de saco, barreras o discontinuidades que dificulten la movilidad y la accesibilidad.
- Necesidad de obtener nuevos espacios libres, equipamientos, viarios u otras dotaciones públicas.
- Existencia de tejidos degradados o desordenados cuya recuperación exija una transformación conjunta del ámbito.
- Necesidad de reordenar bordes urbanos para mejorar su relación con la Campiña y evitar situaciones de ocupación fragmentaria o escasa integración paisajística.
- Ámbitos procedentes del planeamiento anterior cuya ordenación no resulte adecuada a la realidad física o a los objetivos del nuevo modelo urbano.

En caso de delimitarse una actuación de reforma interior, su ordenación deberá:

- Mantener la escala y las características morfológicas propias de Marinaleda.
- Mejorar la continuidad del viario y de los recorridos peatonales.
- Garantizar la accesibilidad universal de los espacios públicos.
- Reforzar la dotación de espacios libres, arbolado y equipamientos de proximidad.
- Renovar y dimensionar adecuadamente las infraestructuras urbanas.
- Favorecer una mezcla de usos compatible con el carácter residencial del núcleo.
- Evitar incrementos de edificabilidad o densidad que no estén respaldados por la capacidad de las redes y dotaciones.
- Incorporar medidas de adaptación climática, gestión sostenible de las aguas pluviales e integración paisajística.
- Establecer una programación y un sistema de gestión proporcionados a la dimensión y viabilidad efectiva de la actuación.

La delimitación deberá justificarse especialmente frente a otras alternativas de menor alcance, acreditando que los objetivos perseguidos no pueden alcanzarse adecuadamente mediante obras ordinarias de urbanización, actuaciones urbanísticas o intervenciones edificatorias aisladas.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU RI

PD/ATU-RI-1

LOCALIZACIÓN

El ámbito se localiza dentro del suelo urbano en el borde noreste del núcleo de Matarredonda, al norte de la carretera A-388 y anexo a la Barriada de La Paz, es el objeto de esta propuesta de delimitación para Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior.

La propuesta delimita, para su futura ordenación, este ámbito actualmente sin urbanizar, para uso residencial de viviendas unifamiliares en hilera, colmatando así todo el borde urbano e integrando esta zona dentro de la estructura urbana.

Parámetros Urbanísticos de la Propuesta de delimitación de Actuación de Reforma Interior

Identificación	Denominación	Uso Gobal	Superficie [m2s]	Edificabilidad [m2t/m2s]	Densidad [viv/Ha]
PD/ATU-RI-1	AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ	Residencial	14.107	0,45-0,55	25-30



Ámbito de propuesta de delimitación.

E.5.1.2.2. ÁREAS PREFERENTES PARA LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Las actuaciones de mejora urbana podrán plantearse sobre parcelas o conjuntos de parcelas cuando se pretenda incrementar la edificabilidad o el número de viviendas, modificar el uso o la tipología edificatoria o aumentar el aprovechamiento urbanístico, siempre que ello no requiera una reforma o renovación integral de la urbanización existente.

En Marinaleda, estas actuaciones deberán orientarse prioritariamente a completar y mejorar el tejido urbano consolidado, aprovechar los solares y espacios infrautilizados y favorecer la adaptación funcional de determinadas parcelas, evitando procesos innecesarios de expansión urbana.

Podrán considerarse preferentes:

- Los solares y parcelas vacantes integrados en la malla urbana que dispongan de servicios suficientes.
- Las parcelas de gran dimensión o escasa ocupación susceptibles de una utilización más eficiente.
- Los ámbitos con edificaciones, instalaciones o usos obsoletos cuya sustitución permita mejorar la integración urbana.
- Los espacios en los que un cambio de uso pueda favorecer la implantación de vivienda, actividades económicas o dotaciones compatibles.
- Los ámbitos en los que sea conveniente diversificar los usos y reforzar los servicios de proximidad.
- Los terrenos situados en bordes urbanos cuya adecuada ordenación permita completar la trama y mejorar la transición hacia el suelo rústico.

La delimitación de estas actuaciones deberá garantizar que el incremento de aprovechamiento se acompañe de las dotaciones, infraestructuras y medidas compensatorias legalmente exigibles. En particular, deberá comprobarse la capacidad de las redes existentes, la suficiencia de los espacios libres y equipamientos y la adecuada resolución de la movilidad y el aparcamiento.

Por su parte, las actuaciones de rehabilitación edificatoria tendrán carácter preferente en los ámbitos donde se concentren edificios que presenten deficiencias de conservación, accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética o integración urbana. Estas intervenciones no implican necesariamente la transformación urbanística del ámbito, sino que se dirigen principalmente a conservar, adaptar y mejorar el parque edificado existente.

Se consideran objetivos prioritarios de rehabilitación:

- La conservación y mantenimiento de las edificaciones.
- La mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de uso colectivo.
- La adecuación de las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad.
- La reducción de la demanda energética y la mejora del comportamiento térmico.
- La adaptación de las viviendas a las necesidades de personas mayores o con movilidad reducida.
- La mejora de fachadas, cubiertas, medianeras y otros elementos visibles desde el espacio público.
- La eliminación de elementos impropios o deteriorados que afecten a la calidad del paisaje urbano.
- La recuperación de edificaciones vacías o infrautilizadas para favorecer su reincorporación al uso residencial o a otros usos compatibles.

- La preservación de construcciones que, sin disponer de una protección específica, contribuyan a mantener la identidad y la escala tradicional del núcleo.

En el casco tradicional se priorizará la conservación de la estructura parcelaria, las alineaciones, la escala edificatoria y la relación directa entre las edificaciones y la calle. En los tejidos de extensión más reciente se favorecerá la mejora de la accesibilidad, la eficiencia energética y la calidad de los espacios libres. En los bordes urbanos se prestará especial atención al tratamiento de fachadas, medianeras, cerramientos y espacios residuales, con objeto de mejorar la imagen exterior del núcleo y su relación con el paisaje de la Campiña.

En conjunto, el PBOM adopta como criterio general priorizar la conservación, rehabilitación y mejora de la ciudad existente frente a las transformaciones de mayor intensidad. La reforma interior se reservará para aquellos ámbitos en los que resulte imprescindible una reordenación integral, mientras que las actuaciones de mejora urbana y rehabilitación edificatoria constituirán los instrumentos ordinarios para la evolución y adaptación del suelo urbano de Marinaleda

E. RESUMEN EJECUTIVO

E.5.2. LA MALLA URBANA

La definición completa de la malla urbana, que comprende el trazado y las características de la red viaria, la definición de las alineaciones y las rasantes, las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, así como la delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, se representan debidamente en los Planos de Ordenación Completa de este PBOM.

La Malla urbana se representa en el plano de ordenación N° 07 ORDENACIÓN COMPLETA

E.5.2.1. RED VIARIA. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS

En la malla urbana de Marinaleda se distinguen dos escalas funcionales de la red viaria: una red principal, de carácter territorial y urbano, y una red local destinada fundamentalmente a los desplazamientos internos y al acceso a las parcelas.

RED VIARIA PRINCIPAL

La estructura viaria del núcleo urbano se apoya en la avenida de la Libertad, que constituye el principal eje de articulación entre los antiguos núcleos de Marinaleda y Matarredonda. A partir de esta vía se organiza la red viaria local y se accede directamente a buena parte de las dotaciones, equipamientos y servicios públicos situados en el espacio intermedio entre ambos núcleos.

La avenida de la Libertad dispone, con carácter general, de capacidad suficiente para desempeñar su función como calle principal y eje vertebrador del núcleo. Sin embargo, esta función urbana resulta difícilmente compatible con su condición de travesía de la carretera A-388, especialmente por la presencia de tráfico de paso y vehículos pesados. Esta superposición de funciones afecta a la seguridad vial, al confort acústico y ambiental y a la adecuada convivencia entre el tráfico motorizado y los desplazamientos peatonales y ciclistas.

Por ello, las actuaciones que se desarrollen sobre este eje deberán orientarse a reforzar su carácter urbano, mejorar la seguridad de los cruces y recorridos peatonales, moderar la velocidad de circulación y reducir los conflictos generados por el tráfico pesado, sin menoscabar su función de conexión territorial.

