# EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MORILES

SEPTIEMBRE 2015

MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MORILES (CÓRDOBA)


**INICIATIVA:** CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO, SA

**EQUIPO REDACTOR:** JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. ARQUITECTO


**CONTENIDO DOCUMENTAL:**

documento 1. MEMORIA.

documento 2. PLANOS

documento 3. RESUMEN EJECUTIVO

# 0. INTRODUCCIÓN

Con fecha de 29 de Octubre de 2014 se presenta en el Registro del Ayuntamiento de Moriles documento inicial para Modificación Puntual del PGOU del municipio.

El presente documento técnico recoge la subsanación de deficiencias observadas en el informe previo a modificación de planeamiento general emitido por la Sección Campiña del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba de fecha 19 de junio de 2015.

Las circunstancias observadas en dicho informe han sido recogidas en el presente documento de innovación, las cuales se exponen a continuación de manera resumida:

- En relación a la definición del espacio libre se mantienen las previsiones de reserva de dotaciones contenidas en el actual planeamiento y por tanto la solución contenida en el documento inicial para resolver el acceso a las manzanas edificadas.
- En cuanto a los viarios se procede al redimensionado de los mismos para cumplir, en la medida de lo posible y atendiendo a las limitaciones dimensionales del ámbito, con lo establecido en la normativa de aplicación.
- Se procede a incluir la modificación del artículo 6.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que atendiendo a las consultas realizadas con los Servicios Técnicos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Córdoba, se ha considerado viable en tanto que se ajuste a lo establecido en la Legislación Urbanística de Andalucía.
- Se han corregido los datos de aprovechamiento del área tanto en la ficha de planeamiento actual como en la modificada por este documento.

Moriles, Septiembre 2015

El técnico redactor:

Juan Fernández Segura. arquitecto

# INDICE

## documento 1. MEMORIA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO ..... 1
2. INICIATIVA ..... 1
3. REDACTOR DEL DOCUMENTO ..... 1
4. CONTENIDO DOCUMENTAL ..... 1
5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUNCO-R1 . 1
6. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ACTUAL ..... 3
7. ANTECEDENTES DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1 ..... 4
8. ANALISIS Y DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN URBANISTICA ACTUAL DEL ÁMBITO. 8
9. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN ..... 11
10. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL SUNCO-R1 ..... 11
11. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL SUNCO-R1 ..... 13
12. APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR. ..... 17
13. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. ..... 17
14. FICHA URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO. ..... 18
15. MEMORIA JUSTIFICATIVA ..... 18
16. NORMAS URBANÍSTICAS ..... 19

## documento 2. PLANOS

INDICE DE PLANOS ..... 21

## documento 3. RESUMEN EJECUTIVO

# EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
# P.G.O.U. DE MORILES

SEPTIEMBRE 2015

MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MORILES (CÓRDOBA)


**INICIATIVA:** CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO, SA

**EQUIPO REDACTOR:** JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. ARQUITECTO


**CONTENIDO DOCUMENTAL:**


documento 1. MEMORIA.

documento 2. PLANOS

documento 3. RESUMEN EJECUTIVO


documento 1

# MEMORIA

## 1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de la presente Modificación Puntual es la reorganización volumétrica y la ordenación del Área de Reforma Interior SUNCO-R1 y la modificación del art. 6.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Moriles aprobado definitivamente el 24 de julio de 2014.

## 2. INICIATIVA

El documento se redacta por iniciativa de la empresa CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A., con CIF: A-29547940 y domicilio en Avda. Jesús Santo Rey, 9, 1°-B de Fuengirola (Málaga), como propietaria mayoritaria y de los terrenos incluidos en el ámbito que nos ocupa. La citada empresa promotora está representada por el señor D. Manuel Galindo López, con NIF: 75587173L y con domicilio a efectos de notificaciones el mismo de la sociedad a la que representa.

## 3. REDACTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento ha sido redactado por D. Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado n° 5.235 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio profesional en calle Avda. de Andalucía n° 40, bajo, de la localidad de Moriles.

## 4. CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Plan Parcial comprende los siguientes documentos:

documento 1. MEMORIA.

documento 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

documento 3. RESUMEN EJECUTIVO

## 5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUNCO-R1

Como se ha expuesto la modificación que se pretende afecta de manera exclusiva al contenido del art. 6.7 "Condiciones del viario" del Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas y al Área de Reforma Interior definida en el PGOU del municipio como SUNCO-R1 (Suelo Urbano No Consolidado Ordenado).

Los terrenos incluidos en este ámbito son conocidos tradicionalmente con el nombre de Era de Chacón, actualmente Plaza de España, y se encuentran situados entre las calles Avda de Andalucía y Félix Rodríguez de la Fuente por las que se tiene acceso.

El ámbito de actuación engloba la totalidad del vacío urbano existente entre las calles citadas cuya propiedad corresponde a la sociedad promotora, además de una serie de traseras de solares que presentan fachada a la calle Avda. de Andalucía y Plaza de la Constitución, pertenecientes a varios propietarios. La superficie total del ámbito, según la ficha de planeamiento, es de 6.299 m2.

En cuanto a los límites del ámbito de estudio, se pueden definir de la siguiente forma:

- Al Noroeste linda con una franja de viviendas situadas entre la calle Félix Rodríguez de la Fuente y el propio área de reparto hoy conocida como Plaza de España.
- Al Suroeste linda con los terrenos correspondientes a las traseras de los solares de la Avenida de Andalucía.
- Al Noreste linda con el Pasaje Mariana Pineda y fachadas de las viviendas que dan a la Plaza de España y a los terrenos objetos del estudio.
- Al Sureste linda con los terrenos correspondientes a las traseras de las viviendas de la Calle García de Leaniz.

Según se puede observar en la documentación gráfica adjunta, el ámbito que nos ocupa está situado en pleno centro del municipio, con conexión directa con las calles y plazas de mayor actividad social y económica. De hecho, los límites del ámbito lindan directamente con el ayuntamiento y la iglesia del municipio, circunstancias a tener en cuenta en la ordenación del ámbito. Esta ubicación confiere al ámbito un carácter estratégico y potencialmente propicio para convertirse en centro social de la población complementando a las vías y plazas adyacentes.

La tipología edificatoria característica del entorno es la vivienda unifamiliar entre medianeras, alternándose con pequeñas construcciones más recientes de carácter plurifamiliar, principalmente en los alrededores de la zona que nos ocupa. Estas construcciones más recientes son las que acogen locales comerciales en planta baja que constituyen la trama comercial del municipio.

En la actualidad la mayor parte de los terrenos que nos ocupan no están asignados a ningún uso concreto, constituyendo un vacío sin configuración urbana alguna al que dan indistintamente tanto espacios traseros de edificaciones colindantes como algunas fachadas de viviendas que han ido construyéndose sin ninguna estructura viaria. Otra pequeña parte del ámbito está ocupada por patios traseros y pequeñas construcciones auxiliares de viviendas que presentan fachada a otras vías.

Como se ha comentado anteriormente la red viaria dentro del ámbito es inexistente. La conexión viaria principal prevista para el ámbito es a través de la calle Félix Rodríguez de la Fuente la cual sirve de límite al norte del ámbito. Se prevé otra conexión de carácter peatonal con la Plaza de la Constitución a través del Pasaje Mariana Pineda. Las redes de abastecimiento de agua y electricidad discurren por los diferentes límites del ámbito. La red

de saneamiento existente discurre al límite del ámbito existiendo un tramo dentro del mismo que conecta con el ramal de la Plaza de la Constitución.

La presente innovación pretende exclusivamente la reordenación volumétrica del ámbito anteriormente descrito, sin modificar la clase ni categoría de suelo, las tipologías edificatorias y usos previstos, ni el aprovechamiento ni las reservas para dotaciones marcadas actualmente en el PGOU. Con la reordenación de volúmenes sólo se pretende resolver los problemas detectados con el fin de posibilitar un desarrollo urbanístico coherente del ámbito.

## 6. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ACTUAL

El planeamiento vigente de aplicación al área de reforma interior es el Plan General de Ordenación Urbana de Moriles aprobado definitivamente el aprobado definitivamente el 27 de julio de 2014.

Los terrenos objeto del proyecto están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNCO-R1) según la ficha del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Moriles.

A continuación se adjunta copia de la ficha urbanística prevista para este área de reforma interior en la cual se marcan los parámetros necesarios para el desarrollo del mismo así como los objetivos, criterios, determinaciones vinculantes y las figuras urbanísticas para la gestión y programación del mismo.

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO SUNCO.R-1

**Definición del Ámbito**

| | | |
|---|---|---|
| Superficie Ámbito | 6.299 m2s | AREA DE REFORMA INTERIOR |

**Régimen del Suelo**

| | | |
|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN: | SUELO URBANO | (*) |
| CATEGORÍA: | NO CONSOLIDADO ORDENADO | (*) |

**Uso e Intensidad Global**

| | | |
|---|---|---|
| USO | | RESIDENCIAL |
| Coeficiente Edificabilidad | 1,00 m2t/m2s | |
| Densidad viviendas | 98 viv/has | |
| Nº máximo viviendas | 62 viviendas | |

**Reserva para Viviendas Protegidas**

| | | | |
|---|---|---|---|
| VP | aprovechamiento objetivo | viviendas | (*) |

**Aprovechamiento**

| | | |
|---|---|---|
| ÁREA DE REPARTO | | SUNCO1 |
| Aprovechamiento Medio | 1,023184 UA/m2 | |
| Aprovechamiento Objetivo | 6.299 m2 | |
| Aprovechamiento Homogeneizado | 6.299 UAs | |
| Aprovechamiento Resultante Total Unidad | 6.299 UAs | |
| Aprovechamiento Subjetivo | 5.801 UAs | |
| 10% Cesión Aprovecham. | 630 UAs | |
| Exceso Aprovechamiento | -131 UAs | |

**Reserva Dotaciones**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Espacios Libres | 2.375 m2 | 38 m2s/100m2tv | 38% |
| Equipamientos | 277 m2 | 4 m2s/100m2tv | 4% |
| TOTAL EQUIPOS | 2.652 m2 | 42 m2s/100m2tv | 42% |
| Viario Público | 1.023 m2 | 16 m2s/100m2tv | 16% |
| TOTAL SISTEMAS LOCALES | 3.675 m2 | 58 m2s/100m2tv | 58% |
| Dotación de Aparcamiento | 62 plazas | | |

**Usos Pormenorizados**

| Aprovechamiento Objetivo | 6.299 m2t | | | Tipología | | ENSANCHE T3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tipología | suelo m2 | edificabilidad m2/m2 | Aprovecham. Objetivo m2 | Coeficiente Ponderación Uso y Tipología | Aprovecham. Homogeneiz. UAs |
| Edificación con tipología | T3 | 2.625 | 2,40 | 6.299 | 1,00 | 6.299 |
| Total usos lucrativos | | 2.625 | 2,40 | 6.299 | 1,00 | 6.299 |

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calles: García de Leániz, Avenida Andalucía y Félix Rodríguez de la Fuente

Colmatación de vacío urbano residuo de parcelaciones autárquicas de claro carácter especulativo.

### DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

### GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

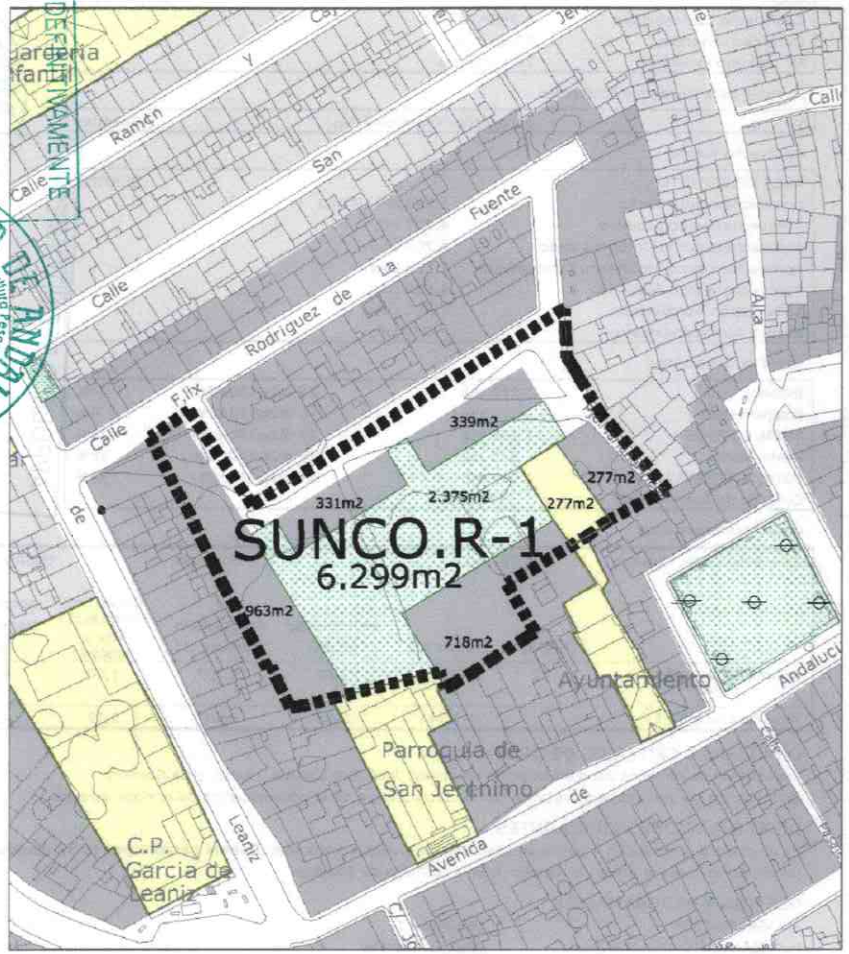
| | |
|---|---|
| PROGRAMACIÓN | Prioridad 1 |
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: | Estudio Detalle |
| INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN: | Privada, Subsidiariamente Municipal. |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| DESARROLLO URBANIZACIÓN | Proyecto urbanización |
| PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO | dos años |

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE 24 JUL. 2014 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente DELEGACIÓN TERRITORIAL CÓRDOBA 62

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN

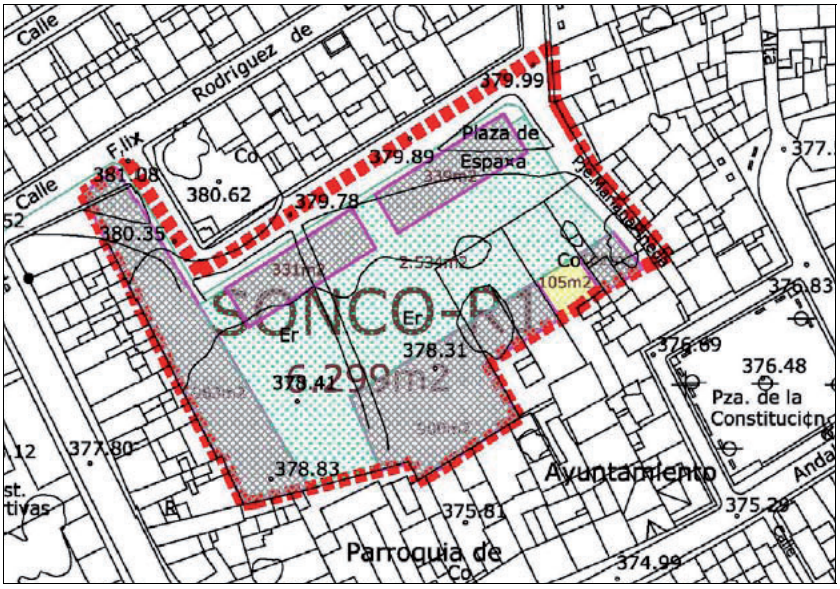


## 7. ANTECEDENTES DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

El ámbito que nos ocupa ha sido objeto de diversas modificaciones no siempre motivadas durante el proceso de aprobación del PGOU del municipio, de las cuales se procede a exponer las más significativas como parte de la justificación que se pretende.

Con fecha 9 de noviembre de 2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba aprueba definitivamente de manera parcial con suspensiones el PGOU de Moriles. Según el texto de este documento, el ámbito SUNCO-R1 queda ordenado según el plano que sigue, extraído de la ficha urbanística de dicho documento.

