INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

- 1 MEMORIA GENERAL
- 2 NORMAS URBANÍSTICAS
- 3 FICHAS URBANÍSTICAS
- 4 RESUMEN EJECUTIVO
- 5 PLANOS
- 6 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD
- 7 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

INDICE GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO- JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 23-11-2022 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 03-12-2021

CASAS GOMEZ ISABEL el 03-12-2021y 1 más

1	MEMORIA GENERAL	
M	emoria Informativa y Justificativa	
1.	OBJETO Y CONTENIDO	1
	1.1. Objeto	1
	1.2. Contenido documental	1
2.	ANTECEDENTES.	2
3.	PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA	3
	3.1. Procedencia y tramitación	3
	3.2. Conveniencia y oportunidad	4
4.	ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	5
	4.1. Encuadre urbano	5
	4.2. Características físicas y construcciones existentes	5
	4.3. Estructura de la propiedad	8
	4.4. Infraestructuras y servicios urbanísticos.	11
	4.4.1. Viario	11
	4.4.2. Abastecimiento	12
	4.4.3. Saneamiento	12
	4.4.4. Red de alumbrado	13
	4.4.5. Red eléctrica	14
5.	PLANEAMIENTO VIGENTE Y PRINCIPALES AFECCIONES.	16
	5.1. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente	16
	5.2. Afecciones territoriales	17
	5.3. Afecciones ambientales	19
	5.4. Afecciones sectoriales	19
6.	VALORÁCIÓN Y DIAGNÓSTICO	21
	6.1. De la problemática existente en relación a los usos	21
	6.2. De las determinaciones urbanísticas afectadas	22
	6.3. Estudio de alternativas	26
M	emoria de Ordenación	
7.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	30
	7.1. Ordenación detallada	30
	7.2. Análisis y justificación de las nuevas determinaciones	32
	7.2.1. Delimitación y objetivos.	33
	7.2.2. Usos y edificabilidades globales. Usos pormenorizados lucrativos.	34
	7.2.3. Sistema de espacios libres y equipamientos. Sistema viario.	35
	7.2.4. Determinación de la densidad en el SUNCO R-3.	42
	7.2.5. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.	43

INDICE GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO- JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MORILES MODIFICACIÓN ÁMBITOS SUNCO R3 y SUNCO R4

7.2.6. Previsiones de programación y gestión. Plazos de ejecución. Plan de etapas.	46			
7.2.7. Ordenanzas de edificación.	49			
7.3. Infraestructuras y servicios urbanísticos	52			
8. ALCANCE	56			
9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	58			
9.1. Evaluación económica de las obras de urbanización	58			
9.2. Estudio Económico Financiero vigente y modificado	59			
10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA				
Marco Participativo. Resultados del Proceso de Participación Pública				
11. PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES	62			
11.1. Proceso de participación pública				
11.2. Informes administrativos y sectoriales	62			

INDICE GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO- JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

MEMORIA GENERAL

Memoria Informativa y Justificativa

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. Objeto.

El presente documento de Innovación-Modificación del Planeamiento general vigente de Moriles tiene por objeto la modificación conjunta de los ámbitos de planeamiento SUNCO R3 y SUNCO R4, lo que incluye una reordenación interior de ambos y el cambio de uso y sistema del segundo.

La inexistencia de propuestas de desarrollo urbanístico en estos ámbitos de suelo urbano y la necesidad de una modificación del uso y sistema de actuación del área de reforma interior SUNCO R4 para adecuarlo a la realidad existente, ha motivado la presente Innovación-Modificación.

La Innovación se redacta a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Moriles, habiéndose dispuesto su contratación mediante Decreto del Diputado Delegado de Cohesión Territorial de la Diputación Provincial de Córdoba, de fecha 19 de diciembre de 2019.

La adjudicataria del contrato es la empresa 2arquitectas -Isabel Casas-Cecilia Martínez, S.C.P con domicilio en Plaza de Valdelasgranas, 5 CP 14002 de Córdoba.

El Equipo redactor está formado por los siguientes técnicos:

Isabel Casas Gómez Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo Arquitecta

José Ignacio Carpintero Agudo Lcdo. en Ciencias Ambientales

Con la colaboración de:

Milagros Leyva Díaz Arquitecta

1.2. Contenido documental

Los documentos que integran la presente innovación son:

MEMORIA GENERAL

OBJETO Y CONTENIDO

ANTECEDENTES.

PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA

ÁMBITO DE ACTUACION

PLANEAMIENTO VIGENTE Y PRINCIPALES AFECCIONES

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

ALCANCE

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PARTICIPACION PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES

MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55E

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

NORMAS URBANÍSTICAS
NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

FICHAS URBANÍSTICAS
FICHAS URBANÍSTICAS VIGENTES
FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

RESUMEN EJECUTIVO

OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA INNOVACIÓN

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. NUEVAS DETERMINACIONES.

ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN.

PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano I.1 Ordenación Estructural. Núcleo Urbano. (plano O2.B).
- Plano I.2 Ordenación Pormenorizada. Núcleo Urbano (plano O3.B).
- Plano I.3 Ordenación Estructural. Áreas de Reparto (plano O4.B).

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano O.1 Ordenación Estructural. Núcleo Urbano.
- Plano O.2 Ordenación Pormenorizada. Núcleo Urbano.
- Plano O.3 Ordenación Estructural. Áreas de Reparto
- Plano O.4 Ordenación detallada SUNCO R-3 y SUNCO I-4. Ordenación pormenorizada.
- Plano O.5. Ordenación detallada SUNCO R-3 y SUNCO I-4. Infraestructuras. Esquema red de saneamiento.
- Plano O.6. Ordenación detallada SUNCO R-3 y SUNCO I-4. Infraestructuras. Esquema red de abastecimiento.
- Plano O.7. Ordenación detallada SUNCO R-3 y SUNCO I-4. Infraestructuras. Esquema red de baja tensión.
- Plano O.8. Ordenación detallada SUNCO R-3 y SUNCO I-4. Infraestructuras. Esquema red de alumbrado público.

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2. ANTECEDENTES.

La formulación de la presente innovación de planeamiento surge ante la necesidad de cambiar el uso residencial atribuido por el planeamiento general vigente a un área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, la SUNCO R-4 para adecuarlo a la realidad existente. En el entorno de la calle Era de Solís se observa la presencia de numerosas edificaciones de uso industrial/ almacenaje entre las que se encuentran las casashermandad de las cofradías de Semana Santa (los denominados "cuarteles"). En el periodo de vigencia del PGOU vigente, no sólo no ha habido iniciativa de desarrollo residencial alguna en este ámbito, sino que estas edificaciones han mantenido ese uso industrial que tenían previo a la aprobación definitiva del PGOU de Moriles (2006).

MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

El Ayuntamiento de Moriles, consciente de esta realidad y de la necesidad de mejora de la urbanización existente, propone la formulación de la presente Innovación-Modificación de planeamiento en colaboración con la Excma. Diputación de Córdoba a través del Programa de Planeamiento 2019.

Se hace necesario incluir también en la propuesta de este documento de Innovación, el ARI SUNCO R-3, tanto para ajustar el ámbito de planeamiento con uso global industrial al entorno de la calle Era de Solís, donde se concentran actualmente los usos "industriales", como para darle coherencia a la ordenación de ambas áreas de reforma interior, pues la ordenación contenida en el Planeamiento general vigente (en adelante PGV) se realizó de manera conjunta y en continuidad.

De esta forma, se establece que el objeto de la presente innovación sea una redelimitación y reordenación interior conjunta de ambas ARIs, modificando el sistema de actuación del SUNCO R-4 para permitir que la iniciativa preferente sea municipal.

3. PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA

3.1. Procedencia y tramitación

La presente innovación se considera modificación del instrumento de planeamiento según la legislación urbanística¹, pues no supone la alteración integral de la ordenación establecida ni la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general vigente modificando sólo las determinaciones que este tiene establecidas para los ámbitos de planeamiento SUNCO.R-3 y SUNCO.R-4, en lo que respecta a ordenación interior de ambas ARIs, y el cambio de uso y sistema del segundo.