RED VIARIA LOCAL

La red local está formada principalmente por las calles de los tejidos tradicionales de Marinaleda y Matarredonda. Se trata, en general, de vías de sección reducida, adaptadas a una estructura parcelaria consolidada y destinadas al acceso a las viviendas y a los desplazamientos internos del núcleo.

La red presenta una articulación suficiente para atender las necesidades ordinarias de circulación. No obstante, se identifican algunas deficiencias relacionadas con la reducida sección de determinadas calles, la falta de continuidad de algunos recorridos y la demanda de plazas de aparcamiento.

En el núcleo de Marinaleda existen calles en fondo de saco y sectores en los que sería conveniente completar la estructura viaria para mejorar su permeabilidad y conexión con el resto de la malla urbana. Estas situaciones se localizan principalmente en la barriada del Cerro y en el entorno del camino del Pozo Ancho.

Las posibles intervenciones deberán valorar la apertura o prolongación de recorridos únicamente cuando resulten necesarias y viables, evitando soluciones sobredimensionadas o incompatibles con la escala urbana del municipio. En las calles de menor sección se priorizarán soluciones de plataforma única, coexistencia y velocidad reducida, con especial atención a la accesibilidad universal y a la seguridad peatonal.

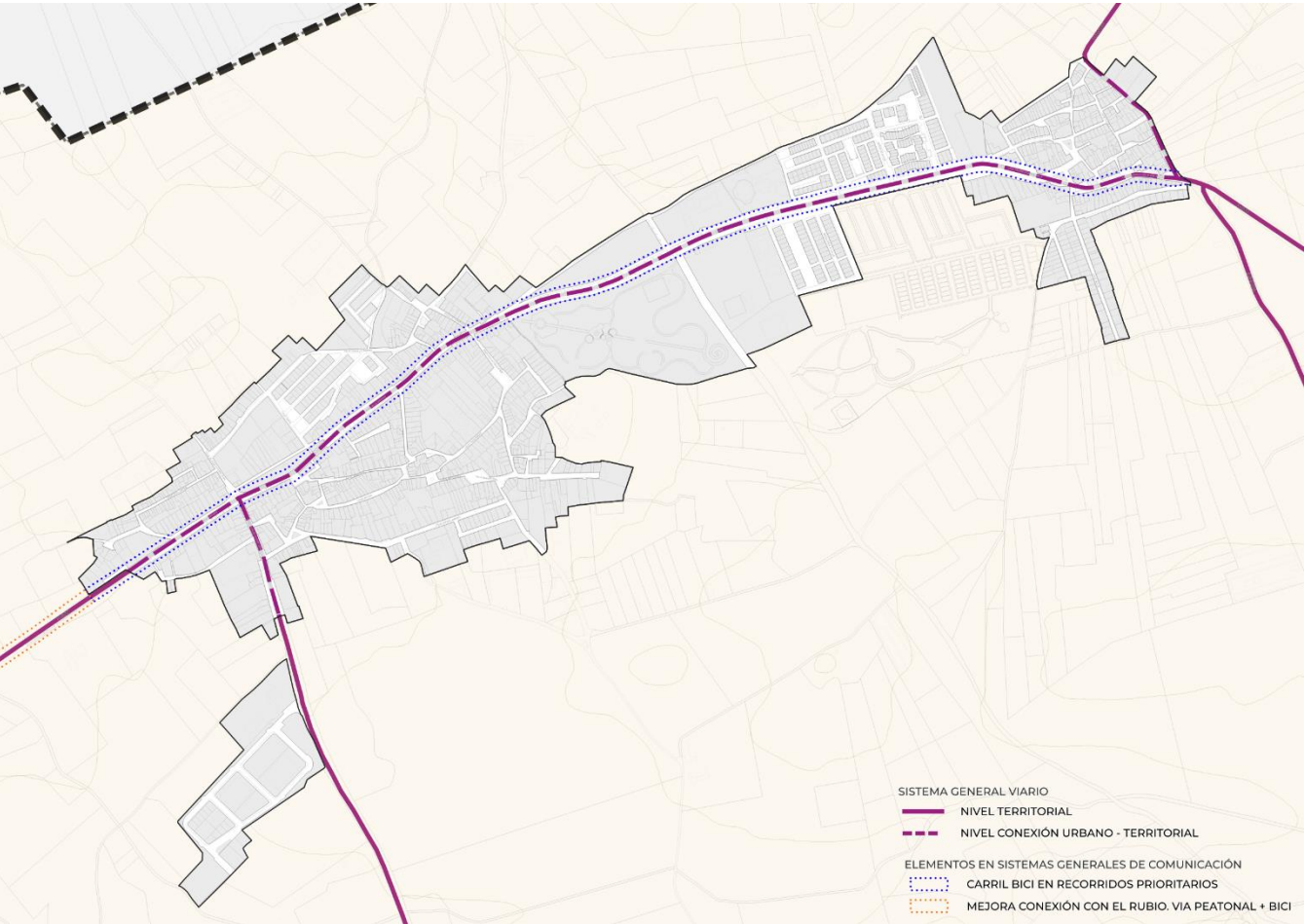
APARCAMIENTO

La demanda de aparcamiento constituye una de las principales cuestiones funcionales de la red local. La limitada anchura de algunas calles dificulta compatibilizar adecuadamente el estacionamiento con la circulación de vehículos y con la existencia de itinerarios peatonales accesibles.

El PBOM plantea abordar esta necesidad mediante una combinación de medidas:

- Ordenación del estacionamiento en las vías con capacidad suficiente.
- Recuperación para el tránsito peatonal de los espacios ocupados indebidamente por vehículos.
- Habilitación de pequeñas áreas de aparcamiento próximas a los tejidos residenciales y a los principales equipamientos.
- Aprovechamiento de parcelas o espacios infrautilizados cuando su posición y características resulten adecuadas.
- Incorporación de arbolado y elementos de sombra en las nuevas áreas de estacionamiento.
- Previsión de plazas accesibles y de espacios destinados a bicicletas y otros vehículos de movilidad personal.

Estas medidas deberán evitar que el estacionamiento condicione de forma generalizada el diseño del espacio público o reduzca las condiciones de accesibilidad y seguridad de las calles.



ESTADO DE LA URBANIZACIÓN

La pavimentación de la red viaria está ejecutada mayoritariamente en hormigón. Los tramos periféricos que presentaban deficiencias aisladas han sido objeto de distintas reparaciones durante los últimos años, por lo que el estado de conservación del pavimento de las calles consolidadas puede considerarse, en términos generales, aceptable.

Las futuras actuaciones de conservación y reurbanización deberán priorizar los tramos que presenten deterioro, problemas de accesibilidad o deficiencias en el drenaje superficial. Asimismo, deberán

E. RESUMEN EJECUTIVO

coordinarse con la renovación de las redes de infraestructuras para evitar intervenciones sucesivas sobre los mismos espacios.

La elección de pavimentos atenderá a criterios de durabilidad, facilidad de mantenimiento, accesibilidad, comportamiento térmico y adecuación a la escala y carácter del núcleo urbano.

MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA

En materia de movilidad sostenible, el PBOM propone dos actuaciones estructurantes vinculadas a la avenida de la Libertad y a la carretera A-388.

La primera consiste en la implantación de un itinerario ciclista sobre la avenida de la Libertad en aquellos tramos y recorridos prioritarios en los que resulte técnica y funcionalmente viable. Su finalidad es establecer una conexión continua y segura entre Marinaleda y Matarredonda, facilitando el acceso en bicicleta a los equipamientos, espacios libres, servicios públicos y áreas residenciales situados a lo largo de este eje.

La configuración concreta del itinerario deberá adaptarse a la sección disponible en cada tramo. Podrá resolverse mediante carril bici segregado, vía ciclista compartida o soluciones de coexistencia con tráfico calmado, procurando mantener la continuidad del recorrido y evitar puntos de especial riesgo en intersecciones y accesos.