*PGOU*
*Aprobación Definitiva*
*CPOTU*
*09/11/2006*
*Extractos de la ficha de planeamiento del ámbito*




| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | Uso Global | RESIDENCIAL |
|---|---|---|---|
| Superficie Ámbito | 6.299 m2 | Usos Compatibles | |
| Suelo Público Asociado | m2 | Nº máximo viviendas | 63 viviendas |
| Coeficiente Edificabilidad | 1,00 m2t/m2s | Densidad viviendas | 100 viv/has |
| Techo Edificable | 6.324 m2t | Dotación de Aparcamiento | 63 plazas |

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | Uso Pormenorizado | ENSANCHE 3 |
|---|---|---|---|
| Espacios Públicos | 2.534 m2 | 40 m2/viv | 40 % |
| Dotaciones Comunitarias | 105 m2 | 2 m2/viv | 2 % |
| TOTAL EQUIPOS | 2.639 m2 | 42 m2/viv | 42 % |
| Viario Público | 1.025 m2 | 16 m2/viv | 16 % |
| TOTAL SISTEMAS LOCALES | 3.664 m2 | 58 m2/viv | 58 % |

| Estándares dotaciones | |
|---|---|
| 10% suelo | 630 m2 |
| 30m2/viv. | 1.890 m2 |
| balance | 749 m2 |

En el informe emitido por dicha comisión se relacionan las subsanaciones a realizar en el documento de aprobación definitiva y el alcance de las suspensiones. Puntualizar, que **en el citado informe de la comisión provincial no se encuentra alusión a que el ámbito que nos**

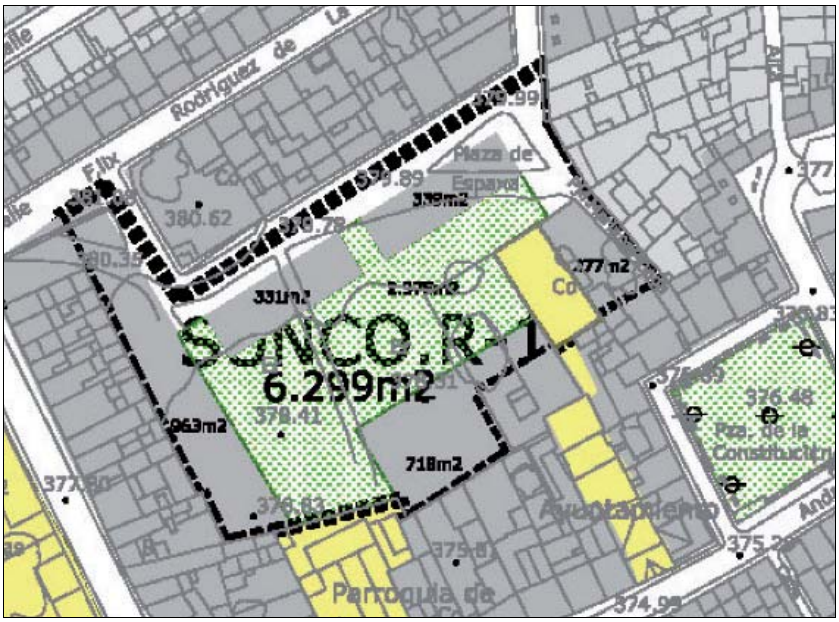
**ocupa deba ser objeto de modificación o subsanación alguna** y además no se está incluido dentro de las zonas suspendidas por la comisión.

Con fecha 25 de julio de 2008 se procede de nuevo a la aprobación definitiva del documento del PGOU por acuerdo de la comisión provincial, una vez subsanadas las puntualizaciones realizadas en el documento de 2006. Esta aprobación definitiva se publica en BOJA nº 257 de 29 de diciembre de 2012.

Señalar que esta nueva aprobación se realiza sin trámite de información pública.

Según el documento de 2008, el área de reforma interior SUNCO-R1, objeto de este documento queda ordenado de la manera que sigue:

*PGOU*
*Aprobación Definitiva*
*CPOTU*
*25/07/2008*
*Extractos de la ficha de planeamiento del sector*




**Uso e Intensidad Global**

| | | |
|---|---|---|
| USO | | RESIDENCIAL |
| Coeficiente Edificabilidad | 1,00 m2t/m2s | |
| Densidad viviendas | 98 viv/has | |
| Nº máximo viviendas | 62 viviendas | |

**Reserva Dotaciones**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Espacios Libres | 2.375 m2 | 38 m2s/100m2tv | 38% |
| Equipamientos | 277 m2 | 4 m2s/100m2tv | 4% |
| TOTAL EQUIPOS | 2.652 m2 | 42 m2s/100m2tv | 42% |
| Viario Público | 1.023 m2 | 16 m2s/100m2tv | 16% |
| TOTAL SISTEMAS LOCALES | 3.675 m2 | 58 m2s/100m2tv | 58% |
| Dotación de Aparcamiento | 62 plazas | | |

Como se puede observar, la ordenación volumétrica y las reservas dotacionales contenidas en el documento de Subsanación de Deficiencias de 2008, modifica las contenidas en el documento de Aprobación Definitiva Parcial de 2006, sin encontrar motivación para dichos cambios. El documento de 2008 plantea una reestructuración de los volúmenes edificados

prolongando las piezas edificables de la parte este del ámbito en el acceso desde la Plaza de la Constitución. Esta volumetría rompe la continuidad del espacio libre dando lugar a una zona de carácter residual, obtenida como resto tras localizar las manzanas edificables y perdiendo así la cualificación que como tal existía en el documento de 2006. Esta modificación plantea además una disminución de la superficie de espacios libres y un aumento de los equipamientos.

En los meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU se mantienen diversas reuniones con los servicios técnicos municipales para trasladarles los problemas urbanísticos detectados en el área de reforma interior SUNCO-R1, sobre todo en el texto de 2008, y la imposibilidad de redactar el Estudio de Detalle dentro de la legalidad vigente.

Ante los motivos expuestos, el Ayuntamiento solicita informe y análisis de la situación concreta del área al Servicio de Arquitectura y Urbanismo, el cual formula una nueva propuesta de ordenación con objeto de incorporarla al planeamiento general del municipio a través de un expediente de innovación del mismo. La propuesta presentada durante el mes de marzo de 2012 por este servicio, es valorada positivamente tanto por el propio Ayuntamiento como por la propiedad de la mayor parte de los terrenos, y tras algunas puntualizaciones, se entiende que mejora notablemente la ordenación contenida en el texto refundido.

Durante el año 2009 el PGOU del municipio es objeto de diversos recursos judiciales motivados en las modificaciones introducidas en diversos ámbitos del municipio y la falta de proceso de información pública. Estos contenciosos culminan con sentencia de fecha 4 de marzo de 2010 del Tribunal Supremo de Andalucía, anulando la resolución de la CPOTU de fecha 25 de julio de 2008, con retroacción de las actuaciones y apertura de trámite de información pública previo a la aprobación definitiva. Con fecha 28 de julio de 2012 el TSJA emite nuevo fallo, desestimando los recursos presentados por la administración y ratificando la sentencia precedente.

Con fecha 13 de noviembre de 2012 se abre el período de información pública del PGOU con la publicación en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, dando así cumplimiento a la sentencia del TSJA.

Durante este periodo se procede a presentar alegación respecto al SUNCO-R1, con objeto de incorporar los cambios de ordenación pretendidos en el documento definitivo y evitar así, alargar el procedimiento con la formulación de un expediente de innovación.

Con fecha 27 de marzo de 2014 el Ayuntamiento en pleno, procede a la resolución de las alegaciones presentadas. La alegación referida al SUNCO-R1 se desestima en base a los siguientes términos, extraídos literalmente de la propuesta de resolución:

*Extracto del acuerdo de Pleno de Ayuntamiento de Moriles de fecha 27 de marzo de 2014 con la resolución de la alegación presentada.*

**Alegación 9.- Pedro Repiso Gil y Juan Fernández Segura, en su propio nombre y en representación de "Construcciones y Promociones BOISO, S.A."**

Clasificación y calificación del suelo.

Suelo urbano no consolidado ordenado. Residencial.
SUNCO–R1.

Contenido de la alegación.

La alegación plantea las siguientes cuestiones:

- La falta de justificación de la modificación que fue introducida en la ordenación contenida en el Texto Refundido, que no respondía a ningún requerimiento de la Resolución de la CPOTU de 9 de noviembre de 2006.
- La conveniencia de incluir una nueva ordenación del ámbito que permita solucionar los problemas urbanísticos que la aprobada plantea.

Valoración de la alegación planteada y propuesta de resolución.

En relación a la primera cuestión, hay que indicar que en el expediente administrativo consta que el Pleno Municipal, en sesión de 26 de junio de 2008, aprobó las modificaciones de ordenación introducidas en el ámbito SUNCO-R1, que fueron incorporadas al Texto Refundido y aprobadas por la CPOTU en julio de 2008, que no realizó ninguna consideración al respecto, desconociéndose por esta Sección a qué obedecieron aquéllas.

En relación a la segunda cuestión, se indica que esta Sección ya ha mantenido diversas reuniones con el Ayuntamiento y el propietario mayoritario para analizar los problemas urbanísticos derivados de la ordenación contenida actualmente en el PGOU. Fruto de dichas reuniones se presentó en su día al Ayuntamiento una propuesta de Innovación que tras su análisis, se valoró positivamente por esta Sección con algunas consideraciones, entendiéndose que mejoraba la ordenación del Texto Refundido. Esta propuesta de ordenación coincide básicamente con la ordenación planteada en esta alegación. Dicha ordenación, sin embargo, no es coincidente con la contenida en el documento aprobado definitivamente con suspensiones en el 2006, que es la que existía con anterioridad a la introducción de la modificación a que aluden los alegantes.

Por lo expuesto, se entiende que la propuesta planteada excedería estrictamente de las consideraciones realizadas por la CPOTU, ya que no se solicita volver a la ordenación establecida por el Plan en su aprobación definitiva con suspensiones, sino que se presenta una nueva ordenación sustancialmente distinta de las ordenaciones anteriores, por lo que se propone en este momento su desestimación.

Como ya se indicó en las reuniones referidas, se propone que el contenido de esta alegación siga definiéndose mediante la innovación de planeamiento oportuna.

En fecha 24 de julio de 2014, se procede a la Aprobación Definitiva del Texto Refundido del PGOU de Moriles según resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Y este es el marco en el que se procede a la formulación de la presente Modificación Puntual, como consecuencia de los antecedentes expuestos y según las directrices marcadas tanto por los servicios técnicos municipales como por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo.

# 8. ANALISIS Y DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN URBANISTICA ACTUAL DEL ÁMBITO.

Para proceder a una adecuada ordenación del ámbito se procede a realizar un análisis urbanístico previo con objeto de determinar las deficiencias técnicas, funcionales y legales observadas en el actual planeamiento. Esto nos permitirá marcar los objetivos y criterios con los que se procederá a la ordenación del ámbito.

Las circunstancias observadas son las que se exponen a continuación.

1. El Área definida como SUNCO-R1 se dispone, dentro del planeamiento fijado por el PGOU de Moriles, como un lugar estratégico, tanto por su situación en pleno centro del municipio, como por su relación con los edificios emblemáticos del mismo, el Ayuntamiento y la Iglesia Parroquial.

   Esta se puede considerar la conclusión más significativa extraída de los antecedentes urbanísticos expuestos: las distintas ordenaciones proponen en el ámbito la creación de un espacio de relevancia para el municipio, hoy ya denominado Plaza de España.

2. Para una adecuada ordenación del sector se considera fundamental "resolver satisfactoriamente la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes", tal y como se ha venido recogiendo en la ficha de planeamiento del ámbito.

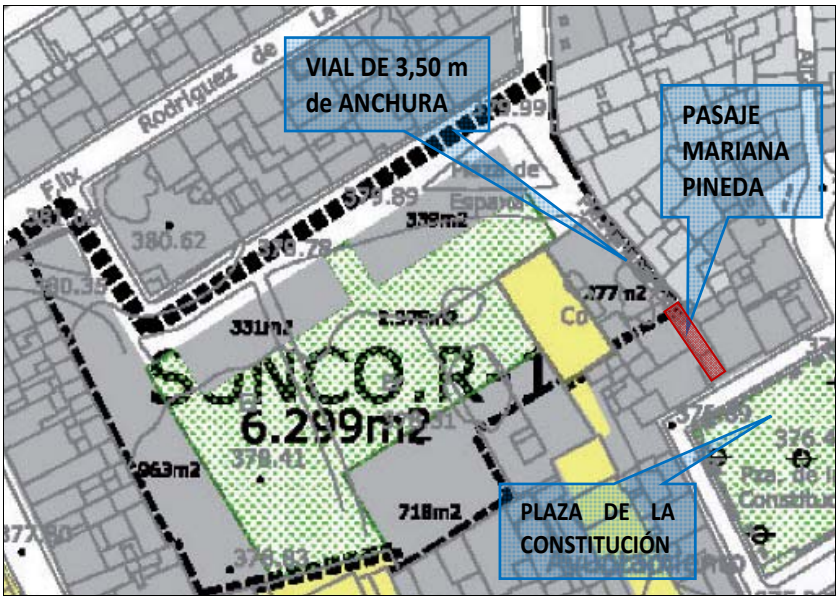
   El acceso al mismo desde la actual Plaza de la Constitución, centro neurálgico del municipio, se realiza a través de un estrecho paso, el Pasaje Mariana Pineda, en la esquina este del ámbito, de apenas 3,5 m de anchura.

   La modificación injustificada de la ordenación contenida en el documento de 2008, propone un contundente volumen edificado en continuidad con dicho pasaje. La excesiva longitud de esta pieza acentúa de manera considerable el efecto embudo generado en el propio pasaje, por lo que se considera que **no "resuelve satisfactoriamente la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes"**, según las determinaciones del plan.

   Además la alineación se fija a unos 3,5 m de las fachadas existentes lo que supone un perjuicio de las condiciones de habitabilidad de ambos suelos (téngase en cuenta que se trata de una dimensión mucho menor que los 7 m que establecen las propias normas urbanísticas en el punto 6 del artículo 5.6 como dimensión mínima de patio vividero).

   En el siguiente esquema se señalan la relación de este volumen con los circundantes.

*PGOU*
*Aprobación Definitiva*
*CPOTU*
*25/07/2008*
*Extractos de la ficha de planeamiento del ámbito*




3. La modificación contenida en el documento de 2008 perjudica notablemente las condiciones estéticas, formales y compositivas del espacio libre, además de la funcionalidad y utilidad del mismo. La prolongación del volumen anteriormente descrito más allá de la alineación propuesta para el resto del espacio libre, impide una adecuada cualificación del mismo dotándolo de un carácter residual, excesivamente cerrado y de difícil acceso.

   Con todo, no se entiende que dicha modificación haya contribuido a mejorar, ni cuantitativa ni cualitativamente, la configuración el espacio libre definido en el documento de 2006.

4. Por otro lado, la ordenación propuesta por el PGOU en los documentos aprobados, localiza el espacio libre en continuidad con la alineación de una parte de las manzanas residenciales, sin viario que los separe. Tal situación hace necesaria delimitar una zona de rodadura que permita el acceso rodado a las parcelas con fachada al espacio libre, de manera que no se perjudiquen ni las dimensiones y cualificación del mismo, ni los derechos y deberes del suelo residencial.

   El referido cambio de volúmenes propuesto en el texto de 2008, imposibilitaría del todo esta solución, pues los volúmenes alargados actuarían de tapón de la zona de rodadura, impidiendo cualquier tipo de circulación interna y el acceso rodado al interior dichas parcelas para dotarlas de las plazas de aparcamiento establecidas en el artículo 4.4 de las ordenanzas del PGOU.

5. También hay que poner de manifiesto, que las características dimensionales y de localización de la ordenación viaria prevista por el PGOU, hacen materialmente imposible dar cumplimiento a la dotación exigida en la propia ficha de planeamiento.

La ficha establece un total de 62 plazas de aparcamiento, equivalente una cuantía de 1 plaza por cada 100 m2 de techo, el doble de la cuantía mínima exigida por la LOUA. Dado que resulta inviable disminuir las superficies destinadas a otros usos, será necesario ajustar la dotación exigida a los estándares mínimos establecidos en la LOUA y adaptar los requerimientos a la realidad física existente.