La Normativa Urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles (en adelante PGOU), en su artículo 1.4, establece el régimen de Innovación del Plan, indicando en el apartado 4 que las innovaciones de carácter singular y puntual, que no constituyan Revisión, serán consideradas Modificaciones, "pudiendo las mismas entrañar un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de algunos de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales"

En este caso, por el alcance y contenido, al verse alteradas una serie de determinaciones de carácter pormenorizado y atendiendo a la regulación aludida anteriormente, se ha considerado que la propuesta de actuación incluida en el presente documento constituye una Innovación-Modificación, que en función de su contenido es de naturaleza pormenorizada, lo que determinará que la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva corresponda al municipio.²

Es este documento de Innovación, un instrumento de planeamiento urbanístico sometido a Evaluación Ambiental estratégica simplificada, según la legislación ambiental vigente³, por

MEMORIA GENERAL .

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B ACFD296805B56FC6A55B

¹ Art. 36 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) 2 Artículo 31.1 B) a) y 36.2.c) 1º de la LOUA.

³ Sección IV del Título III de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, modificada por Decreto Ley 3/2015.

contener "modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector"4, siendo uno de los objetivos de este documento el cambio de uso global del Área de Reforma Interior SUNCO.R-4 de residencial a industrial.

En base a lo anterior, la tramitación del presente instrumento de planeamiento requiere:

- a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.
- b. Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, una vez emitido, por parte del órgano ambiental, el informe ambiental estratégico.
- c. Sometimiento del instrumento de planeamiento al proceso de información y participación pública de duración no inferior a un mes y requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Aprobación Provisional por el pleno municipal del instrumento de planeamiento, modificado, en su caso, con el contenido de las alegaciones formuladas y los pronunciamientos recibidos, conteniendo expresamente, si las hubiere, el contenido de dichas modificaciones. Requerimiento a los órganos y entidades administrativas cuyo informe vinculante de la fase anterior, hubiera sido desfavorable, para que verifiquen el contenido de dicho informe con los nuevos documentos presentados para aprobación provisional.

Requerimiento a la Consejería competente en materia de urbanismo de informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la Innovación-Modificación.

d. Una vez recibido informe de la Consejería, Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento del documento de Innovación-Modificación del PGOU, por no afectar a la ordenación estructural del término municipal.

3.2. Conveniencia y oportunidad

La presente innovación del instrumento de planeamiento no responde a criterios de oportunidad, tratándose de una Modificación del instrumento de planeamiento general promovida por una administración pública que responde al interés general del municipio que la formula.

Tal y como se expuso anteriormente, su formulación surge ante la necesidad de cambiar el uso global de un área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, la SUNCO R4 para adecuarlo a la realidad existente y modificar el sistema de actuación para que la iniciativa preferente sea pública.

Teniendo en cuenta la necesidad de reconducir esta situación y mejorar la urbanización existente, con la consiguiente mejora de la movilidad en el ámbito y la regulación de estos usos "con poca capacidad industrial", carentes de regulación propia, la administración local formula la presente Innovación-Modificación de planeamiento, considerando que es la opción más adecuada por plantear la conveniencia de establecer un control sobre la ordenación de esta zona.

MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO - JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

⁴ Artículos 40.3 de la Ley 7/2007, modificado por Decreto-Ley 3/2015.

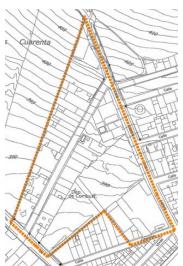
4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

4.1. Encuadre urbano.



Los suelos objeto de esta Modificación de planeamiento, incluidos en las áreas de planeamiento en suelo urbano no consolidado ordenado SUNCO.R-3 y SUNCO.R-4, se localizan al noroeste del núcleo urbano de Moriles. Se encuentran delimitados al noroeste por el SUNC-R8 coincidente con las traseras de las edificaciones recayentes a la calle Era de Solís, al noreste por la calle García de Leaniz, al sur por la calle Córdoba en un tramo y las traseras de las edificaciones recayentes a esa calle hasta llegar a la calle 28 de febrero, que constituye el lindero suroeste.

4.2. Características físicas y construcciones existentes



La topografía natural del terreno presenta una pendiente suave desde el noreste al suroeste en sentido descendente, localizándose el punto más bajo en la confluencia de la calle Córdoba con la calle 28 de febrero y el punto más alto en el extremo norte de la calle García de Leaniz, vértice del ámbito.