La segunda actuación propone mejorar la conexión de Marinaleda con El Rubio a través de la carretera A-388 mediante un itinerario peatonal y ciclista seguro. Esta intervención pretende facilitar los desplazamientos no motorizados entre ambos municipios y ofrecer una alternativa al uso del vehículo privado para determinados recorridos cotidianos, deportivos o recreativos.

Su ejecución requerirá la coordinación con la Administración titular de la carretera y deberá garantizar la separación respecto al tráfico motorizado, la seguridad en cruces y accesos, la continuidad del recorrido y su adecuada integración en el paisaje de la Campiña.

En conjunto, estas actuaciones permitirán configurar una red básica de movilidad activa, mejorar la relación entre los distintos sectores del núcleo y reducir la dependencia del vehículo privado en los desplazamientos de corta distancia.

E.5.2.2. FIJACIONES DE LAS ALINEACIONES

El PBOM define las alineaciones de la red viaria y de los restantes espacios públicos que integran la malla urbana. Estas determinaciones establecen el límite entre las parcelas edificables y los suelos destinados a calles, plazas, espacios libres, equipamientos y demás elementos de uso o dominio público, configurando la posición de la edificación respecto al espacio urbano.

Las alineaciones se representan en los Planos de Ordenación Completa y constituyen una determinación de la ordenación urbanística detallada directamente aplicable a las parcelas incluidas en suelo urbano.

Con carácter general, el PBOM mantiene las alineaciones consolidadas por la edificación y la urbanización existentes, tanto en los tejidos tradicionales de Marinaleda y Matarredonda como en las extensiones urbanas desarrolladas posteriormente. Este criterio responde al elevado grado de consolidación del núcleo y a la conveniencia de preservar su estructura urbana, evitando afecciones innecesarias sobre las edificaciones y parcelas existentes.

No obstante, el Plan prevé ajustes puntuales de las alineaciones, mediante actuaciones de urbanización, cuando resulten necesarios para:

- Regularizar tramos de calle que presenten discontinuidades o encuentros deficientemente resueltos.
- Completar la conexión de calles o recorridos peatonales.
- Mejorar la accesibilidad universal y la seguridad de los desplazamientos.

- Corregir estrechamientos que dificulten la funcionalidad del viario o el acceso de vehículos de emergencia y servicios.
- Ordenar adecuadamente los frentes de parcelas vacantes o pendientes de edificación.
- Completar la trama urbana en ámbitos con calles en fondo de saco o conexiones insuficientes.
- Obtener pequeños ensanchamientos, espacios de estancia o áreas necesarias para la mejora del espacio público.
- Resolver adecuadamente los bordes urbanos y su transición hacia el suelo rústico.
- Adaptar la ordenación gráfica a la realidad física consolidada, cuando se acrediten diferencias respecto del planeamiento anterior.

Estos ajustes tendrán especial relevancia en aquellos sectores donde la estructura viaria presenta una menor continuidad, como la barriada del Cerro y el entorno del camino del Pozo Ancho. En estos ámbitos, la fijación de alineaciones deberá contribuir a mejorar la permeabilidad de la malla urbana, sin introducir aperturas viarias sobredimensionadas ni alterar injustificadamente la estructura parcelaria y edificatoria existente.

E.5.2.3. LOCALIZACIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

Los Planos de Ordenación Completa identifican las parcelas y espacios destinados a la movilidad urbana y al funcionamiento de las infraestructuras y servicios técnicos municipales.

Su localización responde a criterios de funcionalidad, accesibilidad, seguridad y compatibilidad con los usos colindantes. Las instalaciones deberán dimensionarse de forma proporcionada a las necesidades presentes y previsibles de Marinaleda y adoptar medidas para reducir sus posibles impactos acústicos, visuales, ambientales o paisajísticos.

Cuando por razones técnicas resulte necesaria la implantación de nuevas instalaciones o la ampliación de las existentes, se procurará su ubicación en parcelas de titularidad pública, espacios de menor exposición visual o ámbitos vinculados a otras infraestructuras, evitando afecciones innecesarias sobre los tejidos residenciales y los espacios públicos de mayor calidad.

E.5.2.4. DESCRIPCIÓN DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS

El abastecimiento de agua potable de Marinaleda se realiza a partir de una conducción en alta que discurre por el sector meridional del término municipal, próxima a su límite. Desde esta infraestructura parte una conducción subterránea que transporta el agua hasta las instalaciones municipales de almacenamiento, regulación y distribución.

El sistema dispone de dos depósitos: uno apoyado, con una capacidad de 1.000 m³, y otro elevado, de 60 m³. Ambos permiten regular el suministro y distribuir el agua hacia los distintos sectores urbanos. En estas instalaciones se realiza también el tratamiento de desinfección mediante un sistema automático de cloración. Los servicios municipales efectúan controles diarios, y el estado de conservación de los equipos de tratamiento se considera bueno.

Desde los depósitos parten tres conducciones principales de distribución, gestionadas por el Ayuntamiento:

- Una conducción hacia el núcleo de Marinaleda, con una longitud aproximada de 1,1 km.
- Una conducción hacia el núcleo de Matarredonda, con una longitud aproximada de 1 km.
- Una tercera conducción hacia el área urbana situada entre ambos núcleos, con una longitud aproximada de 3 km.

E. RESUMEN EJECUTIVO

El estado de conservación de estas conducciones principales puede considerarse regular. La red urbana de abastecimiento alcanza una longitud aproximada de 17.000 metros lineales y está constituida mayoritariamente por tuberías de fibrocemento. Esta circunstancia pone de manifiesto la conveniencia de continuar su renovación progresiva, sustituyendo los tramos más antiguos por materiales y diámetros adaptados a las actuales condiciones técnicas y de servicio.

ACTUACIONES EN LA RED

De acuerdo con la información disponible, los recursos hídricos destinados al abastecimiento son suficientes para atender la demanda actual y no se registran restricciones en el suministro. Tampoco se han identificado problemas significativos de presión, por lo que la red presta el servicio sin deficiencias funcionales relevantes.

En consecuencia, el PBOM no propone nuevas actuaciones de ampliación o extensión de la red de abastecimiento. Las intervenciones previstas se limitan a la conservación, mejora y renovación progresiva de las infraestructuras existentes, especialmente de los tramos de fibrocemento o que presenten mayor antigüedad, deterioro o riesgo de pérdidas. Estas actuaciones deberán coordinarse, siempre que sea posible, con las obras de reurbanización, saneamiento y drenaje que se ejecuten en el espacio público.

En junio de 2022, el Área Técnica del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas Plan Écija redactó el proyecto denominado «Mejora de redes de drenaje urbano, saneamiento y abastecimiento en avenida de la Libertad».

En materia de abastecimiento, el proyecto contempla la renovación de la red existente en la avenida de la Libertad, coordinando esta intervención con el desvío de la red de saneamiento previsto en la misma vía. La actuación supone la anulación de la conducción de fibrocemento de 60 mm de diámetro y su sustitución por una nueva tubería de polietileno de 110 mm.

La renovación se extiende desde el inicio del bulevar de la avenida de la Libertad hasta el cruce de calzada situado frente a las instalaciones de Oleostepa, con una longitud total aproximada de 462,14 metros. En los cruces con las calles Salvador Allende, Che Guevara y Mariana de Pineda, la nueva conducción se dispone en el interior de tubos de protección de PVC de 315 mm de diámetro.

Los entronques con las redes existentes se proyectan con las siguientes características:

- Calle Salvador Allende: conducción de polietileno de 90 mm.
- Calle Che Guevara: conducción de polietileno de 110 mm.
- Calle Mariana de Pineda: conducción de polietileno de 90 mm.

Asimismo, se proyectan dos cruces adicionales de la calzada de la avenida de la Libertad mediante tuberías de polietileno de 110 mm, protegidas con tubos de PVC de 315 mm. El primero se sitúa frente a la calle Boabdil y el segundo frente a las instalaciones de Oleostepa, donde se ejecutan las conexiones finales con la red existente de fibrocemento de 60 mm.

INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El saneamiento del núcleo de población se efectúa mediante un sistema mixto. La conducción tanto de las aguas residuales como pluviales, se organiza mediante una red de aproximadamente 20.000 ml. de tubería de hormigón. Posteriormente, un ovoide de hormigón de 120 cm. y 700 m. de longitud es el encargado de conducir las hasta un aliviadero que vierte su excedencia al arroyo de las Escobas. Desde este punto, mediante un emisario de hormigón de 30 cm., que discurre paralelo al cauce del arroyo, se trasladan las aguas negras hasta la E.D.A.R. de Marinaleda, situada a 1 km. de distancia en su margen derecha. Esta E.D.A.R. se sirve de un sistema convencional calculado para poder reciclar al año 700 m3 de aguas negras.

El gran problema es que esta depuradora, que se ejecutó en los años 90, está totalmente abandonada y nunca se puso en funcionamiento, por lo que, en la actualidad, el vertido es libre en el punto del

aliviadero. En el año 2006 hubo un proyecto para su reparación y puesta en marcha, pero finalmente tampoco llegó a ejecutarse.

El Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija"- ARE CIAR impulsó en 2005 una nueva alternativa para la depuración de las aguas en Marinaleda. Se trata de lanzar un nuevo emisario de vertidos, construido de hormigón, hasta la actual E.D.A.R. del Rubio. Este emisario discurre por gravedad hasta la estación depuradora, siendo la opción más eficiente en inversión y en explotación, al tener una única E.D.A.R. para los dos municipios.

En la actualidad, se ha aprobado la financiación de esta infraestructura con la que se resolverán los problemas actuales.

En cuanto a los registros de la red, está suficientemente dotada de pozos de registro, sin embargo, no tiene los sumideros necesarios para efectuar la recogida de pluviales con plena garantía. Todas las viviendas se encuentran en la actualidad conectadas a dicha red, y no parece que existan deficiencias graves en el alcantarillado, salvo en épocas de escorrentía elevada, en las que es insuficiente dada la extensión de la cuenca que tiene que aliviar.

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICA

La infraestructura eléctrica está constituida por varias líneas principales que atraviesan el término municipal y permiten la alimentación de los núcleos urbanos de Marinaleda y Matarredonda, así como de las edificaciones y actividades implantadas en el medio rural.

La red presenta una configuración territorial ramificada, con trazados que discurren mayoritariamente por suelo rústico y se aproximan al núcleo desde distintas direcciones. En el entorno urbano se produce una mayor concentración de líneas, especialmente en el espacio comprendido entre Marinaleda y Matarredonda y al norte de este último núcleo.

Trazados principales:

- Un conjunto de líneas procedentes del sector occidental y suroccidental del término municipal, vinculadas territorialmente con la dirección de El Rubio, que atraviesan los terrenos agrícolas situados al oeste de Marinaleda.
- Un trazado que discurre por el borde septentrional de Marinaleda y continúa hacia el espacio existente entre ambos núcleos urbanos.
- Una línea de dirección predominante este-oeste situada inmediatamente al norte de Matarredonda, que configura uno de los principales ejes de distribución del entorno urbano.
- Varias derivaciones que parten de este eje hacia el norte y noroeste, atravesando suelos agrícolas y conectando con las restantes líneas de la red territorial.
- Un trazado de orientación aproximada norte-sur que atraviesa el espacio situado al este de Marinaleda y continúa hacia el sur del término municipal.
- Una línea que recorre los terrenos rústicos situados al sur de los núcleos urbanos y mantiene la continuidad de la red hacia los municipios colindantes.

Dentro del suelo urbano, el suministro se completa mediante la red de distribución de menor rango que discurre por el viario y da servicio a las parcelas, edificaciones, equipamientos y espacios públicos

E.5.2.5. DELIMITACIÓN DEL RESTO DEL PARCELARIO

El PBOM delimita el resto del parcelario urbano y asigna a cada parcela o ámbito su correspondiente uso pormenorizado y ordenanza de edificación. Esta regulación permite determinar directamente las condiciones de uso, parcelación, ocupación y edificación aplicables a los terrenos.

La delimitación parte de la estructura parcelaria existente, de la información catastral y de la realidad física comprobada, sin que la representación del parcelario tenga por sí misma efectos sobre la titularidad o los límites jurídicos de las fincas.

E. RESUMEN EJECUTIVO

Como criterio general, se mantiene la estructura parcelaria característica de Marinaleda, especialmente en los tejidos tradicionales y consolidados. Las operaciones de agregación, segregación o regularización deberán evitar la aparición de parcelas o edificaciones incompatibles con la escala urbana, la tipología predominante y la adecuada relación entre la edificación y el espacio público.

La delimitación del parcelario se coordina con la identificación de las parcelas dotacionales, espacios libres, viarios e infraestructuras, de manera que los Planos de Ordenación Completa ofrecen una lectura integral de la ordenación detallada del suelo urbano.

E.5.3. USOS DEL SUELO URBANO. REGULACIÓN

El PBOM establece la regulación de los usos del suelo urbano con la finalidad de ordenar adecuadamente las actividades que se desarrollan en el municipio, favorecer la diversidad funcional de los tejidos urbanos y garantizar la compatibilidad entre los usos residenciales, productivos, comerciales, turísticos y dotacionales.

La regulación parte del reconocimiento del carácter predominantemente residencial de Marinaleda y Matarredonda, junto con la presencia de actividades comerciales y de servicios integradas en el tejido urbano, áreas productivas diferenciadas, equipamientos públicos, espacios libres e infraestructuras que atienden las necesidades de la población.

El Plan distingue entre usos globales y usos pormenorizados. El uso global caracteriza de manera general una zona o ámbito urbano, mientras que el uso pormenorizado determina el destino concreto asignado a una parcela, manzana o terreno mediante la ordenación urbanística detallada.

El PBOM establece los siguientes usos globales:

- **Residencial.**
- **Servicios.**
- **Productivo.**
- **Turístico.**
- **Dotacional.**

Estos usos se desarrollan en los correspondientes usos pormenorizados, que permiten concretar el destino de los terrenos y establecer las condiciones necesarias para su implantación. Su asignación se representa en los Planos de Ordenación Completa y se complementa con la regulación de las zonas de ordenanza.

La regulación persigue los siguientes objetivos:

- Mantener el carácter predominantemente residencial de los núcleos urbanos.
- Favorecer la implantación de comercios y servicios de proximidad compatibles con la vivienda.
- Evitar la presencia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en los tejidos residenciales.
- Concentrar las actividades productivas de mayor incidencia en las zonas específicamente destinadas a ellas.
- Proteger los equipamientos, espacios libres, zonas verdes e infraestructuras necesarios para el funcionamiento del municipio.
- Facilitar la reutilización de edificaciones y la adaptación de los usos a las necesidades sociales y económicas.
- Garantizar una convivencia adecuada entre actividades, atendiendo a sus efectos sobre el ruido, el tráfico, las emisiones, la seguridad y la calidad del espacio urbano.

La regulación completa de los usos globales y pormenorizados, sus condiciones de implantación y su régimen de compatibilidad se desarrolla en el título 3 de las Normas Urbanísticas. Las condiciones particulares aplicables en cada tejido urbano se concretan mediante las zonas de ordenanza reguladas en el título 5.

E.5.4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

El PBOM establece la regulación de la edificación aplicable al suelo urbano de Marinaleda con la finalidad de garantizar su adecuada integración en la estructura urbana, preservar las características morfológicas y tipológicas de los distintos tejidos y asegurar unas condiciones suficientes de funcionalidad, habitabilidad, accesibilidad, seguridad, calidad ambiental e integración paisajística.

Esta regulación parte del reconocimiento de la realidad urbana existente, caracterizada mayoritariamente por edificaciones residenciales de baja altura, parcelas de dimensiones contenidas, alineación de las construcciones al viario y predominio de la vivienda unifamiliar. Junto a estos tejidos se identifican áreas destinadas a actividades económicas, equipamientos y otros usos que requieren condiciones específicas adaptadas a su función y posición dentro del núcleo.