6. Otra cuestión a considerar es la fragmentación existente entre las 2 manzanas residenciales de carácter aislado ubicadas en la zona norte de la ordenación propuesta por el PGOU. A la hora de dimensionar dichas manzanas no se ha tenido en cuenta ningún tipo de criterio constructivo para resolver la localización de plazas de aparcamiento bajo rasante necesarias para cumplir la dotación exigida en el artículo 4.4 de la normativa urbanística.

   No se considera viable la separación de dichas manzanas, pues el desarrollo de la rampa de acceso ocuparía gran parte de la longitud de las manzanas no quedando suficiente espacio para el alojo de las plazas de garaje. Estimando un desnivel de 3 m con un 16% de pendiente de rampa además de los 4,5 m de plano horizontal, resultaría un desarrollo total de 23'25 m, además de los 28 m necesarios para alojar una estimación de 10 plazas (entre viviendas y locales), resultando un total de 51,25. Esta longitud es muy superior a la asignada por el PGOU a cada una de las manzanas, de aproximadamente unos 32 m. Esta circunstancia generaría un grave perjuicio en los derechos de estas parcelas edificables, que no podrían cumplir con la dotación de aparcamiento en planta sótano.

7. En relación a la localización del equipamiento público se considera adecuada en situación de continuidad con el actual Ayuntamiento con objeto de posibilitarle fachada al espacio libre y futuras ampliaciones como equipamiento comunitario en caso necesario.

Muchas de estas circunstancias fueron observadas en el informe emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de marzo de 2012.

Con todo lo expuesto se puede concluir que la actual ordenación del área de reforma interior SUNCO-R1 presenta incoherencias insalvables que imposibilitan su desarrollo, por lo que se entiende suficientemente justificada la formulación del presente expediente de innovación.

## 9. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Atendiendo al análisis urbanístico realizado se procede a fijar los objetivos y criterios que servirán de base para la definición de la ordenación que se propone. Se han tenido en cuenta los criterios contenidos en la ficha actual de planeamiento.

1. Dotar al área de un espacio libre de carácter cualificado, coherente con la ubicación privilegiada que posee en el centro del municipio. Su configuración permitirá una adecuada comunicación con la Plaza de la Constitución y posibilitará la relación con los equipamientos presentes, Ayuntamiento e Iglesia.

2. La ordenación deberá solucionar la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes

3. Colmatación del vacío urbano y sellado de las medianeras existentes con la localización de piezas edificables con profundidades de parcela adecuadas.

4. Adecuado diseño de la red viaria para resolver suficientemente la entrada y salida del ámbito sin perjudicar las características del espacio libre. Se adecuará su dimensión a un solo sentido de circulación y estará dotada de acerados adecuados a la normativa de accesibilidad.

5. Adecuar la necesidad de reserva de aparcamiento a los requerimientos de la LOUA.

## 10. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICIACIONES.

A continuación se desarrolla el alcance, contenido y justificación de las modificaciones, basándose en las consideraciones realizadas en el análisis urbanístico y en los criterios y objetivos propuestos.

Señalar que la modificación que se propone no altera el aprovechamiento asignado al ámbito ni a los parámetros estructurales significativos.

**Aspectos generales y estructura urbana.**

1. Se procede a regularizar los bordes del espacio libre proponiendo un espacio continuo que se abre directamente a la conexión con el Pasaje de Mariana Pineda y la propia Plaza de la Constitución. Para ello se homogeneiza la alineación de las manzanas ubicadas en la zona sureste y que ahora mismo constituyen la trasera de las parcelas de Avda de Andalucía y Plaza de la Constitución.

2. La regularización de los frentes de fachada descritos en el punto anterior mejoran notablemente la conexión y permeabilidad con la Plaza de la Constitución como punto de comunicación más significativo. Además permite despejar el paso a través del Pasaje Mariana Pineda, reduciendo su longitud.

Con esta solución se mejoran las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes en el frente oriental, quedando con fachada al espacio libre a través del vial circundante propuesto.

3. La ordenación así delimitada permite obtener un espacio libre suficientemente cualificado y dotado de las condiciones formales y compositivas adecuadas para el fin que se pretende.

4. Se propone una zona delimitada para tráfico rodado dentro del espacio libre con objeto de posibilitar el acceso rodado a las manzanas residenciales situadas en continuidad con el espacio libre. Esta solución se ha considerado la más adecuada pues permite resolver el acceso rodado a estas manzanas sin mermar las necesidades de uso y funcionamiento requeridas al espacio libre y sin desmejorar su imagen visual. Además esta solución permite mantener los estándares dotacionales exigidos en el planeamiento actual.

   El acceso rodado propuesto conectaría con el vial de acceso al ámbito en la parte noroeste y discurriría por delante de las manzanas residenciales descritas hasta conectar en el parte oriental con el vial que discurre en sentido sureste-noroeste.

5. En el borde norte se mantiene el vial propuesto en el planeamiento. Este vial constituye el punto de acceso rodado a todo el ámbito y lo comunica con el resto del municipio a través de la calle Félix Rodríguez de la Fuente. Este vial se propone de un solo sentido de circulación con objeto de ajustar sus dimensiones y poder ubicar en uno de sus lados una línea de aparcamientos en batería para cumplir con la dotación de aparcamiento establecida.

6. Se unifican las 2 manzanas aisladas ubicadas en la parte norte, constituyendo así una sola pieza residencial con unas dimensiones para dotarla adecuadamente de dotación de aparcamiento que se le exige en las ordenanzas municipales.

Se procede a corregir el contenido el artículo 6.7, del que se elimina el punto 3, en el que se habla de que los viarios incluidos en una unidad de ejecución, tendrán capacidad para albergar un número de plazas de estacionamiento igual al número de viviendas previstas en la Unidad de Ejecución. La reserva contemplada en este punto se considera satisfecha por una parte, según lo recogido en el punto del art. 17 de la LOUA, que ya contempla una reserva entre 0,5 y 1,5 plazas por cada 100 m2 de techo edificable según el tipo de uso. Por otra parte, en el capítulo 4 del planeamiento municipal, se contempla la obligatoriedad de reservar al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo para los distintos tipos de usos en el interior de los edificios a construir. Con todo, se concluye que las exigencias establecidas en la LOUA y en el capítulo 4 del PGOU, satisfacen de manera suficiente las dotaciones necesarias de aparcamiento, y así se ha considerado apropiado tanto por los servicios municipales como por los servicios técnicos de la Junta de Andalucía junto con los que se ha planteado esta circunstancia. Por las razones expuestas se considera justificada dicha modificación.

# 11. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL SUNCO-R1

A continuación se desarrollan los parámetros urbanísticos que permiten establecer la ordenación completa del área.

## ZONAS DE ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.

La distribución de las distintas zonas de ordenación resulta de la aplicación de los objetivos y criterios planteados en los puntos anteriores y su cuantificación, superficies y características responde a la aplicación de las reservas para dotaciones marcadas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, y a los criterios de diseño anteriormente descritos.

A continuación se expone un cuadro con las zonas de ordenación previstas para el área. Además se señala el destino (público o privado) de cada una de ellas, de acuerdo con el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento.

| **ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ZONAS DE ORDENACIÓN** | | | SUP. SECTOR (m2): | 6.299 |
| | | | TECHO EDIF. (m2): | 6.299 |
| | | | Nº VIVIENDAS: | 62 |
| | | | USO: | RESIDENCIAL |
| **DESCRIPCIÓN** | **SUPERFICIE** (m2) | **CUANTÍA** (m2 s. por cada 100 m2 t.) | **PORCENTAJE** (respecto sup. Sector) | **DESTINO** |
| ESPACIOS LIBRES (PARQUES Y JARDINES) | 2.375 | 37,70 | 37,70% | PÚBLICO |
| EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 277 | 4,41 | 4,40% | PÚBLICO |
| VIARIO Y APARCAMIENTOS | 1.023 | 16,24 | 16,24% | PÚBLICO |
| RESIDIENCIAL | 2.625 | 41,67 | 41,67% | PRIVADO |
| TOTAL SECTOR | 6.299 | | 100,00% | |

La zonificación expuesta para el SUNCO-R1 queda reflejada en el plano de ordenación correspondiente.

En cuanto a la asignación de usos pormenorizados que corresponde a la zonificación establecida, se desarrolla detalladamente en el Capítulo de Condiciones Particulares de zona de las Ordenanzas Reguladoras, para cada una de ellas. El criterio seguido para ello ha sido el de regular con carácter general las clases y tipos de usos, apoyándose en las definiciones y conceptos marcados por el PGOU, y de esta forma asignar a cada zona el uso característico o dominante y los usos permitidos cuya implantación pueda autorizarse junto al uso dominante.

En los puntos siguientes se desarrolla cada una de las zonas de ordenación previstas con la justificación de los mínimos exigidos por la legislación vigente y sus determinaciones, así como la asignación de los usos pormenorizados y aprovechamientos cuando corresponda

## Dotaciones. Espacios libres y Equipamientos comunitarios

A continuación se procede a exponer la reserva de dotaciones prevista para el Plan Parcial con justificación de las cuantías y porcentajes resultantes. Se señalan también los parámetros correspondientes a la ordenación estructural que sirven de referencia para fijar los mínimos exigidos y fijar las cuantías resultantes.

| **ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1** | SUP.SECTOR (m2): | 6.299 |
|---|---|---|
| **DOTACIONES** | TECHO EDIFIC. (m2): | 6.299 |
| | Nº VIVIENDAS: | 62 |
| | USO: | RESIDENCIAL |

| **DESCRIPCIÓN** | **SUPERFICIE** (m2) | **CUANTÍA** por cada 100 m2 techo | **CUANTÍA** por vivienda | **PORCENTAJE** de suelo |
|---|---|---|---|---|
| ESPACIOS LIBRES (PARQUES Y JARDINES) | 2.375 | 37,70 | 38,31 | 37,70% |
| EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 277 | 4,40 | 4,47 | 4,40% |
| TOTAL DOTACIONES | 2.652 | 42,10 | 42,77 | 42,10% |

Los estándares de reserva para dotaciones marcados por el artículo 17.1.2ª.a) de la LOUA se fijan en un mínimo comprendido entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 m2 de techo edificable residencial, entendiendo que a nuestro ámbito le es aplicable el mínimo de 30 al tener fijado el número máximo de viviendas en 62 y por consiguiente tratarse de una unidad elemental (<250 viviendas) tal y como se define en el artículo 9 del anexo del Reglamento de Planeamiento. Esto arroja una superficie mínima para dotaciones de 1.890 m2. En la ordenación propuesta, la cuantía destinada a espacios libres es de 37'70 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable y la destinada a equipamientos comunitarios de 4'40 m2s/ 100m2t. Con todo, la cuantía total prevista en el ámbito para dotaciones es de 42'10 m2s / 100m2t y la superficie total destinada a las mismas es de 2.652 m2, superando lo exigido en la LOUA.

En los planos nº 04, 05 y 06 de este documento queda cuantificado y acotado la reserva tanto de espacio libre como de dotaciones comunitarias. Las dimensiones de los distintos espacios se han adaptado a la imagen de conjunto propuesta en la presente modificación puntual.

Los valores de cuantías y porcentajes tenidos en cuenta en la propuesta de ordenación son los fijados en la actual ficha urbanística no habiendo sido objeto de modificación alguna.

## Aparcamientos.

La reserva prevista para el área, se refleja en el cuadro siguiente, y su ubicación y características quedan descritas en el correspondiente plano de ordenación.

| **ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1** | | SUP. SECTOR (m2): | 6.299 |
|---|---|---|---|
| **APARCAMIENTOS** | | TECHO EDIF. (m2): | 6.299 |
| | | Nº VIVIENDAS: | 62 |
| **DESCRIPCIÓN** | **Nº PLAZAS** | **CUANTÍA** (por cada 100 m2 techo) | **PORCENTAJE** (sobre el total de plazas) |
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS (anejos a la red viaria) | 32 | 0,51 | 33,97% |
| APARCAMIENTOS DE CARÁCTER PRIVADO (reserva en suelo residencial) | 62 | 0,99 | 66,03% |
| TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO | 94 | 1,50 | 100,00% |

De las 32 plazas previstas para aparcamientos públicos anejos a red viaria se reserva 1 plaza de aparcamiento para personas discapacitadas, dando así cumplimiento a la reserva exigida tanto en el Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, como en el Reglamento de Planeamiento.

Las características particulares del ámbito como un vacío del centro urbano en una zona consolidada dificulta la localización de plazas de aparcamiento. Aun así, la reserva de aparcamientos en la red viaria se ajusta a la cuantía mínima establecida en la LOUA. Además la reserva de aparcamiento queda garantizada por las ordenanzas particulares de las tipologías propuestas, que contemplan la dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza por vivienda.

En los planos de ordenación se indica la situación de las reservas de aparcamiento asociadas a la red viaria, así como las destinadas a minusválidos. En las ordenanzas Reguladoras se fijan las previsiones en cuanto a reservas complementarias obligatorias de carácter privado para alcanzar en conjunto la dotación mínima necesaria. Así mismo se marcan las condiciones para la urbanización de los espacios viarios que servirán para el diseño de las vías propuestas.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 x 4,50 metros, salvo las de minusválidos, que serán de 3,60 x 5,00 metros, según exige el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y el Decreto 293/2009.

La reserva prevista y las características descritas cumplen con lo exigido en la LOUA (artículo 17), así como lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (artículos 45 y 52 del texto y artículos 2 y 7 de su anexo).

## Red viaria

Las dimensiones de la red viaria se han ajustado al máximo, manteniendo la correcta funcionalidad de los mismos, con el objetivo de conseguir la mayor dimensión posible en los espacios libres proyectados, entendiendo como prioritario el obtener un espacio público que cumpla con las expectativas marcadas. Cabe señalar que el vial de acceso proyectado no se encuentra en su totalidad incluido en el ámbito de actuación, por lo que el diseño de los viales se adapta a las trazas ya consolidadas y al ancho de los acerados existentes. Aun así las dimensiones se ajustan de manera general a lo establecido en la normativa vigente.

Los itinerarios peatonales accesibles incluidos en el ámbito se han diseñado según lo establecido en el Decreto 293/2009 y en la Orden VIV/2010. Los existentes, se considera que mantienen sus dimensiones actuales en tanto que los nuevos suponen un recorrido alternativo accesible según lo expuesto en el punto 1 de la Orden VIV/2010.

Las dimensiones de los elementos viarios proyectados se encuentran definidas en el Plano de Ordenación nº 07 correspondiente a Alineaciones y Red Viaria.

## Uso residencial.

El uso residencial abarca el suelo susceptible de aprovechamiento. Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas. La tipología edificatoria prevista para el uso residencial contemplado en el ámbito se corresponde con la definida en la normativa urbanística como "Zona Residencial Tradicional 3".

A continuación se expone cuadro resumen del uso residencial con la superficie de suelo y tipología por manzana, así como la superficie edificable y el aprovechamiento homogeneizado.

| **ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1** | | | | | SUP. SECTOR (m2): | 6.299 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **USO RESIDENCIAL** | | | | | TECHO EDIF. (m2): | 6.299 |
| | | | | | Nº VIVIENDAS: | 62 |
| **MANZANA** | **TIPOLOGIA** | **SUPERFICIE SUELO** (m2) | **COEF. EDIFIC.** | **APROVECHAM. OBJETIVO** (m2 techo) | **COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA** | **APROVECHAM. HOMOGENEIZADO** (UAs) |
| R1 | T3 | 943 | 2,40 | 2.263 | 1,00 | 2.263 |
| R2 | T3 | 990 | 2,40 | 2.376 | 1,00 | 2.376 |
| R3 | T3 | 692 | 2,40 | 1.660 | 1,00 | 1.660 |
| TOTAL SECTOR | | 2.625 | | 6.299 | | 6.299 |

La distribución y ubicación de las distintas categorías de suelo se detalla en el correspondiente plano de ordenación. Los parámetros urbanísticos aplicables son los correspondientes a la zona de ordenación T3 del PGOU.

## 12. APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR.

Los aprovechamientos que se deducen, tal y como se definen en la LOUA, resultan de aplicar la edificabilidad asignada a cada manzana a la superficie neta de la misma. En el cuadro correspondiente al uso residencial se detallaban el aprovechamiento objetivo y el homogeneizado de las manzanas del ámbito, atendiendo a su superficie, su tipología, su edificabilidad y el coeficiente de uso y tipología aplicados.