En cuanto a la vegetación, observamos la ausencia de vegetación natural en toda su superficie, existiendo algunas hileras de naranjos vinculadas a la urbanización de aquellas zonas desarrolladas (tramo del acerado oeste de la calle García de Leaniz y otro del acerado este de la calle 28 de febrero), así como algunas especies arbóreas frutales y ornamentales dentro de algunas de las parcelas, aunque su presencia es escasa y su carácter disperso. El resto de la superficie se encuentra desprovista de cobertura vegetal significativa y va siendo ocupada por distintas especies de carácter estacional y que revierten poca entidad.

MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

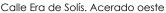
ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Existen numerosas construcciones en el ámbito objeto de esta Innovación, sobre todo en el entorno de la calle Era de Solís.

A excepción de los extremos de la calle, las edificaciones recayentes a la calle Era de Solís son construcciones de escasa entidad constructiva, de una planta de altura y mayoritariamente destinadas a uso de almacenaje.







Calle Era de Solís. Acerado este

En algunos casos, estas construcciones albergan las casas-hermandad o sedes de las cofradías de Semana Santa.





En el extremo sur de esta calle, se observa la existencia de construcciones más recientes de dos plantas de altura destinadas a otros usos: una con uso comercial en la confluencia con la calle 28 de febrero, y otra dos con uso residencial.



Extremo sur de la calle Era de Solís



Calle Era de Solis sentido noreste

MEMORIA GENERAL 6

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV):

ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE

En el otro extremo de la calle, extremo noroeste, cabe destacar, en dos parcelas prácticamente contiguas, la presencia de dos edificaciones: una de uso residencial y retranqueada respecto a la alineación exterior de la calle, con dos plantas de altura y otra de uso industrial, en la parcela que hace esquina con la calle García de Leaniz, de tres plantas de altura.



En la intersección de la calle Era de Solís con la calle García de Leaniz y en el tramo situado más al norte de esta calle, también se observan tres edificaciones alineadas a vial; dos de ellas destinadas a almacenaje, y otra a vivienda unifamiliar.



Calle García de Leaniz esq. Calle Era de Solís.



Construcciones en calle García de Leaniz

Dicha vivienda linda con un gran vacío urbano con frente a esa calle, que constituye gran parte del actual SUNCO R-3 junto a las instalaciones de una antigua bodega, con acceso desde la calle Córdoba.



Vacio urbano en Calle García de Leaniz.



Calle García de Leaniz. Limite ámbito

MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Continuando por la calle García de Leaniz, en el extremo sureste del ámbito y con frente a la calle Córdoba existen, dos construcciones destinadas a uso residencial, de tres y dos plantas de altura (la primera con acceso desde la calle García de Leaniz). El resto de edificaciones de la calle se encuentran fuera del ámbito, pues el límite de éste discurre por el lindero trasero de aquellas.





Calle García de Leaniz, esq. Calle Córdoba

Calle Córdoba. Edificaciones residenciales

Forma parte de los límites del ámbito un pequeño tramo de la calle Veintiocho de febrero, coincidente con la carretera A-3132. Desde ella se accede a otro vacío urbano de gran superficie, que linda con los citados linderos traseros de las edificaciones de la calle Córdoba y que alberga en su interior algunas edificaciones destinadas a uso industrial/almacenaje.



Vallado y acceso al vacio urbano de la calle 28 de febrero.



Calle 28 de febrero esquina calle Era de Solis. Construcciones existentes.

En este tramo de la calle, también se observa la existencia de otras dos construcciones de una planta de altura: una retranqueada respecto a la alineación exterior, de poca superficie y uso almacenaje y otra con fachada también a la calle Era de Solís y uso residencial.

4.3. Estructura de la propiedad.

Consultado el parcelario catastral en la Sede Electrónica del Catastro de la Dirección General del Catastro, sólo aparecen cuatro parcelas catastrales en el ámbito de la Innovación y que, por tanto, se ven afectadas:

MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022



1. Parcela catastral 7547301UG5474N

En esta parcela de 3.076 m², con dirección en Cr Aguilar-Moriles CO-760 15 (según información catastral) existen tres bienes inmuebles de naturaleza urbana (construcciones en suelo proindiviso), dos de uso residencial de titularidad privada, y otro de uso almacén de titularidad privada.

Dichos bienes sólo ocupan algo más del 20% de la superficie de la parcela, encontrándose el resto sin edificar y sin uso alguno.

2. Parcela catastral 7547318UG5474N

En ella se localiza un único inmueble de naturaleza urbana de uso residencial y titularidad privada, situado en la calle García de Leaniz número 15. Esta parcela tiene una superficie, según ficha catastral, de 299 m².