La normativa de edificación comprende:

- Las condiciones generales de la parcela y de su posible transformación.
- Las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma de los edificios.
- Las condiciones morfológicas y tipológicas.
- Las condiciones estéticas y de integración en el paisaje urbano.
- Las condiciones de calidad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad.
- Las condiciones de las instalaciones e infraestructuras de los edificios.
- Las condiciones ambientales y de eficiencia en el uso del agua y la energía.
- Las condiciones particulares correspondientes a cada zona de ordenanza, uso pormenorizado o tipología edificatoria.

El PBOM establece la regulación de la edificación aplicable al suelo urbano de Marinaleda con la finalidad de garantizar su adecuada integración en la estructura urbana, conservar las características morfológicas y tipológicas de los distintos tejidos y asegurar unas condiciones adecuadas de funcionalidad, habitabilidad, accesibilidad, seguridad, calidad ambiental e integración en el paisaje urbano.

La regulación parte del reconocimiento de una realidad urbana caracterizada mayoritariamente por edificaciones residenciales de baja altura, parcelas de dimensiones contenidas, construcciones alineadas al viario y un claro predominio de la vivienda unifamiliar entre medianeras. Junto a estos tejidos se reconocen áreas con tipologías residenciales diferenciadas y espacios destinados a actividades productivas, servicios y otros usos específicos.

La normativa de edificación comprende:

Las condiciones generales de la parcela y de la edificación.

Los tipos de obras permitidos.

Las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma de los edificios.

Las condiciones de altura, plantas, patios y construcciones auxiliares.

Las condiciones de integración urbana, fachadas, medianeras y cerramientos.

Las condiciones aplicables a instalaciones, servicios y publicidad exterior.

Las condiciones de los usos globales y pormenorizados.

Las condiciones particulares de las zonas de ordenanza del suelo urbano.

El régimen aplicable a las edificaciones y usos existentes que resulten disconformes con la nueva ordenación.

Su regulación pormenorizada se desarrolla en los títulos 3, 4 y 5 del documento B. Normativa Urbanística, relativos a las condiciones de los usos, las condiciones generales de edificación y urbanización y las normas particulares de las zonas de ordenanza del suelo urbano. El régimen de los edificios y usos fuera de ordenación se establece en el artículo 12 y en las disposiciones transitorias que resulten aplicables.

La presente Memoria expone y justifica los criterios generales adoptados, mientras que las determinaciones concretas y directamente aplicables a las parcelas, usos y edificaciones se contienen en las Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación Completa.

E.5.5. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

El PBOM establece las condiciones generales que deberán cumplir las obras de urbanización y reurbanización que se ejecuten en el municipio. Su finalidad es garantizar que el espacio público y las redes de infraestructuras se diseñen y ejecuten con criterios de funcionalidad, accesibilidad universal, seguridad, sostenibilidad ambiental, eficiencia en el uso de los recursos y adecuación a la escala urbana de Marinaleda.

La regulación pormenorizada se desarrolla en el Título 4. Condiciones generales de edificación y urbanización del documento B. Normativa Urbanística, donde se establecen:

- CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES aplicables a las actuaciones de nueva urbanización, reurbanización y mejora del espacio público. de las obras y proyectos de urbanización.
- RED VIARIA. Las condiciones de diseño y ejecución
- RED DE ESPACIOS LIBRES Y MOBILIARIO URBANO. Las condiciones aplicables a espacios libres, zonas verdes, arbolado y mobiliario urbano.
- RED DE INFRAESTRUCTURAS. Las condiciones de las redes de abastecimiento, saneamiento, drenaje, energía, alumbrado público y telecomunicaciones.

E.5.5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

La regulación de la urbanización parte del reconocimiento de que Marinaleda presenta un tejido urbano mayoritariamente consolidado, formado por calles de sección contenida, una estructura parcelaria estable y un espacio público estrechamente vinculado a la vida cotidiana del municipio. Por ello, el PBOM no plantea la aplicación indiscriminada de soluciones propias de nuevos desarrollos, sino la adaptación de las intervenciones a las condiciones reales de cada calle y espacio urbano.

Las actuaciones de urbanización y reurbanización se orientarán a los siguientes objetivos:

Garantizar la accesibilidad universal y la continuidad de los itinerarios peatonales.

- Mejorar la seguridad vial y favorecer la convivencia entre peatones, bicicletas y vehículos.
- Reforzar el carácter urbano de la avenida de la Libertad y su función como eje de conexión entre Marinaleda y Matarredonda.
- Mejorar la calidad ambiental y climática del espacio público mediante arbolado, sombra, vegetación y zonas de estancia.
- Favorecer una gestión sostenible de las aguas pluviales y reducir los problemas derivados de la escorrentía.
- Renovar progresivamente las redes de infraestructuras que presenten mayor antigüedad o deficiencias.
- Coordinar la ejecución de las distintas redes para evitar intervenciones sucesivas sobre el mismo espacio público.
- Reducir el consumo de agua y energía y favorecer el empleo de materiales duraderos y de fácil mantenimiento.
- Preservar la escala, configuración e identidad de los espacios urbanos de Marinaleda.

Los proyectos deberán diferenciar las condiciones propias de las actuaciones de nueva urbanización de las correspondientes a la reurbanización de calles y espacios consolidados. En estos últimos podrá justificarse la adopción de soluciones adaptadas cuando las dimensiones existentes impidan alcanzar íntegramente las condiciones generales, siempre que se garantice la mayor mejora posible de la accesibilidad, seguridad y calidad urbana.

Las soluciones deberán ser proporcionadas a la entidad de la actuación y adecuadas a las capacidades municipales de conservación y mantenimiento.

E.5.5.2. CRITERIOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y LA MOVILIDAD

La ordenación del espacio público priorizará los desplazamientos peatonales y la accesibilidad a los equipamientos, espacios libres, comercios y servicios cotidianos. En las calles de sección reducida podrán adoptarse soluciones de plataforma única, coexistencia y velocidad limitada cuando no sea posible disponer de itinerarios peatonales diferenciados en condiciones adecuadas.

En las actuaciones de reurbanización se procurará:

- Ampliar y dar continuidad a los espacios peatonales.
- Eliminar obstáculos y resolver adecuadamente cruces y cambios de nivel.
- Ordenar el estacionamiento sin comprometer la accesibilidad.
- Incorporar arbolado de sombra y áreas de estancia.
- Mejorar la seguridad de las intersecciones y pasos peatonales.
- Integrar los recorridos ciclistas previstos por el PBOM.
- Emplear pavimentos accesibles, seguros, duraderos y adecuados a las condiciones climáticas.
- Evitar la impermeabilización innecesaria del suelo.

La disposición del mobiliario urbano, señalización, arbolado, alumbrado y demás elementos deberá mantener libre el itinerario peatonal accesible. Los bancos y áreas de estancia se situarán preferentemente en posiciones sombreadas y vinculadas a los recorridos habituales, con una distribución y separación adecuadas para su utilización por todos los grupos de población.

El diseño deberá prestar especial atención a la avenida de la Libertad, como principal eje urbano y territorial, favoreciendo la moderación de la velocidad, la seguridad de los cruces, la continuidad entre los dos núcleos y la implantación progresiva de recorridos peatonales y ciclistas.

E.5.5.3. CRITERIOS PARA LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán como elementos funcionales de la estructura urbana y no únicamente como superficies ornamentales. Su ordenación deberá favorecer el uso cotidiano, la estancia, el juego, la relación social y el confort climático.

La urbanización atenderá a los siguientes criterios:

- Adaptación a la topografía y a las condiciones naturales del terreno.
- Conservación del arbolado existente cuando resulte compatible con la actuación.
- Utilización preferente de especies adaptadas al clima de la Campiña sevillana.
- Creación de zonas de sombra y reducción del efecto de isla de calor.
- Limitación de superficies de elevado consumo hídrico.
- Implantación de sistemas eficientes de riego.
- Incorporación de suelos permeables y soluciones de drenaje sostenible.
- Elección de mobiliario resistente, accesible y de fácil mantenimiento.
- Distribución equilibrada de áreas de estancia, juegos y actividades.

La vegetación y el arbolado deberán seleccionarse considerando su desarrollo futuro, necesidades de mantenimiento y compatibilidad con pavimentos, edificaciones, alumbrado y redes de servicios.