Según lo anteriormente expuesto los aprovechamientos resultantes para el total del ámbito son los que se exponen en el cuadro siguiente:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1** | | SUP. SECTOR (m2): | 6.299 |
| **APROVECHAMIENTO TOTAL SECTOR** | | TECHO EDIF. (m2): | 6.299 |
| | | Nº VIVIENDAS: | 62 |
| **APROVECHAMIENTO OBJETIVO:** | 6.299 | m2 techo | |
| **APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:** | 6.299 | UAs | |
| **COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO:** | 1,023184 | UAs/m2 total suelo sector | |
| **APROVECHAMIENTO RESULTANTE TOTAL UNIDAD** | 6.430 | UAs | |
| **CESIÓN MUNICIPAL (10%):** | 630 | UAs | |
| **APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:** | 5.801 | UAs | |
| **EXCESO APROVECHAMIENTO** | -131 | UAs | |

Como se puede observar, atendiendo al aprovechamiento medio correspondiente al área de reparto SUNCO1 en la que se incluye el ámbito, resulta un aprovechamiento superior al que se puede materializar en el SUNCO-R1, por lo que se produce un exceso de aprovechamiento de -131 UAs, que deberá ser compensado cuando se desarrollen el resto de ámbitos incluidos en el área de reparto.

## 13. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

En el alcance de la presente modificación se encuentra la completa ordenación del ámbito por lo que, una vez aprobada esta, no será necesario la redacción planeamiento de desarrollo, sólo la ejecución del mismo a través de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización.

De esta forma las determinaciones de programación y gestión quedan de la manera que sigue:

| | |
|---|---|
| PROGRAMACIÓN: | Prioridad 1 |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: | No necesario |
| INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN: | Privada, Subsidiariamente Municipal |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: | Proyecto de Reparcelación y Urbanización |
| PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO: | 2 años |

## 14. FICHA URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO.

A continuación es expone la ficha urbanística resultante de la modificación objeto de este documento.

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO — SUNCO.R-1

### Definición del Ámbito

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie del Ámbito | 6.299 | m2 suelo | AREA DE REFORMA INTERIOR |

### Régimen del Suelo

| | | |
|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN: | SUELO URBANO | * |
| CATEGORÍA: | NO CONSOLIDADO ORDENADO | * |

### Uso e Intensidad Global

| | | |
|---|---|---|
| USO | | RESIDENCIAL |
| Coeficiente Edificabilidad | 1,00 | m2t/m2s |
| Densidad de Viviendas | 98 | viv/has |
| Nº máximo viviendas | 62 | viviendas |

### Reserva para Viviendas Protegidas

| | | | |
|---|---|---|---|
| VP | 0% | Aprovechamiento objetivo | 0 viviendas |

### Aprovechamiento

| | | |
|---|---|---|
| AREA DE REPARTO | | SUNCO1 |
| Aprovechamiento Medio | 1,023184 | UAs/m2 |
| Aprovechamiento Objetivo | 6.299 | m2 |
| Aprovechamiento Homogeneizado | 6.299 | UAs |
| Aprovechamiento Resultante Total Unidad | 6.430 | UAs |
| Aprovechamiento Subjetivo | 5.801 | UAs |
| 10% Cesión Aprovechamiento | 630 | UAs |
| Exceso de Aprovechamiento | -131 | UAs |

### Reserva Dotaciones

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Espacios Libres | 2.375 | m2 | 37,70% | m2s/100m2tv |
| Equipamientos | 277 | m2 | 4,40% | m2s/100m2tv |
| TOTAL EQUIPOS | 2.652 | m2 | 42,10% | m2s/100m2tv |
| Viario Público | 1.023 | m2 | 16,24% | m2s/100m2tv |
| TOTAL SISTEMAS LOCALES | 3.675 | m2 | 58,34% | m2s/100m2tv |
| Dotación de Aparcamiento | 32 | Plazas | | |

### Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 6.299 m2 Tipología TRADICIONAL T3

| | Tipología | Suelo m2 | Edificabilidad m2t/m2s | Aprovecham Objetivo UAs | Coef. Uso y Tipología | Aprovecham Homogeneizado UAs |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Edificación con tipología | T3 | 2.625 | 2.40 | 6.299 | 1.00 | 6.299 |
| Total Usos Lucrativos | | 2.625 | 2.40 | 6.299 | 1.00 | 6.299 |

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1. Dotar al ámbito de un espacio libre de carácter cualificado, coherente con la ubicación privilegiada que posee en el centro del municipio. Su configuración permitirá una adecuada comunicación con la Plaza de la Constitución y posibilitará la relación con los equipamientos presentes, Ayuntamiento e Iglesia.
2. La ordenación deberá solucionar la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes
3. Colmatación del vacío urbano y sellado de las medianeras existentes con la localización de piezas edificables con profundidades de parcela adecuadas.
4. Adecuado diseño de la red viaria para resolver suficientemente la entrada y salida del ámbito sin perjudicar las características del espacio libre. Se adecuará su dimensión a un solo sentido de circulación y estará dotada de acerados adecuados a la normativa de accesibilidad y con los aparcamientos requeridos.

### DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes

### GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

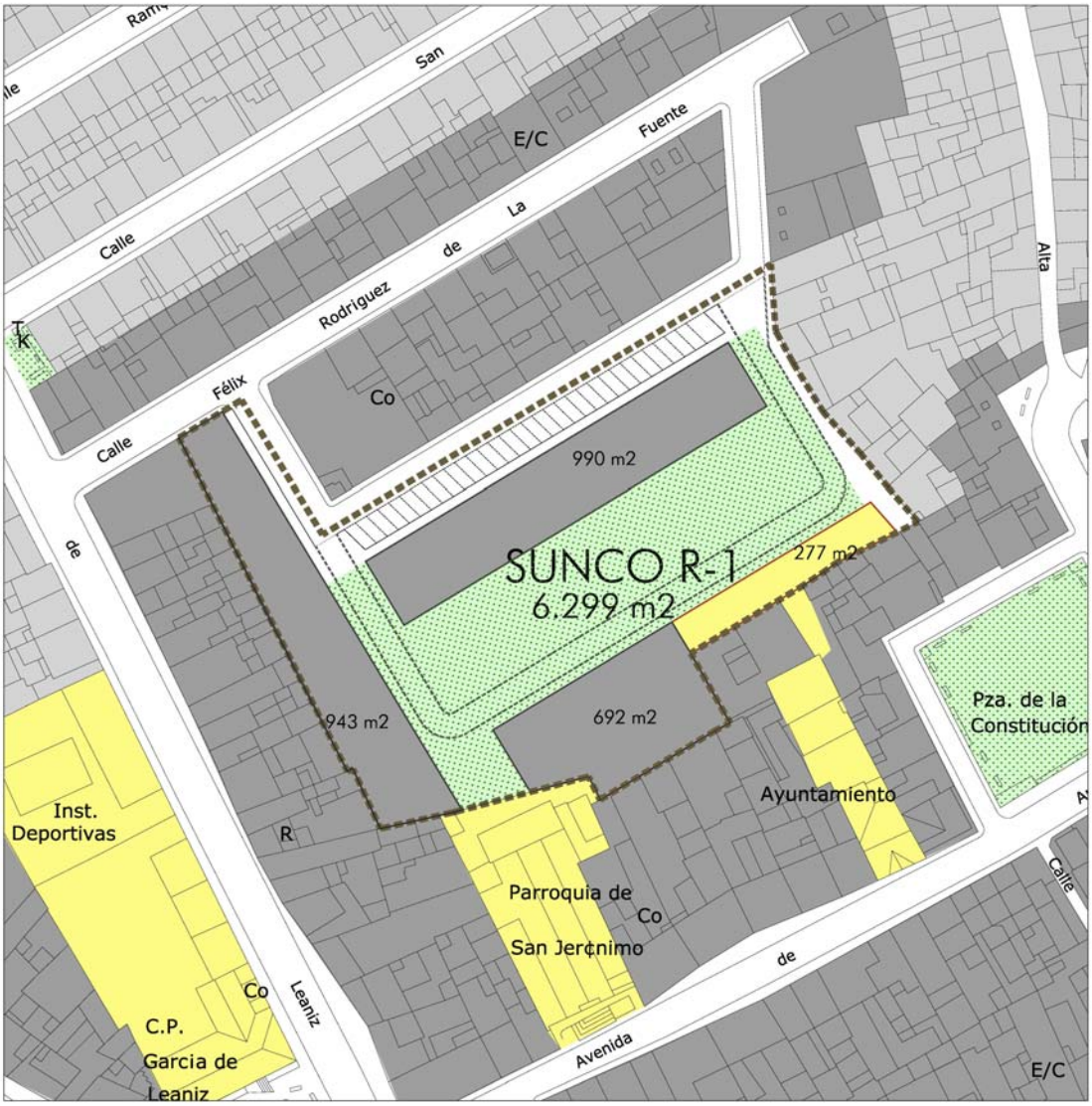
| | |
|---|---|
| PROGRAMACIÓN: | Prioridad 1 |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: | No necesario |
| INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN: | Privada, Subsidiariamente Municipal |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: | Proyecto de Reparcelación y Urbanización |
| PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO: | 2 años |

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

# UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNCO R-1

## DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN

SEPTIEMBRE 2015



# 15. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### Justificación de la no incidencia de la Modificación en la Ordenación Territorial

La presente Modificación del PGOU de Moriles, atendiendo a los contenidos descritos, carecen de incidencia territorial alguna, conforme a lo establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, así como en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su Norma 165 también requiere que el planeamiento general valore la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

### Justificación del cumplimiento de las reglas de ordenación del art. 36 de la LOUA.

El artículo 36 de la LOUA regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. La presente Modificación cumple las reglas particulares de ordenación establecidas en el artículo 36.2.a) de la LOUA, tal como se justifica a continuación:

1. La nueva ordenación supone mejoras para el bienestar de la población de conformidad con los principios y fines de la actividad urbanística y cumple las reglas y estándares de ordenación, mejorando los servicios y dotaciones, sin desvirtuar las opciones de la ordenación originaria, cubriendo y cumpliendo con mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos considerados en ésta, según se ha expuesto en apartado de descripción y justificación de las modificaciones propuestas.

2. La presente Modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo establecido por el planeamiento anterior.

3. No es de aplicación. La Modificación no afecta a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

4. No es de aplicación. No es objeto de la Modificación la alteración de las especificaciones que eviten la formación de nuevos asentamientos.

5. No se requiere la implementación de nuevos Sistemas Generales ya que la Modificación no supone cambio de uso para ni un incremento de viviendas ni de la edificabilidad residencial.

6. No procede. Los sistemas locales tienen entidad suficiente y mantienen adecuada proporcionalidad con las modificaciones propuestas.

# 16. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente modificación sólo modifica el contenido del art. 6.7 "Condiciones del viario" del Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas, que queda redactado de la siguiente forma:

---

## Sección 2ª. La Urbanización de los Espacios Viarios.

### Artículo 6.7. Condiciones del viario.

Las vías urbanas se pavimentarán de acuerdo con las condiciones y criterios que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes.

2. Las secciones de las vías de nueva formación se atendrán a las especificaciones siguientes:

   - Vías locales en Unidades de Ejecución y Sectores:

     Acerados 1,50 m., Calzada 6 m. ANCHO TOTAL: 9 m.

   - Vías principales en Sectores:

     Acerados 1,50 m., Calzada 6 m. dos bandas de aparcamientos de 2 m. ANCHO TOTAL : 13 m.

3. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%), salvo justificación de su necesidad.

4. Los materiales recomendados son en calzadas y aparcamientos: asfalto, hormigón o adoquinado. En acerados y zonas peatonales: Baldosa hidráulica o de terrazo, losa de piedra natural o adoquinado.

---

En lo que respecta al resto de las normas urbanísticas, la modificación no establece cambios en las tipologías y usos previamente contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio por lo que la Normativa Urbanística aplicable será la contenida en el PGOU en vigor en el momento de la aprobación, excepto en lo referente a la ordenación contenida en esta modificación.

Moriles, Septiembre 2015 El técnico redactor:

Juan Fernández Segura. arquitecto

# EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MORILES

SEPTIEMBRE 2015

MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MORILES (CÓRDOBA)


**INICIATIVA:** CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO, SA

**EQUIPO REDACTOR:** JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. ARQUITECTO


ANEXO 1

## EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

# 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En función de lo establecido en la sección 4ª sobre Evaluación ambiental estratégica del texto consolidado de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y en concreto en el artículo 40 de la misma, se procede a justificar que para la modificación objeto del presente documento no es preceptivo el procedimiento de Evaluación Ambiental en base a los siguientes aspectos:

- La modificación que nos ocupa no cambia ninguna de las clasificaciones, calificaciones, edificabilidades o aprovechamientos generales del ámbito ya establecidos en el PGOU vigente. Sólo supone una reordenación espacial del conjunto con el objeto mejorar la organización y funcionamiento de los espacios libres y la red viaria. Es por ello que no afecta a la ordenación estructural del planeamiento general

- Con todo, no altera el uso del ámbito en tanto que se mantiene tanto el uso residencial preexistente como las dotaciones y equipamientos anteriormente previstos, con las mismas intensidades y superficies. Además el suelo que nos ocupa constituye un sector del suelo urbano no consolidado según queda reflejado en el punto 4 de la Memoria Justificativa del PGOU, y en concreto en los apartados 4.2 "Justificación de la Calificación del Suelo" y 4.3 "Justificación del dimensionado y localización de la nuevas áreas de desarrollo de la ciudad".

Por todo, se considera que la presente modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la citada Ley en lo que respecta a Evaluación Ambiental y que no contiene alteraciones que requieran de evaluación concreta.

Moriles, Septiembre 2015 El técnico redactor:

Juan Fernández Segura. arquitecto

# EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MORILES

SEPTIEMBRE 2015

MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MORILES (CÓRDOBA)


**INICIATIVA:** CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO, SA

**EQUIPO REDACTOR:** JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. ARQUITECTO


ANEXO 2

## VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

# 0. INTRODUCCIÓN

La Ley 16/2011 de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece, en su capítulo V, La evaluación del impacto en la salud, recogiendo en los artículos 55 a 59 su objeto, ámbito de aplicación y metodología, los cuales, según se refleja en su disposición final novena no entrarán en vigor hasta que se produzca el desarrollo reglamentario del procedimiento de evaluación ambiental.

Derivado de lo anterior el 15 de diciembre de 2014 se publica el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual supone el desarrollo reglamentario de dicho procedimiento. Según su disposición final segunda la entrada en vigor de dicho decreto se producirá a los seis meses del día siguiente de su publicación en el BOE, es decir el 16 de junio de 2015. Además su disposición transitoria primera establece que las diferentes actuaciones sometidas a evaluación de impacto en salud que en el momento de la entrada en vigor de este decreto hubiesen comenzado su tramitación administrativa, se regirán por las normas vigentes anteriores.

La tramitación de la modificación objeto del presente documento se inicia con fecha 29 de octubre de 2014, con anterioridad a la entrada en vigor del decreto 169/2014, e incluso a su publicación. Es por ello, que se entiende que la presente modificación no se encuentra afectada por lo establecido en dicho decreto respecto al trámite de evaluación ambiental.

Por otro lado cabe señalar que, según se expone y se desarrolla en el presente documento, la modificación que nos ocupa no modifica ninguna de las clasificaciones, calificaciones, edificabilidades o aprovechamientos generales del ámbito ya establecidos en el PGOU vigente. Sólo supone una reordenación espacial del conjunto con el objeto mejorar la organización y funcionamiento de los espacios libres y la red viaria. Esto supone que el contenido de la presente modificación no va a producir ningún efecto, ni positivo ni negativo, sobre la salud de las personas respecto al estado recogido en el PGOU vigente.

Asimismo no se altera la regulación normativa de los usos actualmente previstos, ni se establece o altera el marco para la futura autorización de ningún proyecto incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA), en el que se relacionan las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, ni en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud, en el que se relacionan las actuaciones del Anexo I de la LGICA que deben ser sometidas a Evaluación de Impacto en la Salud.

Sin perjuicio de lo anterior, y a efectos de evitar interpretaciones estrictamente teóricas que dejen al margen los argumentos expuestos y que puedan afectar al procedimiento de tramitación de la presente modificación, se incluye la presente Valoración del Impacto en la Salud, siguiendo para ello el contenido y estructura documental recogidos en el art. 6 del Decreto 169/2014 y lo dispuesto en su Anexo III.