3. Parcela catastral 7547317UG5474N

De superficie 156 m² cuenta con un único inmueble de naturaleza urbana y uso aparcamiento en la calle García de Leaniz (según información catastral) y titularidad privada.

4. Parcela catastral 7347401UG5474N

Esta parcela de superficie catastral 997 m², situada en la calle García de Leaniz, alberga un inmueble de naturaleza urbana de uso industrial.

En cumplimiento del artículo 19.1.a) 6º de la LOUA se expresa en la siguiente tabla la superficie de las parcelas afectadas por la innovación, los inmuebles incluidos y sus propietarios con objeto de realizar las notificaciones correspondientes en el trámite de información pública.

MEMORIA GENERAL

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV):

ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE

PLANO	INMUEBLES	SUPERFICIE	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	
1		PARCELA: 3076 m ²	7547301UG5474N		
1	RESIDENCIAL	388 m²	7547301UG5474N0001KR	PROMOCIONES OCTACORDOBA SL CL GARCIA DE LEANIZ. MORILES.	
1	RESIDENCIAL	533 m2	7547301UG5474N0002LTCR	PROMOCIONES OCTACORDOBA SL CL GARCIA DE LEANIZ. MORILES.	
1	ALMACEN- ESTACIONAMIENTO	387 m2	7547301UG5474N0003BYCR	PROMOCIONES OCTACORDOBA SL CL GARCIA DE LEANIZ. MORILES	
2		PARCELA: 299 m2	7547318UG5474N		
	RESIDENCIAL	296 m2	7547318UG5474N0001YRCL	VISO NAVARRO, ANGELES Y OTROS TITULARES CL LLEFIA 53 Es:1 PI:04 Pt:04 BADALONA (BARCELONA)	
3		PARCELA: 156 m2	7547317UG5474N		
	ALMACEN- ESTACIONAMIENTO	103 m2	7547317UG5474N0001BRCL	CHACON MORENO, FRANCISCA PZ DE LA CONSTITUCION 3 Es:01 PI:02 Pt:01 MORILES.	
4		PARCELA: 997 m ²	7347401UG5474N		
	INDUSTRIAL	1388 m2	7347401UG5474N0001GRCL	PATATAS FRITAS MARIBEL SL CL GARCIA DE LEANIZ MORILES.	

Estas cuatro parcelas ocupan en total 4571 m2 de superficie, lo que representa algo menos del 20% del ámbito de la Innovación (el conjunto de los ámbitos SUNCO R3 y SUNCO R4 es de 26351 m^2).

Tal y como apreciamos en la imagen, donde se observa con claridad el parcelario existente, en la Información Gráfica Catastral no se recogen la mayor parte de las parcelas construidas ni las vacías. En el caso de las parcelas construidas, destaca la ausencia de todas las parcelas recayentes a la calle Era de Solís, excepto la que hace esquina con la calle García de Leaniz, la mayor parte de las cuales están construidas.

El Ayuntamiento de Moriles no ha podido aportar el nombre del resto de propietarios afectados para incorporarlos a este documento, debiendo hacerlo tras la aprobación inicial, en el trámite de información pública, para que dichos propietarios sean notificados.

MEMORIA GENERAL 10

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

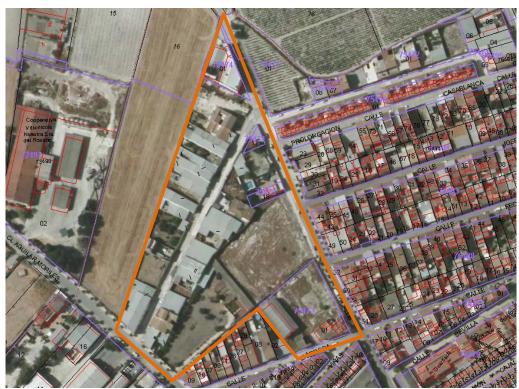


Foto-montaje del parcelario catastral con la ortofoto del PNOA del año 2016

4.4. Infraestructuras y servicios urbanísticos.

4.4.1. Viario

El ámbito de actuación está limitado por tres calles: calle Veintiocho de febrero, calle García de Leaniz y un tramo de la calle Córdoba e incluye un viario interior, que es la calle Era de Solís. Cuenta, por tanto, con acceso viario pavimentado, de diferentes características:

- Calle Veintiocho de febrero: Coincide con la carretera A-3132, Aguilar-Moriles, de titularidad autonómica. Calzada asfaltada con dos carriles, uno por sentido de circulación y acerados de baldosa hidráulica, de 2,5-3 m de anchura media con un aceptable estado de conservación.
- Calle Córdoba: Viario local de 8 metros de sección aproximadamente. Calzada de hormigón con un único carril de circulación en un sentido y acerados estrechos de baldosa hidráulica. En el tramo incluido en la Innovación, el acerado presenta un aceptable estado de conservación (excepto el tramo de acceso a la antigua bodega que es deficiente) y una anchura de 1 metro aproximadamente.
- Calle García de Leaniz: Viario local de carácter principal dentro de la trama viaria de Moriles, de 12 metros de anchura media. Calzada asfaltada y circulación rodada con un carril en cada sentido de circulación. Acerados de baldosa hidráulica, en aceptable

MEMORIA GENERAL 11

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE

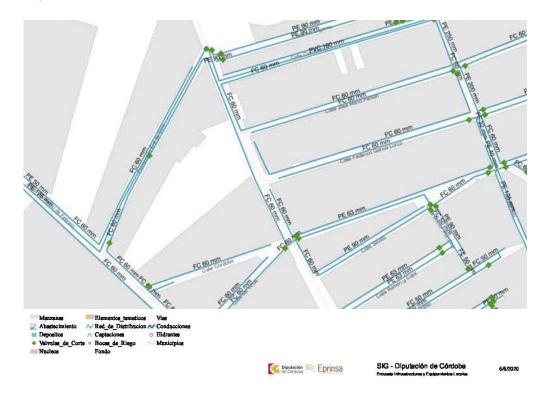
estado de conservación, que en el ámbito de la Innovación, son una anchura que varía entre los 2 y los 3,5 metros aproximadamente.

Calle Era de Solís. Viario local interior de la Innovación 10 metros de anchura aproximada. Calzada asfaltada y circulación rodada con un carril en cada sentido de circulación. Acerados de anchura media comprendida entre los 1-1,5 metros en deficiente estado de conservación, carentes en algunos tramos de material de cobertura.

En cuanto a infraestructuras, se describen a continuación las redes urbanas existentes en el ámbito de la Innovación, según la información consultada a través del Geoportal situado en la web de la Diputación de Córdoba (Visualizador provincial perteneciente al Sistema de Información Geográfica y Estadística de la Diputación de Córdoba) y la recibida por la compañía suministradora eléctrica.

4.4.2. Abastecimiento

La red municipal de abastecimiento de agua discurre por todas las calles incluidas en la Innovación. Según la información consultada los conductos son de fibrocemento de 60 mm, las más antiguas y en peor estado de conservación y de polietileno de diámetro 63 mm y 125 mm, en buen estado.



4.4.3. Saneamiento

Por todas las calles incluidas en la Innovación discurren colectores enterrados de saneamiento de hormigón y diámetro 300 o 400 mm según el tramo, que se encuentran, según la información consultada en deficiente estado de conservación. La red existente no es separativa.

MEMORIA GENERAL 12

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 23-11-2022 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 03-12-2021 CASAS GOMEZ ISABEL el 03-12-2021

..y 1 más

Sólo se observa la existencia de imbornales para la recogida de aguas pluviales en la calle Córdoba y en la intersección de la calle Federico García Lorca.



4.4.4. Red de alumbrado

Tal y como puede apreciarse en la información gráfica de la Encuesta de Infraestructuras (Geoportal de la web de la Diputación de Córdoba), todas las calles disponen de alumbrado público, si bien las luminarias existentes se localizan, en la mayoría de los casos, en los acerados no incluidos en el ámbito de la Innovación. Observamos que existe déficit de luminarias en algunos tramos de la calle García de Leaniz y que las existentes en la calle Era de Solís no son las adecuadas tanto por número y disposición como por su estado de conservación. Son, en su mayoría, luminarias adosadas a fachada situadas a 4 metros de altura y de potencias 125w dependiendo de la línea, discurriendo el cableado por tendido aéreo en fachada, con algunos cruces de calles. También se observa que las luminarias del ámbito de actuación pertenecen al Cuadro de Mando situado en la calle Veintiocho de Febrero (grafiadas con color rosa).