E.5.5.4. CRITERIOS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Las redes de abastecimiento, saneamiento, drenaje, energía, alumbrado y telecomunicaciones deberán diseñarse de manera coordinada, garantizando su funcionalidad, seguridad, mantenimiento y capacidad para atender las demandas previstas.

Las actuaciones se orientarán a:

- Renovar progresivamente las conducciones y elementos que presenten mayor antigüedad o deterioro.
- Reducir las pérdidas y mejorar la eficiencia de las redes.
- Favorecer la separación entre aguas residuales y pluviales en las nuevas actuaciones y, cuando resulte viable, en las operaciones de reurbanización.
- Mejorar la captación y gestión de las aguas de escorrentía.
- Evitar interferencias entre las redes, el arbolado y los restantes elementos del espacio público.
- Facilitar el acceso para inspección, reparación y mantenimiento.
- Integrar visualmente las instalaciones y reducir su impacto sobre el paisaje urbano.
- Aplicar criterios de eficiencia energética y reducción de la contaminación lumínica.

El trazado definitivo, dimensionado y características constructivas de las redes se concretarán en los correspondientes proyectos, de acuerdo con las Normas Urbanísticas y las condiciones establecidas por las entidades responsables de cada servicio.

E.5.5.5. NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El PBOM no define nuevas actuaciones de transformación urbanística que requieran la ampliación general de las redes urbanas existentes. No obstante, las actuaciones que pudieran delimitarse durante su vigencia deberán resolver de forma completa su urbanización y conexión con la malla urbana.

El correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada deberá:

- Analizar la capacidad de las redes existentes.
- Justificar la disponibilidad y suficiencia de los servicios urbanos.
- Definir las ampliaciones, refuerzos o mejoras que resulten necesarias.
- Establecer la conexión funcional con el viario, los recorridos peatonales y las redes municipales.
- Resolver separadamente la evacuación de aguas residuales y la gestión de aguas pluviales.
- Determinar las obras exteriores necesarias para garantizar la adecuada integración de la actuación.
- Asegurar que la nueva demanda no perjudique el funcionamiento de las infraestructuras que sirven al suelo urbano existente.

Las obras de conexión, ampliación o refuerzo necesarias deberán incorporarse a la actuación y ejecutarse en los términos establecidos por el instrumento de ordenación detallada y por la legislación urbanística aplicable.

E.5.5.6. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Las determinaciones del PBOM se ejecutarán mediante proyectos de urbanización, proyectos de obras ordinarias u otros documentos técnicos que resulten procedentes en función de la naturaleza y alcance de la intervención.

Estos proyectos podrán concretar y realizar los ajustes técnicos exigidos por la ejecución material, siempre que no modifiquen la ordenación urbanística establecida por el PBOM. Deberán definir suficientemente las obras, su programación, valoración, control de calidad, coordinación entre servicios y medidas de seguridad y protección ambiental.

E.5.6. RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO URBANO

El suelo urbano de Marinaleda no presenta áreas paisajísticas singulares que, por sus características propias, requieran una delimitación específica y un régimen autónomo de protección distinto del establecido por las restantes determinaciones del PBOM. No obstante, esta circunstancia no implica la ausencia de valores paisajísticos urbanos, sino que estos se manifiestan principalmente en la configuración general de los núcleos, en su escala edificatoria, en la continuidad de sus calles y espacios públicos y en la relación entre los bordes urbanos y el paisaje agrario de la Campiña sevillana.

El PBOM reconoce como componentes de interés para la configuración del paisaje urbano:

- La imagen de conjunto y la silueta de los núcleos de Marinaleda y Matarredonda.
- La escala predominantemente baja de la edificación y la continuidad de los frentes urbanos.
- Los espacios libres, equipamientos y ámbitos de uso colectivo que actúan como referencias de la vida urbana.
- La avenida de la Libertad, como eje de articulación y conexión entre ambos núcleos.
- Los accesos al municipio y las perspectivas de aproximación desde el territorio circundante.
- Los bordes urbanos y su transición hacia el suelo rústico, especialmente en aquellos puntos en los que la edificación queda directamente expuesta al paisaje agrario.
- Las vistas desde el interior del núcleo hacia el territorio rural y desde este hacia la silueta urbana.

La protección de estos valores no se articula mediante la delimitación de nuevas áreas específicas de protección paisajística, sino de forma transversal a través de las determinaciones sobre ordenación, edificación, urbanización, espacios libres, movilidad y tratamiento de los bordes urbanos contenidas en el PBOM. Estas determinaciones persiguen conservar la escala del municipio, evitar la aparición de volúmenes o elementos discordantes, mejorar la calidad del espacio público e integrar adecuadamente las nuevas intervenciones en la estructura urbana y territorial.

En particular, la actuación de transformación urbanística en suelo urbano PD/ATU-RI-1 y las actuaciones urbanísticas transitorias AU-T deberán prestar especial atención a su integración morfológica y paisajística. Su desarrollo deberá contribuir a:

- Completar de forma coherente la malla urbana existente.
- Resolver adecuadamente el encuentro entre los tejidos consolidados y los ámbitos objeto de ordenación.
- Evitar la formación de traseras, medianeras permanentes o frentes urbanos degradados hacia el suelo rústico.
- Mantener una volumetría y una escala compatibles con las edificaciones próximas.
- Cuidar la composición de la silueta urbana y las perspectivas desde los principales accesos.
- Incorporar arbolado, espacios libres y soluciones de urbanización que mejoren la transición entre el medio urbano y el rural.
- Integrar visualmente las infraestructuras, instalaciones, cerramientos y demás elementos auxiliares.

De este modo, el PBOM adopta una concepción del paisaje urbano basada no únicamente en la protección de elementos aislados, sino también en la conservación y mejora de la imagen conjunta de Marinaleda, en la cualificación de sus espacios públicos y en la adecuada relación entre los núcleos urbanos y el paisaje agrario que los rodea.

E.6. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS DESDE EL PBOM

El presente PBOM establece las siguientes actuaciones sobre el término municipal.

EN SUELO RÚSTICO

Actuaciones Urbanísticas Transitorias en Suelo Rústico:

Se trata de aquellas actuaciones con planes de desarrollo aprobados y vigentes. Este PBOM dará continuidad a la ordenación aprobada y vigente, para la culminación de su urbanización.

- AU-SR-T-1: Sector denominado ZR-1 en las NNSS-95 y PA-SUO en la Adaptación a la LOUA.
- AU-SR-T-2: Sector definido en la MODIFICACIÓN-28, AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL

EN SUELO URBANO

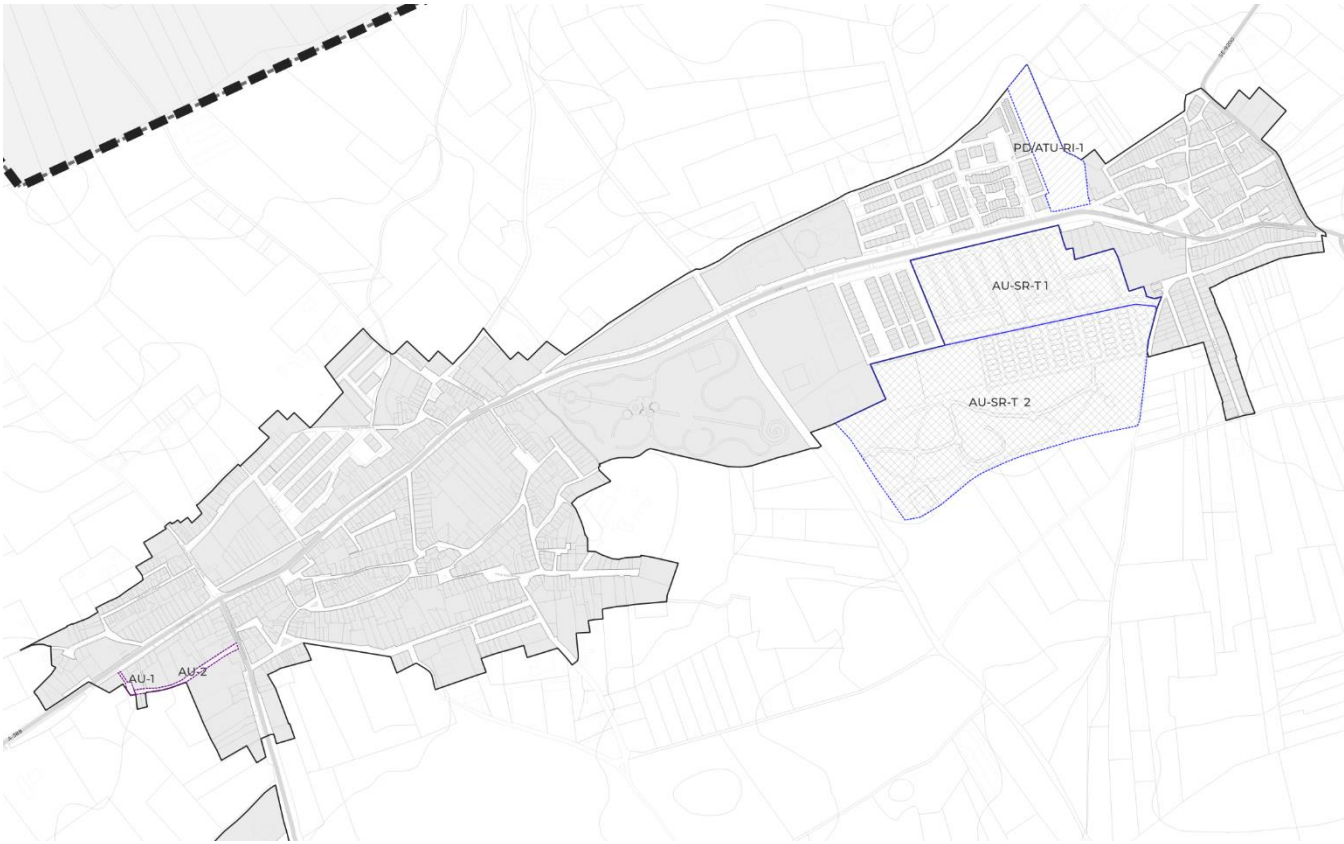
Propuesta de delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística de Reforma Interior en Suelo Urbano:

- PD/ATU-RI-1: Ámbito situado al noreste, en el borde urbano de Matarredonda, delimitándolo para su futura ordenación como uso residencial.

Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano:

Tienen por objeto la ejecución o mejora de viarios urbanos, con o sin necesidad de adquisición previa.

- AU-1: Ejecución de viario, previa adquisición de terreno, que de continuación a la Calle de las Casillas, hasta su salida a la Calle Juan XXIII
- AU-2: Mejora de viario, Calle de las Casillas



E.6.1. ACTUACIONES SOBRE EL SUELO RÚSTICO

El PBOM de Marinaleda no incorpora propuestas de delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico para su desarrollo a corto plazo.

El Plan identifica dos ámbitos procedentes de las Normas Subsidiarias, de su Adaptación Parcial a la LOUA, de sus posteriores modificaciones y de los instrumentos de ordenación detallada y ejecución aprobados definitivamente. Estos ámbitos no han alcanzado su completa ejecución material y se incorporan al PBOM como actuaciones urbanísticas en suelo rústico de carácter transitorio —AU-SR-T—.

Su reconocimiento no constituye una nueva propuesta de transformación urbanística del PBOM. Su régimen de ordenación, gestión y ejecución será el establecido por los instrumentos aprobados y vigentes, de acuerdo con el régimen transitorio que resulte aplicable.

Ambos ámbitos se localizan en continuidad con el núcleo urbano de Matarredonda y disponen de posibilidades de conexión con la trama urbana y con las redes generales de infraestructuras y servicios. Su ejecución permitirá completar los procesos de urbanización iniciados y configurar el borde suroccidental del núcleo.

El PBOM establece como criterio de programación la culminación prioritaria de estas actuaciones frente a la delimitación de nuevos ámbitos en suelo rústico. Su desarrollo se incorporará a las primeras etapas temporales previstas por el Plan.

Las determinaciones relativas a los usos, edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, reservas dotacionales, vivienda protegida, gestión y ejecución serán las establecidas por sus correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución. Las modificaciones necesarias para su desarrollo deberán respetar su integración en el modelo general de ordenación y no podrán incrementar las demandas de infraestructuras y servicios sin justificar previamente su suficiencia.

Las actuaciones urbanísticas en suelo rústico de carácter transitorio identificadas son las siguientes:

- AU-SR-T-1 «ANTIGUO ZR-1»
- AU-SR-T-2 «AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL»

AU-SR-T-1 «ANTIGUO ZR-1»

El ámbito AU-SR-T-1 se localiza al suroeste del núcleo urbano de Matarredonda y procede del sector ZR-1 de las Normas Subsidiarias y de su Adaptación Parcial a la LOUA.

Cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 27 de junio de 2002. Su ordenación detallada fue posteriormente modificada mediante:

- Modificación del Plan Parcial iniciada en 2006 y aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 10 de julio de 2007.
- Modificación de la delimitación de la unidad de ejecución.
- Modificación posterior del Plan Parcial para incrementar el número de viviendas, aprobada en noviembre de 2020.

El PBOM mantiene las determinaciones establecidas por los instrumentos aprobados y vigentes. La actuación tendrá por objeto completar la gestión y ejecución urbanística pendiente, ejecutar las obras de urbanización y garantizar la conexión funcional con Matarredonda y con las redes generales de infraestructuras y servicios.

AU-SR-T-2 «AMPLIACIÓN DEL PARQUE NATURAL»

E. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito AU-SR-T-2 se localiza al sur del AU-SR-T-1 y procede de la modificación número 28 de las Normas Subsidiarias, denominada «Ampliación del Parque Natural», aprobada definitivamente el 26 de junio de 2014.

Cuenta con Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. Este último fue aprobado definitivamente en septiembre de 2017.

El PBOM mantiene la ordenación establecida por los instrumentos aprobados y vigentes. La actuación tendrá por objeto completar la gestión, urbanización y obtención de los terrenos dotacionales previstos, garantizando su integración con la estructura urbana y con el sistema de espacios libres de Matarredonda.

CRITERIOS PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Las actuaciones AU-SR-T-1 y AU-SR-T-2 se desarrollarán conforme a los siguientes criterios:

- Mantenimiento de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación y ejecución aprobados y vigentes.
- Culminación de la reparcelación, urbanización y obtención de las dotaciones públicas pendientes.
- Ejecución de las conexiones necesarias con las redes generales de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y movilidad.
- Acreditación previa de la suficiencia de las infraestructuras y servicios para atender las demandas previstas.
- Continuidad de la trama viaria, peatonal y dotacional con el núcleo urbano de Matarredonda.
- Integración de los bordes de las actuaciones con el suelo rústico colindante.
- Coordinación temporal de las obras de urbanización y de las infraestructuras comunes a ambos ámbitos.
- Conservación de las cargas, cesiones y reservas dotacionales establecidas por sus instrumentos.

La ejecución de estos ámbitos tendrá carácter prioritario dentro de la programación del PBOM. La delimitación posterior de nuevas actuaciones de urbanización deberá justificar la insuficiencia de la capacidad disponible en el suelo urbano y en las actuaciones transitorias pendientes de ejecución.