## 1. INICIATIVA

El documento se redacta por iniciativa de la empresa CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A., con CIF: A-29547940 y domicilio en Avda. Jesús Santo Rey, 9, 1°-B de Fuengirola (Málaga), como propietaria mayoritaria y de los terrenos incluidos en el ámbito que nos ocupa. La citada empresa promotora está representada por el señor D. Manuel Galindo López, con NIF: 75587173L y con domicilio a efectos de notificaciones el mismo de la sociedad a la que representa.

## 2. REDACTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento ha sido redactado por D. Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado n° 5.235 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio profesional en calle Avda. de Andalucía n° 40, bajo, de la localidad de Moriles.

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

A continuación se procede a describir el alcance de las actuaciones previstas según lo recogido en el documento de la modificación.

1. Se procede a regularizar los bordes del espacio libre proponiendo un espacio continuo que se abre directamente a la conexión con el Pasaje de Mariana Pineda y la propia Plaza de la Constitución. Para ello se homogeneiza la alineación de las manzanas ubicadas en la zona sureste y que ahora mismo constituyen la trasera de las parcelas de Avda de Andalucía y Plaza de la Constitución.

2. La regularización de los frentes de fachada descritos en el punto anterior mejoran notablemente la conexión y permeabilidad con la Plaza de la Constitución como punto de comunicación más significativo. Además permite despejar el paso a través del Pasaje Mariana Pineda, reduciendo su longitud.

   Con esta solución se mejoran las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes en el frente oriental, quedando con fachada al espacio libre a través del vial circundante propuesto.

3. La ordenación así delimitada permite obtener un espacio libre suficientemente cualificado y dotado de las condiciones formales y compositivas adecuadas para el fin que se pretende.

4. Se propone una zona delimitada para tráfico rodado dentro del espacio libre con objeto de posibilitar el acceso rodado a las manzanas residenciales situadas en continuidad con el espacio libre. Esta solución se ha considerado la más adecuada pues permite resolver el acceso rodado a estas manzanas sin mermar las necesidades de uso y funcionamiento requeridas al espacio libre y sin desmejorar su imagen visual. Además

esta solución permite mantener los estándares dotacionales exigidos en el planeamiento actual.

El acceso rodado propuesto conectaría con el vial de acceso al ámbito en la parte noroeste y discurriría por delante de las manzanas residenciales descritas hasta conectar en el parte oriental con el vial que discurre en sentido sureste-noroeste.

5. En el borde norte se mantiene el vial propuesto en el planeamiento. Este vial constituye el punto de acceso rodado a todo el ámbito y lo comunica con el resto del municipio a través de la calle Félix Rodríguez de la Fuente. Este vial se propone de un solo sentido de circulación con objeto de ajustar sus dimensiones y poder ubicar en uno de sus lados una línea de aparcamientos en batería para cumplir con la dotación de aparcamiento establecida.

6. Se unifican las 2 manzanas aisladas ubicadas en la parte norte, constituyendo así una sola pieza residencial con unas dimensiones para dotarla adecuadamente de dotación de aparcamiento que se le exige en las ordenanzas municipales.

Como se ha expuesto anteriormente, no modifica ninguna de las clasificaciones, calificaciones, edificabilidades o aprovechamientos generales del ámbito ya establecidos en el PGOU vigente, ni los parámetros estructurales.

## 4. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN

Dadas las características y dimensiones del municipio el entorno inmediato de la actuación se asimila y engloba a las del propio municipio, quedando recogidas de la manera que sigue, según datos del planeamiento vigente.

Se puede considerar un volumen de población de derecho del municipio entorno a los 3.700 habitantes.

Se detecta un claro estancamiento de la población, casi inalterable en la última década. Se detecta un número no desdeñable de viviendas en mal estado, o inadecuadas para las nuevas necesidades, y en todo caso sin el nivel de instalaciones exigidas hoy día desde un punto de vista funcional y legal. Este hecho, unido a los bajos niveles de renta y los elevados precios de las viviendas en oferta, posibilita el hecho muy frecuente de la autoconstrucción.

Como uno de los núcleos fundamentales que es de la actividad vinícola en la provincia de Córdoba, la agricultura participa en lugar de privilegio en la economía de Moriles, así podemos establecer:

Población Ocupada

SECTOR %

Agricultura 54,3 %

Industria y construcción 15,7 %

Servicios 29,9 %

El sector primario ha constituido históricamente la base de la economía del término municipal de Moriles. El sector agrario se caracteriza básicamente por el cultivo de la vid y el olivo. El sector secundario carece de importancia propiamente dicha. Las empresas o pequeñas actividades que pueden detectarse se hallan entre el sector industrial y el sector servicio. El sector de la construcción ha tenido un auge significativo en las últimas décadas, que actualmente se encuentra en una situación generalizada de estancamiento.

No se prevé modificación notable de la actividad económica del núcleo urbano, y evidentemente no existen previsiones razonables de implantación de nuevas industrias o ampliación de las existentes, salvo casos puntuales.

## 5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES DE SALUD Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

A continuación se procede a valorar los impactos posibles conforme a las fichas recogidas en el Anexo III del Decreto 169/2014.

**Impactos significativos en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas.**

Se procede a valorar si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | NO | Quizás | SÍ | Menor | Mayor | |
| Calidad del Aire | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Calidad del Agua | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Calidad del Suelo | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Ruidos | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Olores | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Residuos | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Contaminación lumínica | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Seguridad química[2] | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Otros | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |

**Impactos significativos en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas.**

Se procede a valorar si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos:

| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | NO | Quizás | SÍ | Menor | Mayor | |
| Abastecimiento de agua | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Energía | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Telecomunicaciones | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Espacios públicos de convivencia | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Zonas verdes | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Otros | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |

**Impactos significativos en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos.**

Se procede a valorar si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad a Bienes y Servicios Básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, etc. Al igual que el apartado anterior, se tendrán en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos:

| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | NO | Quizás | SI | Menor | Mayor | |
| Transporte público | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Vivienda | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Servicios sanitarios y emergencias | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Educación | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Empleo | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Deporte | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Cultura | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Otros | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |

**Impactos significativos en la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social.**

Se procede a valorar si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Disponibilidad y Nivel de Actividad de estructuras, organismos y redes generadores de solidaridad y cohesión social que se mencionan a continuación:

| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | NO | Quizás | SÍ | Menor | Mayor | |
| Redes comunitarias y familiares | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Movimientos vecinales | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Asociaciones | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| ONGs | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Otros | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |

**Impactos significativos sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables.**

Se procede a valorar si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:

| Aspectos | Impactos identificados | | | Valoración de impactos | | Detalle y Medidas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | NO | Quizás | SI | Menor | Mayor | |
| Actividad física | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Alimentación adecuada | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Consumo de tabaco | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Consumo de alcohol | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Consumo de sustancias ilícitas | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |
| Otras conductas de riesgo | ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | |

## 6. CONCLUSIONES. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

Como ya se ha expuesto, la presente modificación no supone cambio alguno sobre el modelo de ciudad, usos, calificación del suelo, etc, por se puede concluir que dicha modificación **no produce ningún impacto en la salud respecto** a las condiciones del planeamiento vigente.

Moriles, Septiembre 2015 El técnico redactor:

Juan Fernández Segura. arquitecto

# EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
# P.G.O.U. DE MORILES

SEPTIEMBRE 2015

MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MORILES (CÓRDOBA)


**INICIATIVA:** CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO, SA

**EQUIPO REDACTOR:** JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. ARQUITECTO


**CONTENIDO DOCUMENTAL:**


documento 1. MEMORIA.

documento 2. PLANOS

documento 3. RESUMEN EJECUTIVO

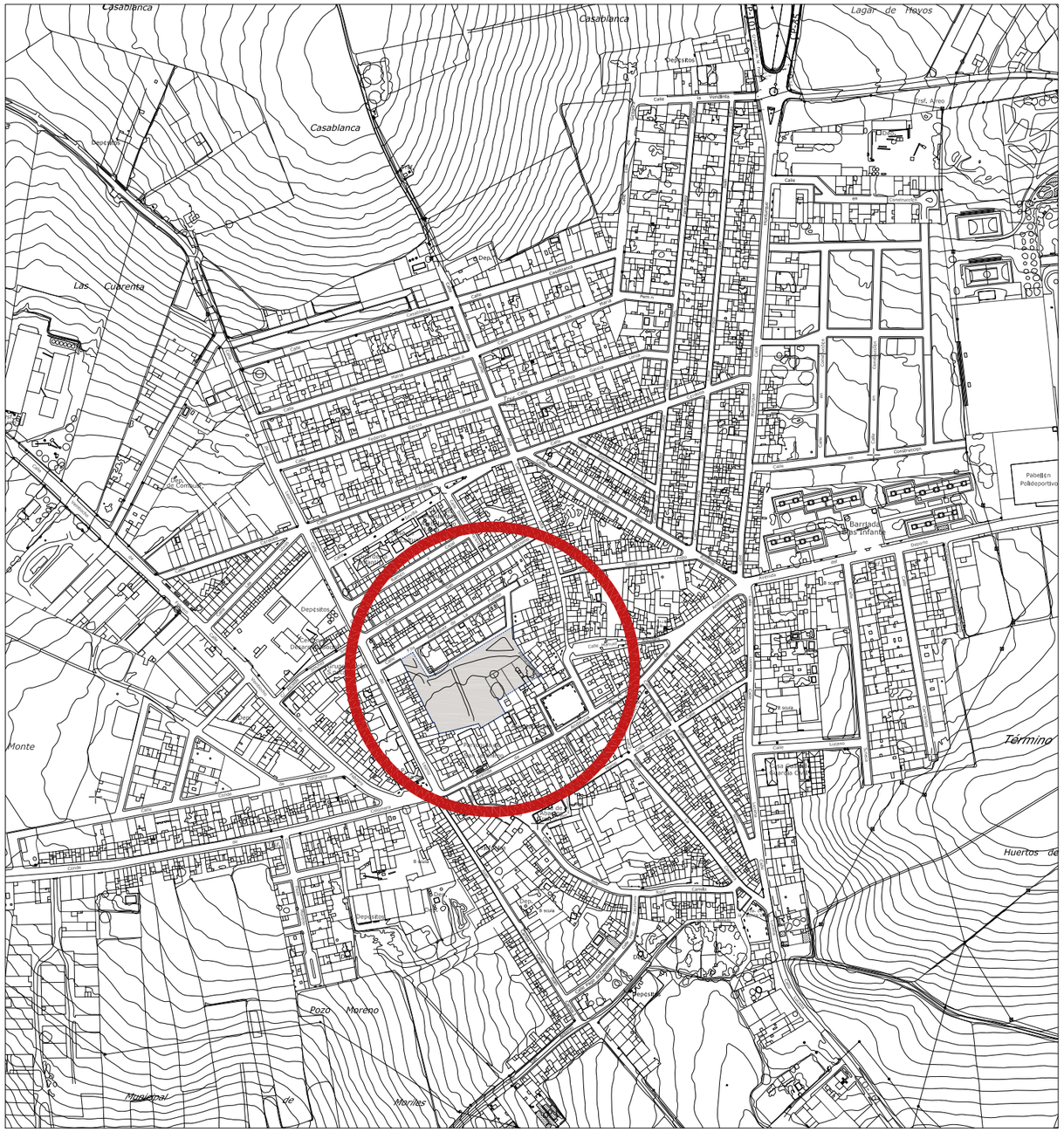

documento 2

# PLANOS

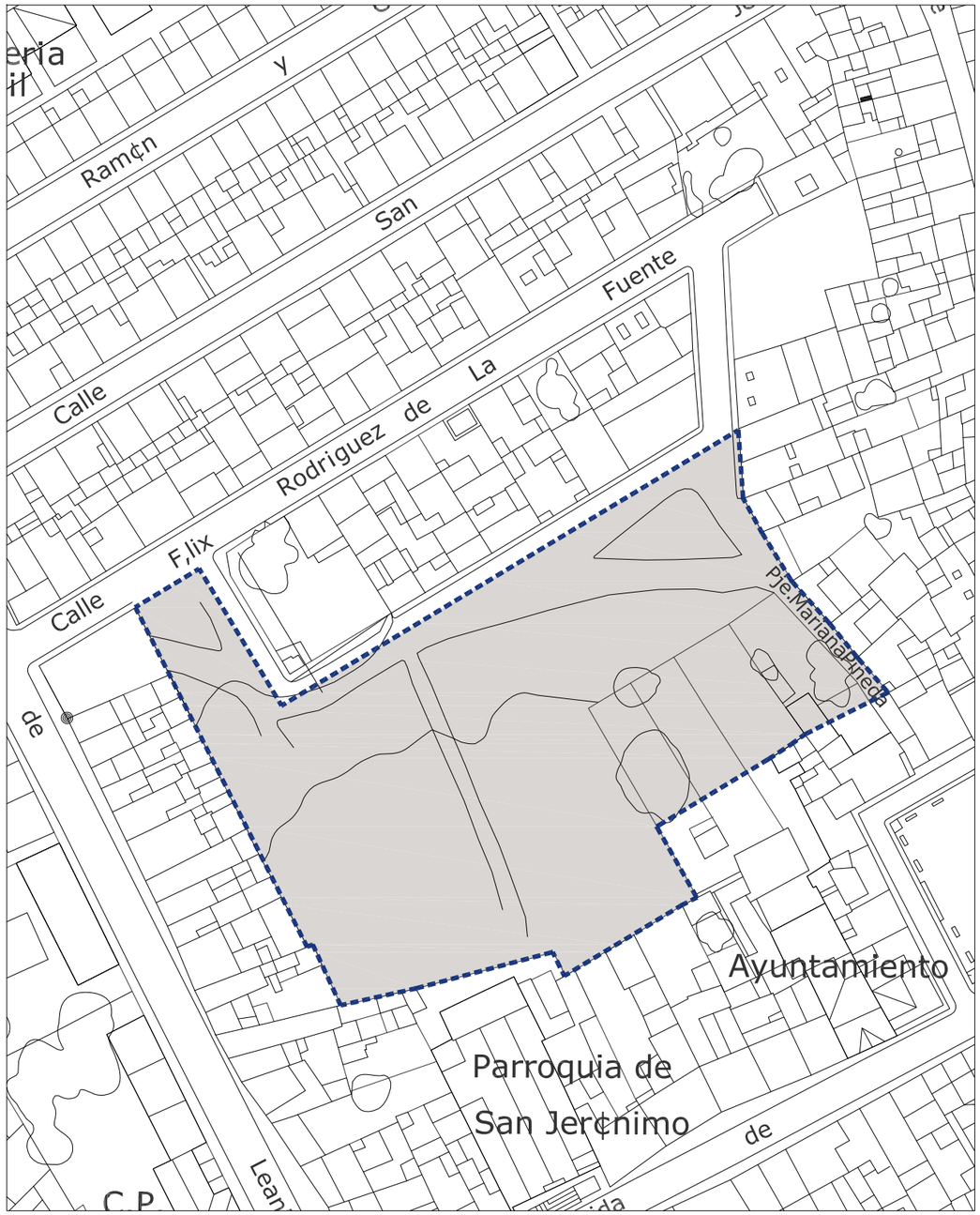
A continuación se adjunta el índice de planos que acompaña al resto de la documentación.

# INDICE DE PLANOS

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
02. PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
03. PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
04. ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN.
05. ORDENACIÓN. CARACTERÍSTICAS.
06. ORDENACIÓN. ACOTADO Y RASANTES.
07. ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. RED VIARIA.
08. ORDENACIÓN RESULTANTE. PLANEAMIENTO MODIFICADO.