MEMORIA GENERAL 13

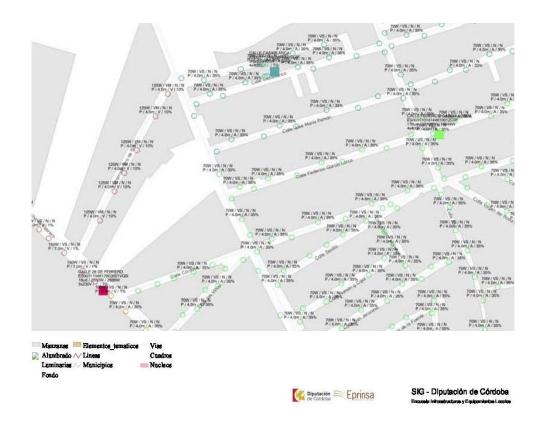
EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MORILES MODIFICACIÓN ÁMBITOS SUNCO R3 y SUNCO R4



4.4.5. Red eléctrica

Se observa, en el ámbito de la Innovación, que todas las construcciones existentes tienen acometida al cableado que discurre en tendido aéreo por las fachadas de las mismas, existiendo en algunos lugares, como la calle Era de Solís, postes de madera o de hormigón para la distribución de la red de baja tensión.



Postes eléctricos en la confluencia de la calle Era de Solís con García de Leaniz

MEMORIA GENERAL 14

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Se ha solicitado información a la compañía suministradora sobre las infraestructuras eléctricas existentes, y ésta ha proporcionado unos planos de carácter orientativo de la red.



Imagen del plano orientativo de la red eléctrica facilitado por la empresa distribuidora (en azul la red de MT y en verde la red de BT; verde oscuro en tendido aéreo y verde claro en canalización subterránea).

En dicha planimetría se observa que la mayor parte de la red de la zona es aérea. En concreto, la red que alimenta a las edificaciones de la calle Era de Solís, y la calle 28 de febrero proviene de un centro de transformación aéreo situado en el tramo norte de dicha calle al que llega la red aérea de media tensión. La compañía no ha facilitado datos de la capacidad de ese centro de transformación.

MEMORIA GENERAL 15

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

5. PLANEAMIENTO VIGENTE Y PRINCIPALES AFECCIONES.

El planeamiento urbanístico general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles, aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones el 9 de noviembre de 2006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Córdoba, debiendo elevarse nuevamente a la CPOTU para su aprobación definitiva una vez subsanadas las deficiencias indicadas en la resolución. La CPOTU el 25 de julio de 2008 acuerda aprobar definitivamente la subsanación de deficiencias del PGOU de Moriles, en cumplimiento de la resolución antes referida.

Con fecha 4 de marzo de 2010 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía acuerda declarar nula la Resolución dictada por la CPOTU el día 25/7/2008 y por ende el PGOU de Moriles, con retroacción de las actuaciones para la realización del trámite de información pública con carácter previo a la aprobación definitiva, siendo confirmada dicha sentencia por el Tribunal Supremo con fecha 28 de julio de 2012.

El Ayuntamiento de Moriles, tras dar cumplimiento al fallo judicial indicado y someter la subsanación de deficiencias del PGOU de Moriles a información pública, aprueba el 6 de marzo de 2014 el documento de subsanación de deficiencias del PGOU, en cumplimiento de la Resolución de 9 de noviembre de 2006, así como un Texto Refundido que integra también las modificaciones consecuencia de las alegaciones estimadas en el citado acuerdo, remitiéndolo a la CTOTU para su aprobación definitiva.

De esta forma, el documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Moriles, en cumplimiento de la resolución anterior de la CPOTU de 9 de noviembre de 2006, es **aprobado definitivamente** mediante Certificación de Acuerdo de la Comisión territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 24 de julio de 2014 publicándose junto a las Normas Urbanísticas en el BOJA número 193 de 2 de octubre de 2014.