FICHA DE ACTUACIÓN

AU-SR-T-1	Parámetros generales de ordenación	
ANTIGUO ZR-1	Superficie del sector (m2):	50.450,48 (5.631,95 de Espacios Libres)
	Uso global:	Residencial unifamiliar
	Usos compatibles:	Servicios Dotacional Espacio Libres Dotacional Educativo Dotacional SIPS Viario
	Edificabilidad global del sector	0,5 m2t/m2s
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Densidad de viviendas	23 viviendas/hectárea
	Nº máximo de viviendas previsto:	116
	Aprovechamiento objetivo total del sector	25.225,24 u.a.
	Aprovechamiento tipo	0,5 u.a./m2suelo
	Derechos de los propietarios del sector	22.702,71 u.a. (90% aprovechamiento tipo del sector)



AU-SR-T-2	Parámetros generales de ordenación	
AMPLACIÓN DEL PARQUE NATURAL	Superficie del sector (m2):	Total: 113.260
	Superficie por usos	Vivienda libre: 7.862,40 VPO: 4.293,60 Servicios: 1.125,50 Deportivo: 5.534,90 Socio-sanitario: 8.168,65 Espacio libre: 72.700,15 C. Transformación: 40 Viario:13.534,80
	Uso global	Residencial unifamiliar
	Usos pormenorizados y compatibles:	Vivienda Libre VPO Servicios Dotacional Deportivo Dotacional Socio-sanitario Dotacional Espacio Libre C. Transformación Viario
	Edificabilidad del sector	Global del sector: 0,14 m2t/m2s Residencial Libre: 1,25 m2t/m2s Residencial VPO: 1,00 m2t/m2s Terciario: 1,50 m2t/m2s
	Tipología	Unifamiliar adosada
	Altura máxima	7 metros (Baja + 1)
	Parcela mínima	160 m2
	Ancho mínimo de la parcelación en fachada	7 metros
	Ocupación máxima	75%
	Nº máximo de viviendas previsto:	26 VPO y 46 V.Libre: Total 72 viviendas
	Aprovechamiento tipo del sector	0,13 ua/m2
	Derechos de los propietarios del sector	11.505,31 u.a. (90% aprovechamiento tipo del sector)
	Sistema de Actuación	Cooperación



E.6.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

E.6.2.1. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR, EN SUELO URBANO

PD/ATU-RI-1

El ámbito de suelo urbano vigente, situado en el borde noreste del núcleo de Matarredonda, al norte de la carretera A-388 y anexo a la Barriada de La Paz, es el objeto de esta propuesta de delimitación para Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior.

La propuesta delimita, para su futura ordenación, este ámbito actualmente sin urbanizar, para uso residencial de viviendas unifamiliares en hilera, colmatando así todo el borde urbano e integrando esta zona dentro de la estructura urbana.

Parámetros Urbanísticos de la Propuesta de delimitación de Actuación de Reforma Interior

Identificación	Denominación	Uso Gobal	Superficie [m2s]	Edificabilidad [m2t/m2s]	Densidad [viv/Ha]
PD/ATU-RI-1	AMPLIACIÓN BARRIADA DE LA PAZ	Residencial	14.107	0,45-0,55	25-30



Imagen del ámbito de Propuesta de delimitación ATU SU sobre ortofoto

E.6.2.2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

ACTUACIÓN CON ADQUISICIÓN DE SUELOS

AU-1

En el borde urbano oeste del núcleo de Marinaleda se localiza la calle de las Casillas. Esta calle parte perpendicularmente de la SE-9211, sin embargo, permanece sin salida en su extremo oeste.

El objetivo de esta actuación urbanística es dar salida a la citada calle, ejecutando un viario que dé continuidad a la misma y desemboque en la calle Juan XXIII. Se plantea la previa adquisición del terreno necesario para la ejecución del viario en la posición definida.

Esta intervención cosería la discontinuidad existente, facilitando la conectividad de toda la zona y evitando los problemas de movilidad y accesibilidad actuales.

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA - VIARIA

AU-2

Se plantea esta actuación urbanística para la mejora del viario antes mencionado, calle de las Casillas, dotándolo de las condiciones necesarias para desempeñar su función como viario urbano; tales como mejora del acerado y pavimentación, entre otras.

Parámetros Urbanísticos de las Actuaciones Urbanísticas

Identificación	Denominación	Tipo de actuación	Superficie
AU-1	CONTINUACIÓN C/DE LAS CASILLAS, HACIA C/JUAN XXIII	ADQUISICIÓN/EJECUCIÓN	337
AU-2	CALLE DE LAS CASILLAS	MEJORA	1490

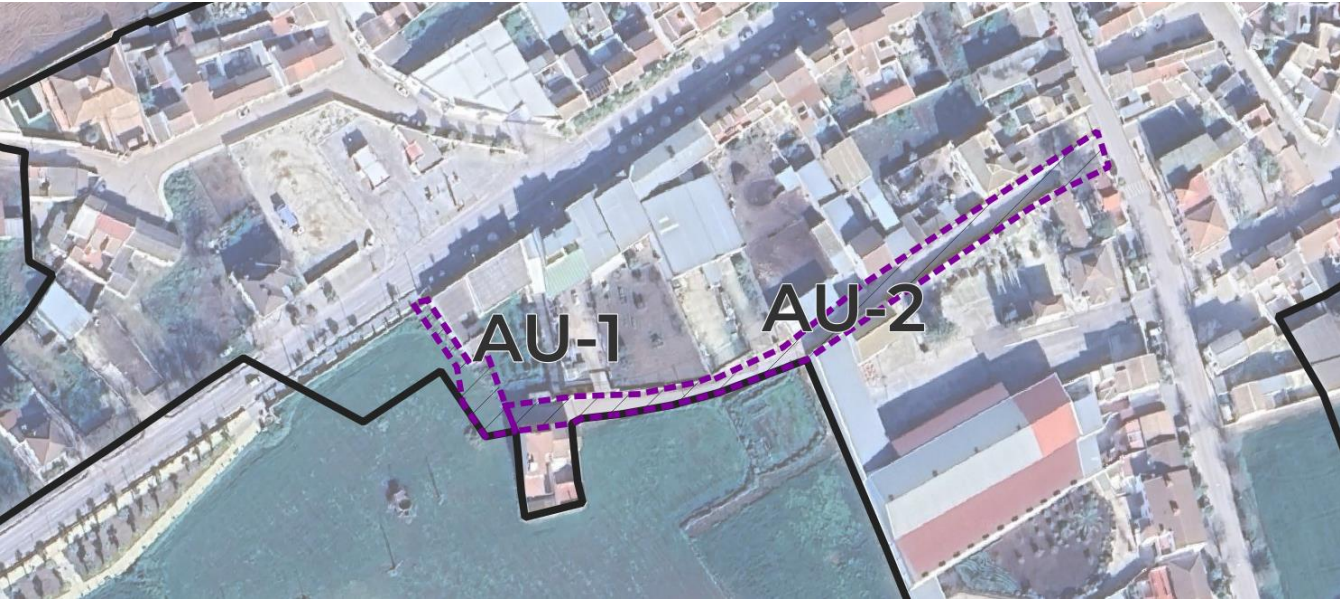


Imagen de los ámbitos de actuación urbanística sobre ortofoto

E.6.3. CÓMPUTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LAS ACTUACIONES

Como hemos comentado, este PBOM define una propuesta de delimitación de una Actuación de Transformación Urbanística de uso residencial en suelo urbano, PD/ATU-RI-1.

Las Actuaciones Urbanísticas transitorias en suelo rústico (AUs-SR-T) cumplirán con las reservas de vivienda protegida definidas en sus correspondientes instrumentos de Plan de Reparcelación y Plan de Urbanización, dando continuidad a éstos, y con el objeto de finalizar su urbanización, según sus determinaciones aprobadas y vigentes.

Así, el resumen orientativo de vivienda protegida sería el siguiente:

SUELO URBANO							
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA NUEVA (m²t)	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICAB. RESIDENCIAL (m²t)	20% EDIFICAB. PARA VP (m²t)	EDIFICAB. VP PROPUESTA (m²t)	DIFERENCIA (m²t)	VP PREVISTAS
PD/ATU-RI-1	7.053,5	37	7.053,5	1.410,7	3.361	1.950,3	27
TOTAL		37					27

SUELO RÚSTICO						
ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD SECTOR (m²t)	Nº NUEVAS VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)	EDIFICABILIDAD V.LIBRE (m²t)	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m²t)	VP PREVISTAS
AU-SR-T-1	25.225	116	24.365	24.365	0	0
AU-SR-T-2	20.708,56	72	14.121	9.828	4.293,60	26
TOTAL		188				26

TOTALES SUELO URBANO + SUELO RÚSTICO		
ACTUACIÓN	Nº NUEVAS VIVIENDAS	VP PREVISTAS
PD/ATU-RI-1	37	27
AU-SR-T-1	116	0
AU-SR-T-2	72	26
TOTAL	225	53