PLANO DE SITUACIÓN. E1/5000




PLANO DE EMPLAZAMIENTO. E1/1000

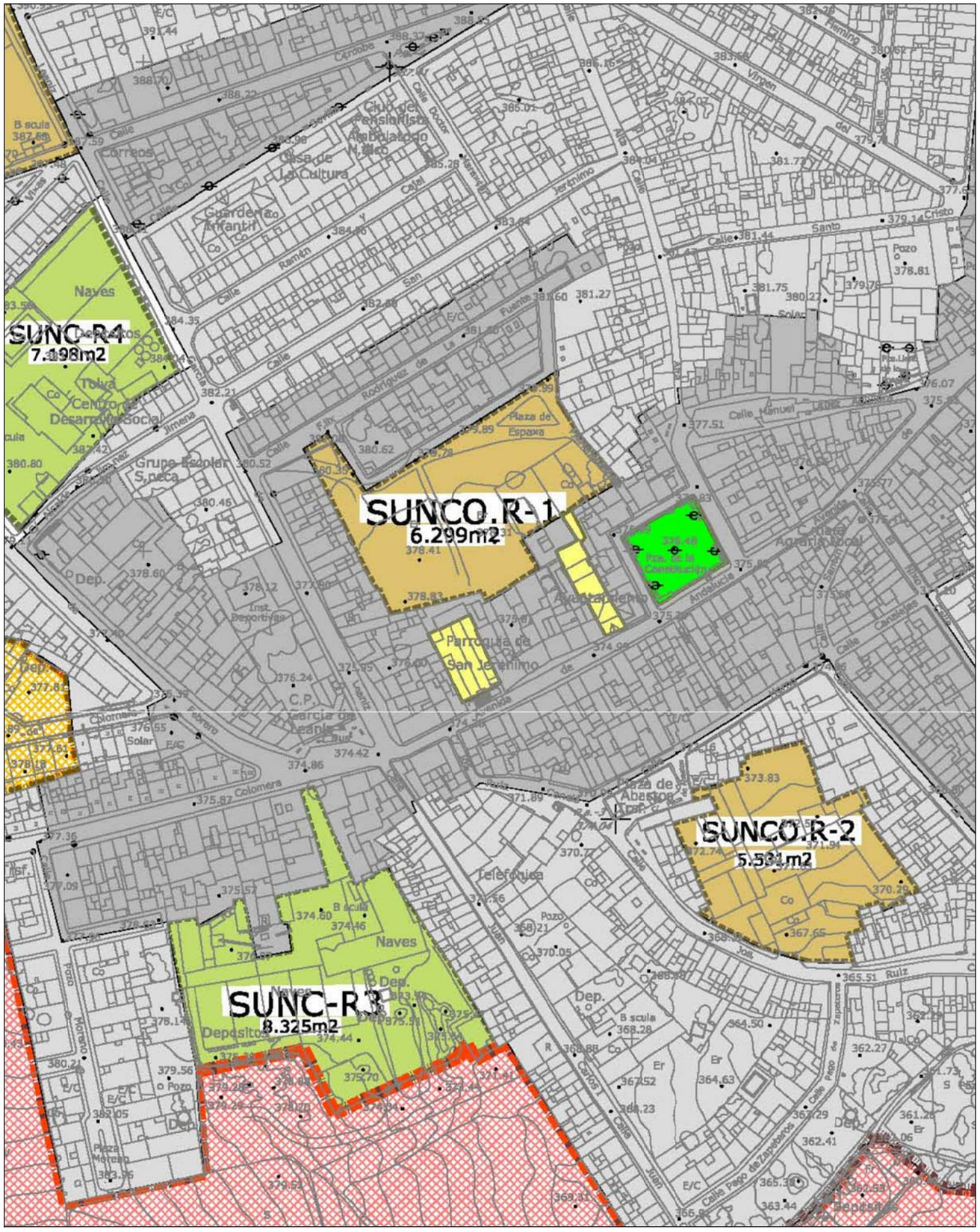
# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE MORILES. SUNCO-R1

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

promotor:
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.
CIF: A-29547940

arquitecto:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
colegiado núm. 5.235 COAS

| número: | plano: | escala: | fecha: |
|---|---|---|---|
| 01 | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO | VARIAS | SEP-2015 |




## DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIALTRADICIONAL 3, RT3 = 99.494 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL 1,94 m2t/m2suelo, DENSIDAD GLOBAL 119 vv/ha

SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIALTRADICIONAL 2, RT2 = 294.656 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,65 m2t/m2suelo, DENSIDAD GLOBAL 75 vv/ha

SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL UNITARIO, RU =16.249 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,53 m2t/m2suelo, DENSIDAD GLOBAL 74 vv/ha

## ÁMBITOS CON ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
ADSCRITOS AL SUELO URBANO

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
ADSCRITOS AL SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL T3

SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL T2

SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL U

SUNCO- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO R: RESIDENCIAL

SUNC- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AREA REFORMA INTERIOR R:RESIDENCIAL

SUO- SUELO URBANIZABLE ORDENADO R:RESIDENCIAL

SUS-R SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO R:RESIDENCIAL

SUS-AE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO AE:ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUNS-IRAE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE USOS LUCRATIVOS

SUNS-IAE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUNS-IR SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL

PERIMETRO DE SUELO URBANO

N SUELO URBANO BIENES DE ESPECIAL VALOR CATALOGADOS CON NORMAS PROTECCIÓN

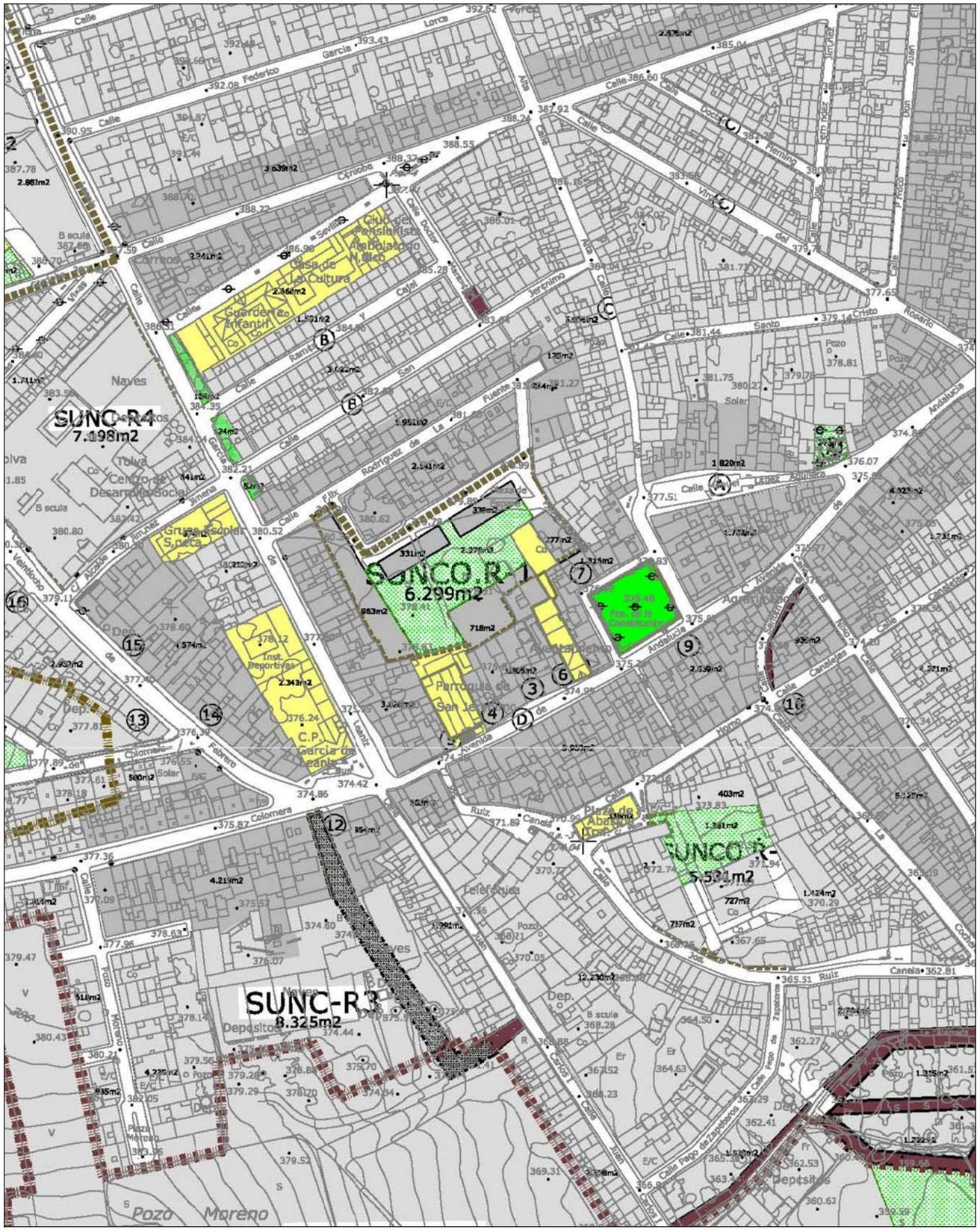
# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE MORILES. SUNCO-R1

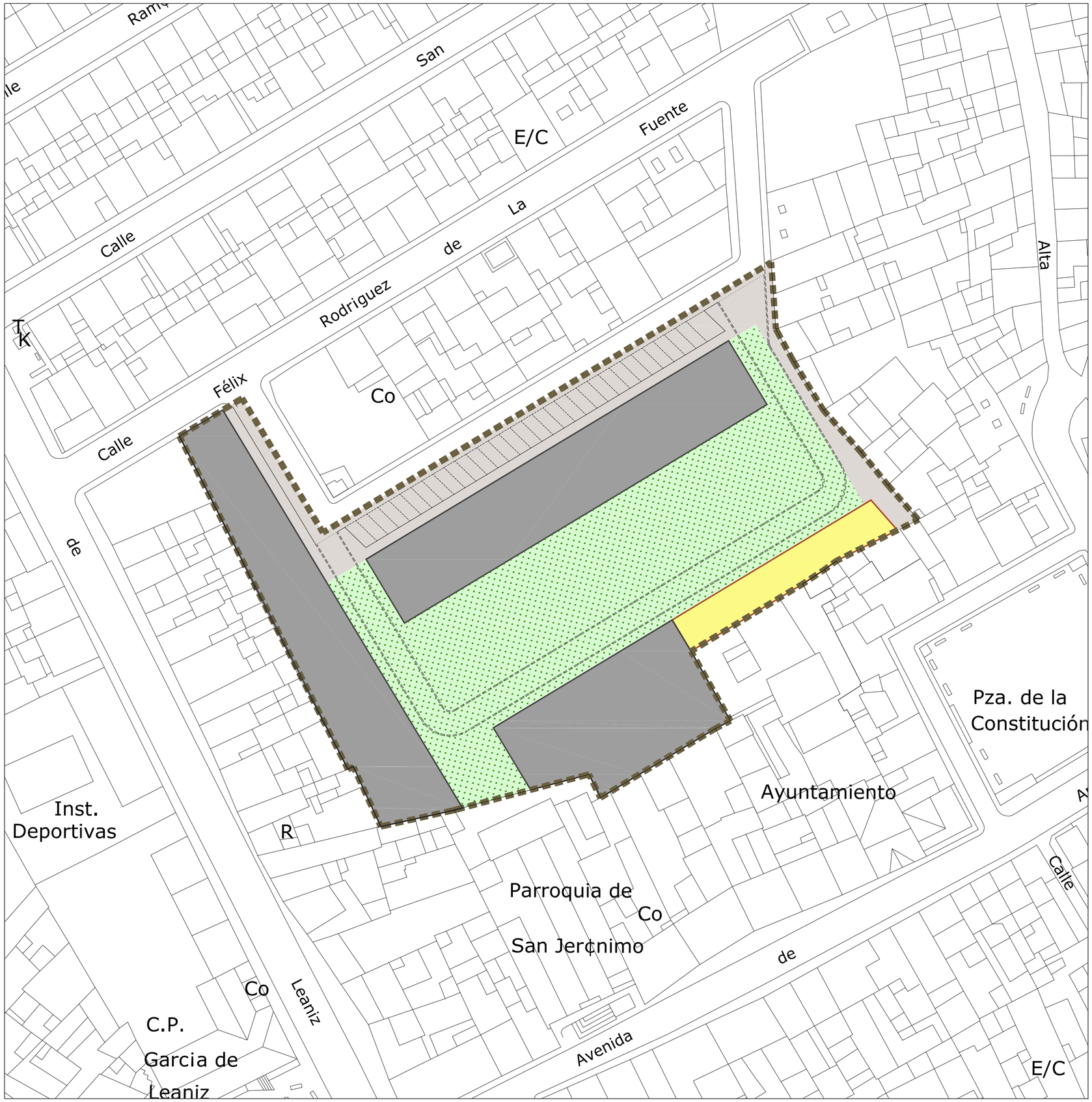
PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) — MORILES, CÓRDOBA

promotor:
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.
CIF: A-29547940

arquitecto:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
colegiado núm. 5.235 COAS

| número: | plano: | escala: | fecha: |
|---|---|---|---|
| 02 | PLANEAMIENTO VIGUENTE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | S/E | SEP-2015 |


SUNC-R4
7.198m2
SUNCO-R-1
6.299m2
SUNCO-R-
5.531m2
SUNC-R3
8.325m2
Casa de la Cultura
Guardería Infantil
Naves
Tolva
Centro de Desarrollo Social
Grupo Escolar S.neca
Inst. Deportiva
C.P. García de Leaniz
Parroquia de San Jerónimo
Plaza de Abastos
Telefónica
Depósitos
Pozo Moreno
Calle Federico García Lorca
Calle Córdoba
Calle Sevilla
Calle Jerónimo
Calle Santo Cristo del Calvario
Calle Andalucía
Calle Canalejas
Calle Colomera
Calle Ruiz Canela
Calle Pago de Zapateros
Calle Leaniz
Calle Fabrero
Calle Molino
Calle Rodríguez de la Fuente
Calle Jiménez
Calle Alcalde Jiménez
Calle Valmolocho
Calle Cristóbal Colón
Calle Juan Ramón Jiménez
Calle Juan Díaz Díez
Calle Don Juan Díaz Díez
Calle Don Juan Díaz Díez
Calle Alta
Calle Doctor Fleming
Calle Virgen del Rocío
Calle Rosario
Calle Cochera
Calle Ronda
Calle Avenida de Andalucía
Calle Avenida de Córdoba
Calle Avenida de Sevilla
Calle Avenida de Jaén
Calle Avenida de Granada
Calle Avenida de Cádiz
Calle Avenida de Málaga
Calle Avenida de Almería
Calle Avenida de Huelva




## ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

LIMITE RESERVA APARCAMIENTOS

ZONA DE CIRCULACIÓN INTERIOR PARA ACCESO RODADO

| USOS | SUPERFICIE SUELO |
|---|---|
| USO ESPACIOS LIBRES | 2.375 m2 |
| USO EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 277 m2 |
| USO VIARIO Y APARCAMIENTOS | 1.023 m2 |
| USO RESIDENCIAL ZONA TRADICIONAL 3 | 2.625 m2 |
| TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR | 6.299 m2 |

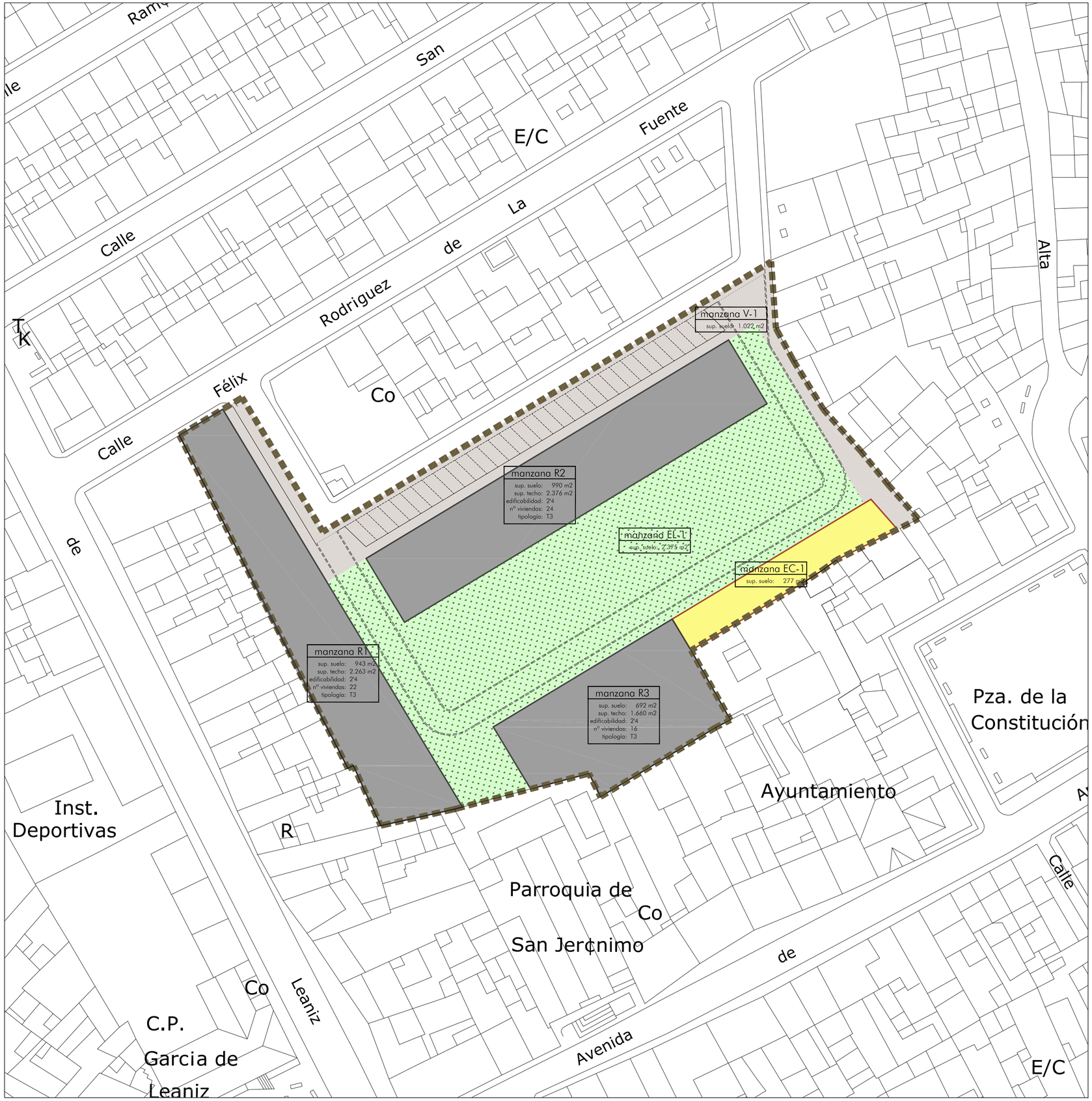
# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE MORILES. SUNCO-R1

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) — MORILES, CÓRDOBA

promotor:
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.
CIF: A-29547940

arquitecto:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
colegiado núm. 5.235 COAS

| número: | plano: | escala: | fecha: |
|---|---|---|---|
| 04 | ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN | 1/500 | SEP-2015 |




# ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN

LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

LIMITE RESERVA APARCAMIENTOS

ZONA DE CIRCULACIÓN INTERIOR PARA ACCESO RODADO

| USOS | SUPERFICIE SUELO |
|---|---|
| USO ESPACIOS LIBRES | 2.375 m2 |
| USO EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 277 m2 |
| USO VIARIO Y APARCAMIENTOS | 1.023 m2 |
| USO RESIDENCIAL ZONA TRADICIONAL 3 | 2.625 m2 |
| TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR | 6.299 m2 |

## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

| USO | MANZANA | TIPOLOGÍAS | SUPERFICIE SUELO (m2) | COEFICIENTE EDIFICAB. (m2t / m2s) | APROV. OBJETIVO (m2 techo) | COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA | APROV. HOMOG. (UAs) | NÚMERO VIVIENDAS | NÚMERO APARCAM. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ESPACIOS LIBRES** | | | | | | | | | |
| | EL-1 | | 2.375 | | | | | | |
| TOTALES | | | 2.375 | | | | | | |
| CUANTÍA **37,70** | (m2 s. por cada 100 m2 t.) | | | | | | | | |
| PORCENTAJE **37,70%** | de la sup. Neta del sector | | | | | | | | |
| **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS** | | | | | | | | | |
| | EC-1 | | 277 | | | | | | |
| TOTALES | | | 277 | | | | | | |
| CUANTÍA **4,40** | (m2 s. por cada 100 m2 t.) | | | | | | | | |
| PORCENTAJE **4,40%** | de la sup. Neta del sector | | | | | | | | |
| **VIARIO** | | | | | | | | | |
| | V-1 | | 1.023 | | | | | | |
| TOTALES | | | 1.023 | | | | | | |
| **APARCAMIENTOS** | | | | | | | | | |
| | V-1 | | | | | | | | 32 |
| TOTALES | | | | | | | | | 32 |
| CUANTÍA **0,51** | (m2 s. por cada 100 m2 t.) | | | | | | | | |
| **RESIDENCIAL** | | | | | | | | | |
| | R1 | | 943 | 2,4000 | 2.263 | 1,00 | 2.263 | 22 | |
| | R2 | | 990 | 2,4000 | 2.376 | 1,00 | 2.376 | 24 | |
| | R3 | | 692 | 2,4000 | 1.660 | 1,00 | 1.660 | 16 | |
| TOTAL RESIDENCIAL VIV. LIBRE | | | 2.625 | | 6.299 | | 6.299 | 62 | |
| EXCESO DE APROVECHAMIENTO | | | | | | | -131 | | |
| **APROVECHAMIENTO MEDIO (UAs/m2)** | | | | | | | **1,023184** | | |
| CESIÓN APROV. (UAs) | | | | | | | 630 | | |
| **APROV. SUBJETIVO (UAs)** | | | | | | | **5.801** | | |

# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE MORILES. SUNCO-R1

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) — MORILES, CÓRDOBA

promotor:
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.
CIF: A-29547940

arquitecto:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
colegiado núm. 5.235 COAS

| número: | plano: | escala: | fecha: |
|---|---|---|---|
| 05 | ORDENACIÓN. CARACTERÍSTICAS | 1/500 | SEP-2015 |

## USOS

- LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- LIMITE RESERVA APARCAMIENTOS
- ZONA DE CIRCULACIÓN INTERIOR PARA ACCESO RODADO

USOS

- USO ESPACIOS LIBRES
- USO EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- USO VIARIO Y APARCAMIENTOS
- USO RESIDENCIAL ZONA TRADICIONAL 3

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR

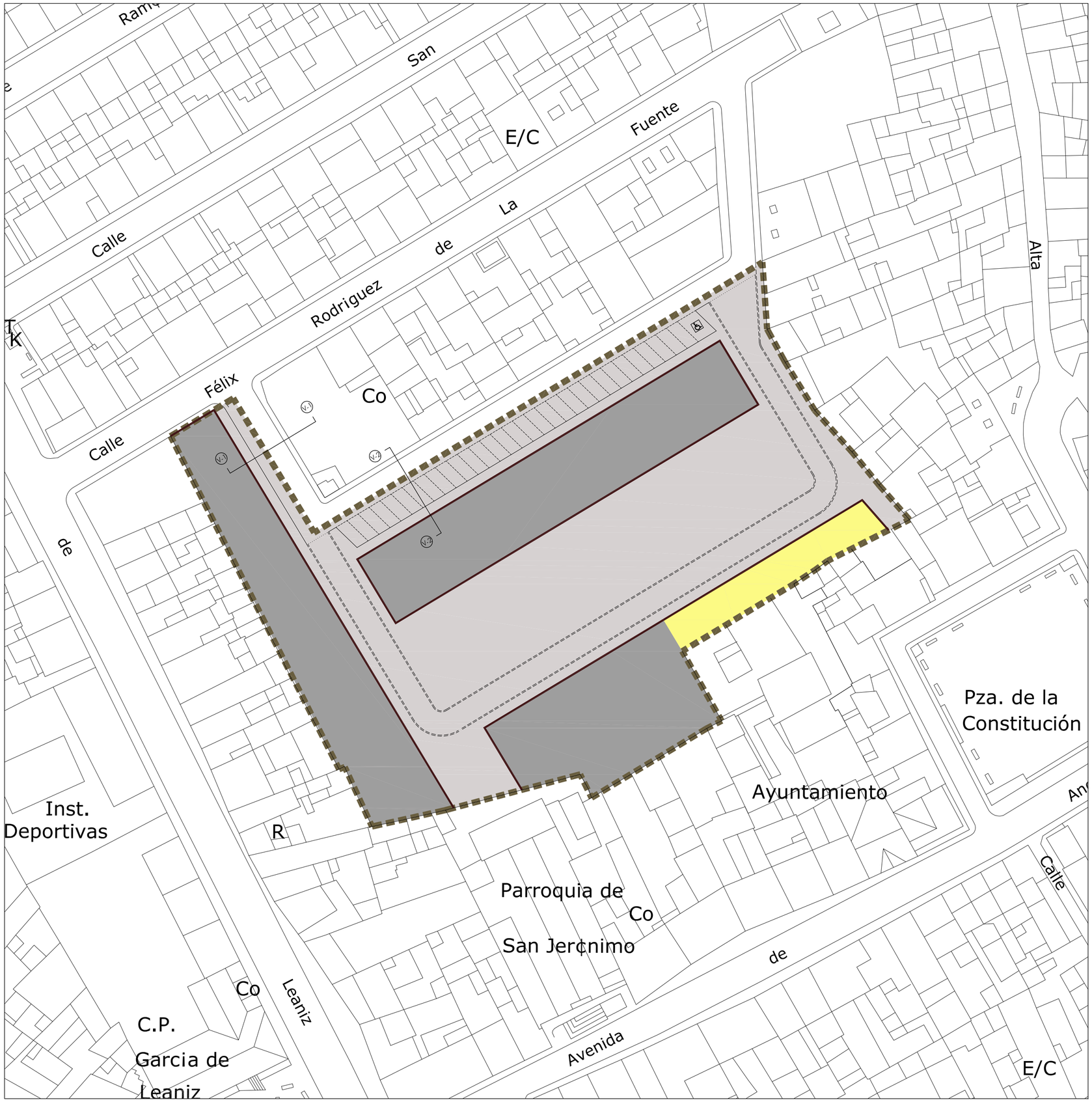
# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE MORILES. SUNCO-R1

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) — MORILES, CÓRDOBA

promotor:
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.
CIF: A-29547940

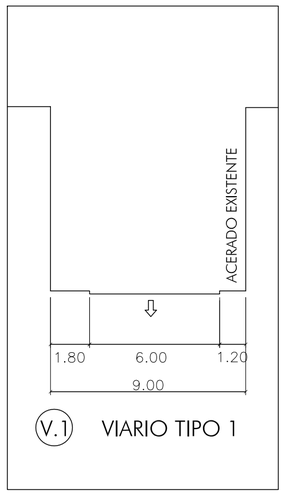
arquitecto:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
colegiado núm. 5.235 COAS

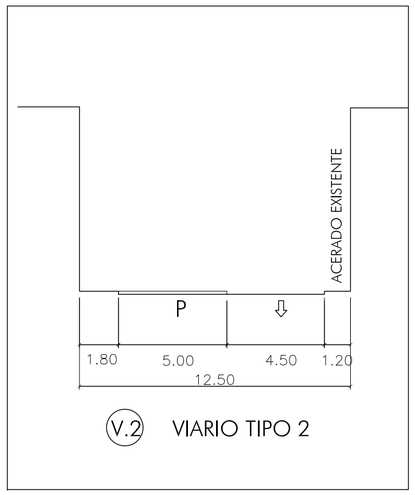
| número: | plano: | escala: | fecha: |
|---|---|---|---|
| 06 | ACOTADO Y RASANTES | 1/500 | SEP-2015 |




## ALINEACIÓN Y ALTURAS

- LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- LIMITE RESERVA APARCAMIENTOS
- ZONA DE CIRCULACIÓN INTERIOR PARA ACCESO RODADO
- ALINEACIÓN OFICIAL
- 3 PLANTAS ZONA RESIDENCIAL TRADICIONAL 3
- 3 PLANTAS ZONA EQUIPAMIENTO COMUNIT.



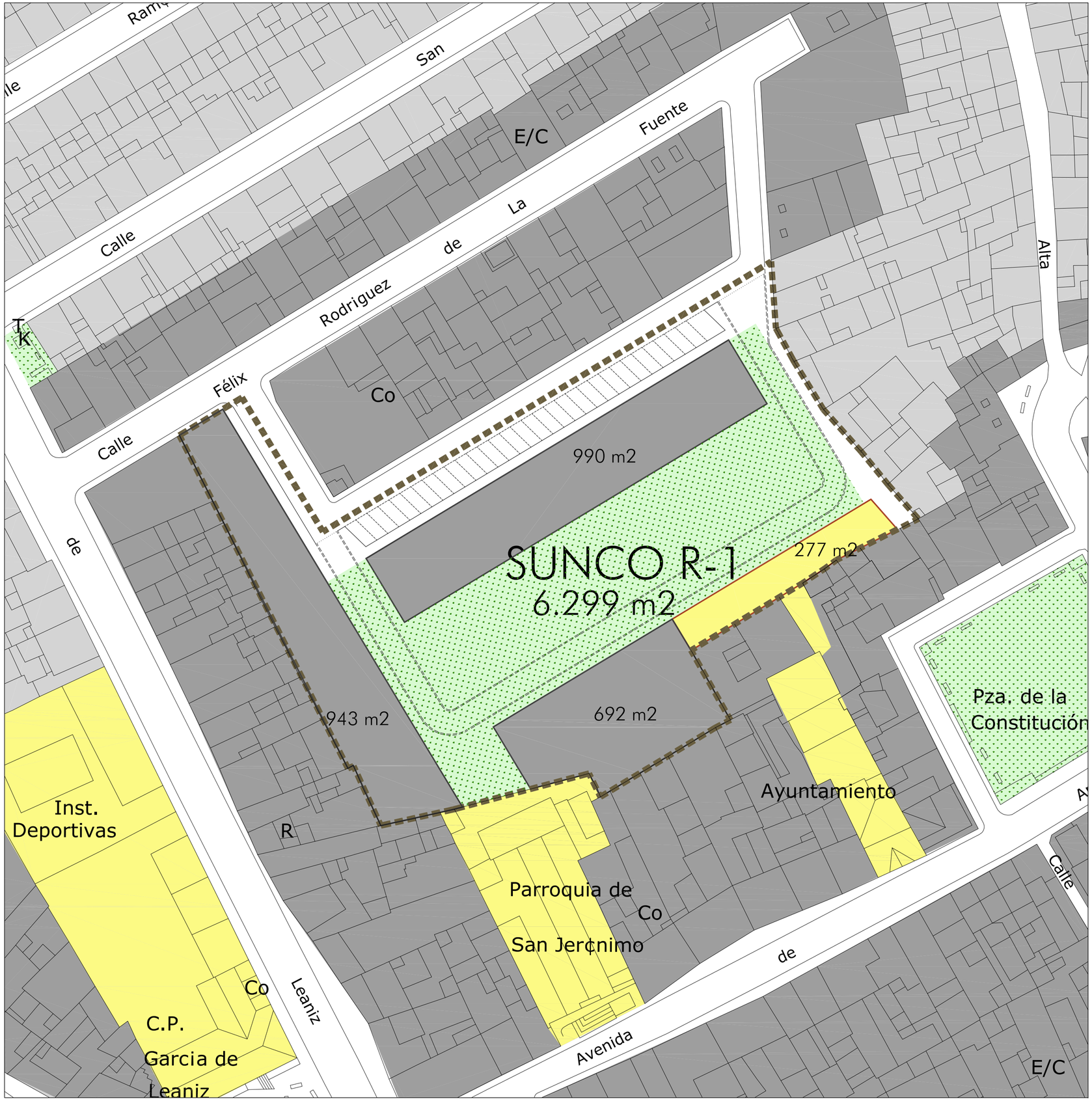

# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE MORILES. SUNCO-R1

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) — MORILES, CÓRDOBA

promotor:
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.
CIF: A-29547940

arquitecto:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
colegiado núm. 5.235 COAS

| número: | plano: | escala: | fecha: |
|---|---|---|---|
| 07 | ALINEACIONES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. RED VIARIA | 1/500 | SEP-2015 |




## LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- LIMITE RESERVA APARCAMIENTOS
- ZONA DE CIRCULACIÓN INTERIOR PARA ACCESO RODADO

- DELIMITACION TÉRMINO MUNICIPAL DE MORILES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EXCLUÍDO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS EXCLUÍDO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- TRAZADO ALTERNATIVO SISTEMA GENERAL LIBRE PECUARIO EXCLUÍDO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- N — SUELO URBANO BIENES CATALOGADOS CON NORMAS PROTECCIÓN
- SUNCO- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍAS TRADICIONAL 3 Y/O 2
- SUNC- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARA USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍA TRADICIONAL 2
- SUO- SUELO URBANIZABLE ORDENADO USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍA TRADICIONAL 2
- SUS-R SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL TIPOLOGÍAS TRADICIONAL 2 Y/O CIUDAD JARDIN
- SUS-AE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO Y TIPOLOGÍA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
- SUNS-IAE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SUNS-IR SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
- SUNS-IRAE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE USOS LUCRATIVOS
- SUELO URBANO NUEVA ALINEACIÓN EDIFICACIÓN Y VIARIO
- DETERMINACIÓN VINCULANTE LOCALIZACIÓN DE VIARIOS
- USO PORMENORIZADO SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- USO PORMENORIZADO SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL TRADICIONAL 2
- USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL TRADICIONAL 3
- USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL UNITARIA

# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE MORILES. SUNCO-R1

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) — MORILES, CÓRDOBA

promotor:
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A.
CIF: A-29547940

arquitecto:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
colegiado núm. 5.235 COAS

| número: | plano: | escala: | fecha: |
|---|---|---|---|
| 08 | ORDENACIÓN RESULTANTE. PLANEAMIENTO MODIFICADO | 1/500 | SEP-2015 |

# EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
# P.G.O.U. DE MORILES

SEPTIEMBRE 2015

MODIFICACIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MORILES (CÓRDOBA)


**INICIATIVA:** CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO, SA

**EQUIPO REDACTOR:** JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. ARQUITECTO


**CONTENIDO DOCUMENTAL:**


documento 1. MEMORIA.

documento 2. PLANOS

documento 3. RESUMEN EJECUTIVO


documento 3

# RESUMEN EJECUTIVO

# 1. INTRODUCCIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la reorganización volumétrica y ordenación del Área de Reforma Interior SUNCO-R1 y la modificación del art. 6.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Moriles aprobado definitivamente el 24 de julio de 2014.

El documento se redacta por iniciativa de la empresa CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A, como propietaria mayoritaria y promotora de los terrenos incluidos en el sector que nos ocupa.

El presente documento ha sido redactado por Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado nº 5.235 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla,

# 2. ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El ámbito que nos ocupa ha sido objeto de diversas modificaciones no siempre motivadas durante el proceso de aprobación del PGOU del municipio, dando como resultado una propuesta final con una serie de deficiencias que han hecho inviable el desarrollo urbanístico del ámbito y las cuales se pretenden resolver con las modificaciones aquí contenidas.

Las causas que motivan la presente modificación se resumen a continuación:

- El Área definida como SUNCO-R1 se dispone, dentro del planeamiento fijado por el PGOU de Moriles, como un lugar estratégico, tanto por su situación en pleno centro del municipio, como por su relación con los edificios emblemáticos del mismo, el Ayuntamiento y la Iglesia Parroquial.
- Para una adecuada ordenación del sector se considera fundamental "resolver satisfactoriamente la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes"
- En relación a la localización del equipamiento público se considera adecuada en situación de continuidad con el actual Ayuntamiento con objeto de posibilitarle fachada al espacio libre y futuras ampliaciones como equipamiento comunitario en caso necesario.

## 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Atendiendo al análisis urbanístico realizado en el documento se ha procedido a fijar los objetivos y criterios que servirán de base para la definición de la ordenación que se propone. Se han tenido en cuenta los criterios contenidos en la ficha actual de planeamiento.

1. Dotar al área de un espacio libre de carácter cualificado, coherente con la ubicación privilegiada que posee en el centro del municipio. Su configuración permitirá una adecuada comunicación con la Plaza de la Constitución y posibilitará la relación con los equipamientos presentes, Ayuntamiento e Iglesia.

2. La ordenación deberá solucionar la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes

3. Colmatación del vacío urbano y sellado de las medianeras existentes con la localización de piezas edificables con profundidades de parcela adecuadas.

4. Adecuado diseño de la red viaria para resolver suficientemente la entrada y salida del ámbito sin perjudicar las características del espacio libre. Se adecuará su dimensión a un solo sentido de circulación y estará dotada de acerados adecuados a la normativa de accesibilidad y con los aparcamientos requeridos.

5. Adecuar la necesidad de reserva de aparcamiento a los requerimientos de la LOUA.

## 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL SUNCO-R1

A continuación se desarrolla el alcance y contenido de la Modificación propuesta para el SUNCO-R1, que tiene como objeto la reorganización volumétrica y ordenación de su ámbito, basándose en las consideraciones realizadas en el análisis urbanístico y en los criterios y objetivos propuestos.

Señalar que la modificación que se propone no altera el aprovechamiento asignado al ámbito ni a los parámetros estructurales significativos.

**Aspectos generales y estructura urbana.**

Se procede a regularizar los bordes del espacio libre proponiendo un espacio continuo que se abre directamente a la conexión con el Pasaje de Mariana Pineda y la propia Plaza de la Constitución. Para ello se homogeneiza la alineación de las manzanas ubicadas en la zona sureste y que ahora mismo constituyen la trasera de las parcelas de Avda de Andalucía y Plaza de la Constitución.

La regularización de los frentes de fachada descritos en el punto anterior mejoran notablemente la conexión y permeabilidad con la Plaza de la Constitución como punto de comunicación más significativo. Además permite despejar el paso a través del Pasaje Mariana Pineda, reduciendo su longitud

La ordenación así delimitada permite obtener un espacio libre suficientemente cualificado y dotado de las condiciones formales y compositivas adecuadas para el fin que se pretende

En el borde norte se mantiene el vial propuesto en el planeamiento. Este vial constituye el punto de acceso rodado a todo el ámbito y lo comunica con el resto del municipio a través de la calle Félix Rodríguez de la Fuente

Se procede a corregir el contenido el artículo 6.7, del que se elimina el punto 3. La reserva contemplada en este punto se considera satisfecha por una parte, según lo recogido en el punto del art. 17 de la LOUA, que ya contempla una reserva entre 0,5 y 1,5 plazas por cada 100 m2 de techo edificable según el tipo de uso. Por otra parte, en el capítulo 4 del planeamiento municipal, se contempla la obligatoriedad de reservar al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo para los distintos tipos de usos en el interior de los edificios a construir.

## 5. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DEL SUNCO-R1

A continuación se exponen las tablas resumen que permiten establecer la ordenación completa del área.

| **ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1** | | | SUP. SECTOR (m2): | 6.299 |
|---|---|---|---|---|
| **ZONAS DE ORDENACIÓN** | | | TECHO EDIF. (m2): | 6.299 |
| | | | Nº VIVIENDAS: | 62 |
| | | | USO: | RESIDENCIAL |
| **DESCRIPCIÓN** | **SUPERFICIE** (m2) | **CUANTÍA** (m2 s. por cada 100 m2 t.) | **PORCENTAJE** (respecto sup. Sector) | **DESTINO** |
| ESPACIOS LIBRES (PARQUES Y JARDINES) | 2.375 | 37,70 | 37,70% | PÚBLICO |
| EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 277 | 4,41 | 4,40% | PÚBLICO |
| VIARIO Y APARCAMIENTOS | 1.023 | 16,24 | 16,24% | PÚBLICO |
| RESIDIENCIAL | 2.625 | 41,67 | 41,67% | PRIVADO |
| TOTAL SECTOR | 6.299 | | 100,00% | |

| ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1 | SUP. SECTOR (m2): | 6.299 |
|---|---|---|
| **APARCAMIENTOS** | TECHO EDIF. (m2): | 6.299 |
| | Nº VIVIENDAS: | 62 |

| DESCRIPCIÓN | Nº PLAZAS | CUANTÍA (por cada 100 m2 techo) | PORCENTAJE (sobre el total de plazas) |
|---|---|---|---|
| APARCAMIENTOS PÚBLICOS (anejos a la red viaria) | 32 | 0,51 | 33,97% |
| APARCAMIENTOS DE CARÁCTER PRIVADO (reserva en suelo residencial) | 62 | 0,99 | 66,03% |
| TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO | 94 | 1,50 | 100,00% |

| ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1 | SUP. SECTOR (m2): | 6.299 |
|---|---|---|
| **USO RESIDENCIAL** | TECHO EDIF. (m2): | 6.299 |
| | Nº VIVIENDAS: | 62 |

| MANZANA | TIPOLOGÍA | SUPERFICIE SUELO (m2) | COEF. EDIFIC. | APROVECHAM. OBJETIVO (m2 techo) | COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA | APROVECHAM. HOMOGENEIZADO (UAs) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R1 | T3 | 943 | 2,40 | 2.263 | 1,00 | 2.263 |
| R2 | T3 | 990 | 2,40 | 2.376 | 1,00 | 2.376 |
| R3 | T3 | 692 | 2,40 | 1.660 | 1,00 | 1.660 |
| TOTAL SECTOR | | 2.625 | | 6.299 | | 6.299 |

## 6. FICHA URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO.

A continuación es expone la ficha urbanística resultante de la modificación objeto de este documento.

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO — SUNCO.R-1

### Definición del Ámbito

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie del Ámbito | 6.299 | m2 suelo | AREA DE REFORMA INTERIOR |

### Régimen del Suelo

| | | |
|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN: | SUELO URBANO | * |
| CATEGORÍA: | NO CONSOLIDADO ORDENADO | * |

### Uso e Intensidad Global

| | | | |
|---|---|---|---|
| USO | | | RESIDENCIAL |
| Coeficiente Edificabilidad | 1,00 | m2t/m2s | |
| Densidad de Viviendas | 98 | viv/has | |
| Nº máximo viviendas | 62 | viviendas | |

### Reserva para Viviendas Protegidas

| | | | |
|---|---|---|---|
| VP | 0% | Aprovechamiento objetivo | 0 viviendas |

### Aprovechamiento

| | | | |
|---|---|---|---|
| AREA DE REPARTO | | | SUNCO1 |
| Aprovechamiento Medio | 1,023184 | UAs/m2 | |
| Aprovechamiento Objetivo | 6.299 | m2 | |
| Aprovechamiento Homogeneizado | 6.299 | UAs | |
| Aprovechamiento Resultante Total Unidad | 6.430 | UAs | |
| Aprovechamiento Subjetivo | 5.801 | UAs | |
| 10% Cesión Aprovechamiento | 630 | UAs | |
| Exceso de Aprovechamiento | -131 | UAs | |

### Reserva Dotaciones

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Espacios Libres | 2.375 | m2 | 37,70% | m2s/100m2tv |
| Equipamientos | 277 | m2 | 4,40% | m2s/100m2tv |
| TOTAL EQUIPOS | 2.652 | m2 | 42,10% | m2s/100m2tv |
| Viario Público | 1.023 | m2 | 16,24% | m2s/100m2tv |
| TOTAL SISTEMAS LOCALES | 3.675 | m2 | 58,34% | m2s/100m2tv |
| Dotación de Aparcamiento | 32 | Plazas | | |

### Usos Pormenorizados

| Aprovechamiento Objetivo | | | | 6.299 m2 | Tipología | TRADICIONAL T3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tipología | Suelo m2 | Edificabilidad m2t/m2s | Aprovecham Objetivo UAs | Coef. Uso y Tipología | Aprovecham Homogeneizado UAs |
| Edificación con tipología | T3 | 2.625 | 2.40 | 6.299 | 1.00 | 6.299 |
| Total Usos Lucrativos | | 2.625 | 2.40 | 6.299 | 1.00 | 6.299 |

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1. Dotar al ámbito de un espacio libre de carácter cualificado, coherente con la ubicación privilegiada que posee en el centro del municipio. Su configuración permitirá una adecuada comunicación con la Plaza de la Constitución y posibilitará la relación con los equipamientos presentes, Ayuntamiento e Iglesia.
2. La ordenación deberá solucionar la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes
3. Colmatación del vacío urbano y sellado de las medianeras existentes con la localización de piezas edificables con profundidades de parcela adecuadas.
4. Adecuado diseño de la red viaria para resolver suficientemente la entrada y salida del ámbito sin perjudicar las características del espacio libre. Se adecuará su dimensión a un solo sentido de circulación y estará dotada de acerados adecuados a la normativa de accesibilidad y con los aparcamientos requeridos.

### DETERMINACIONES VINCULANTES

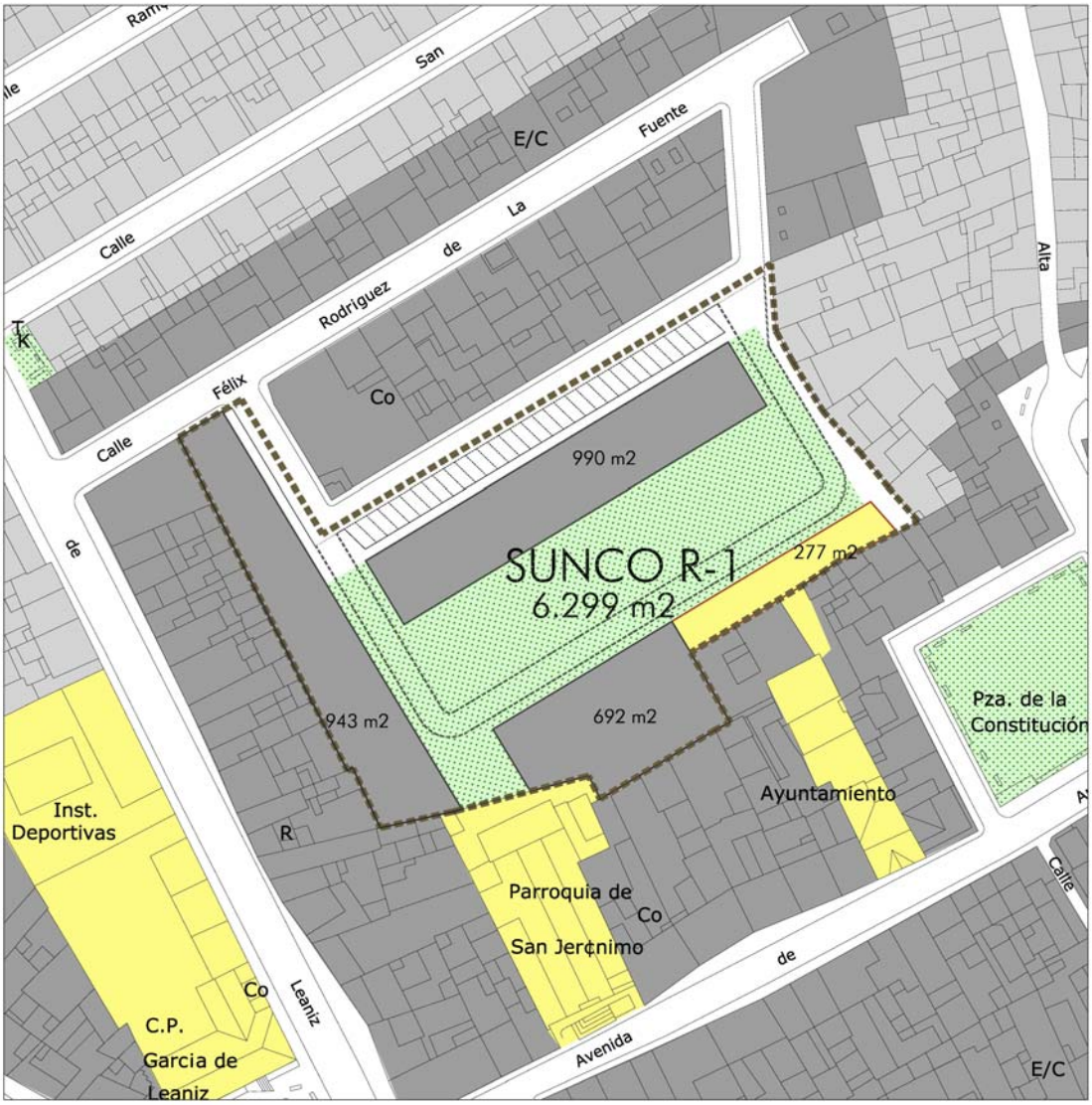
Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes

### GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PROGRAMACIÓN: | Prioridad 1 |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: | No necesario |
| INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN: | Privada, Subsidiariamente Municipal |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Compensación |
| EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO: | Proyecto de Reparcelación y Urbanización |
| PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO: | 2 años |

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

# UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNCO R-1

## DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN

SEPTIEMBRE 2015