5.1. Determinaciones urbanísticas del planeamiento general vigente.

Los suelos incluidos en esta Innovación-Modificación se encuentran contenidos en los ámbitos de planeamiento SUNCO R3 y SUNCO R4 del PGOU de Moriles, que establece una serie de determinaciones para los mismos:

- Clase y categoría de suelo: Suelo Urbano No Consolidado Ordenado. Áreas de reforma interior, SUNCO R-3 y SUNCO R-4
- Uso global: Residencial. Ordenanza Residencial Tradicional (art. 8,7 NNUU PGOU):
 - Uso característico: residencial y autorizables, entre otros: Industrial grado A, Terciario tipo A, B (grado A), C (categoría 1,2 y 3).
 - Tipología de edificación entre medianeras con fachada a la alineación a vial fijada.
- Área de reparto: SUNCO1
- Sistema de actuación: Compensación

MEMORIA GENERAL 1

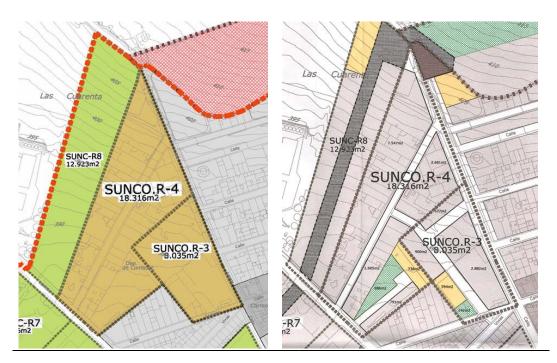
EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

- Objetivos SUNCO R-3: Ordenación terrenos sitos en c/García de Leaniz y Córdoba. Recualificación vacío urbano e industrial. Obtención de antigua bodega para su reutilización como equipamiento público.
- Objetivos SUNCO R-4: Ordenación de terrenos sitos en calles 28 de febrero y García de Leaniz. Suelo colmatado residuo de parcelaciones autárquicas de carácter especulativo.
- Determinaciones vinculantes de ambas: la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.



Planeamiento actual. PGOU de Moriles. Núcleo urbano.

Planeamiento actual. PGOU de Moriles. Detalle del plano O2.B Ordenación Estructural del Detalle del plano O3.B Ordenación Pormenorizada del Núcleo urbano.

5.2. Afecciones territoriales

Las afecciones territoriales vienen derivadas de la aprobación de los planes de ámbito regional y subregional que le afectan, en este caso concreto, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (PoTSURCO).

De acuerdo con la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional desarrollan y aplican las determinaciones y orientaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, desarrollando las propuestas de organización, articulación y gestión territorial, directamente derivadas de las

MEMORIA GENERAL 17

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE

características y problemáticas socioterritoriales particulares, siendo vinculantes para el Planeamiento urbanístico General.

De esta forma, para la presente Innovación, al encontrarse el municipio de Moriles en el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, pasaremos a analizar éste último, pues en él están contenidas y desarrolladas de manera más pormenorizada aquellas determinaciones que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) contiene, con el objeto de determinar si existen algunas que le afecten a la Innovación.

Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba

El municipio de Moriles se encuentra en la provincia de Córdoba, al sur de la capital, en la comarca Campiña Sur Cordobesa, que ocupa una posición central, tanto en la provincia como en el conjunto de Andalucía. Se localiza en la unidad territorial denominada Campiña y Subbética de Córdoba-Jaén en el POTA, aunque el plan subregional ha incluido en el ámbito de ordenación los municipios de la provincia de Córdoba.

El Plan plantea diferentes estrategias de ordenación para la consecución de los objetivos que el Decreto 34/2009, de 17 de febrero, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba, establece en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

De acuerdo con los objetivos y estrategias planteados, se definen una serie de propuestas de ordenación para el Sur de la provincia de Córdoba, adoptando Normas (determinaciones de aplicación directa en los suelos urbanizables y no urbanizables), Directrices (determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines) y Recomendaciones (determinaciones de carácter indicativo). Tal y como establece el Plan, las Normas prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento general.

Tras analizar las determinaciones del PoTSURCO que puedan afectar a alguna de las determinaciones que se proponen modificar en esta Innovación de planeamiento general, y teniendo en cuenta que esta última no afecta a los suelos urbanizables o no urbanizables de Moriles⁵, sino a dos áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, y que son determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General, las mismas no se van a ver afectadas. Tampoco existe ninguna previsión concreta que pueda ser considerada a los efectos de la presente Innovación.

Las únicas referencias y determinaciones con incidencia tanto en los suelos urbanos como en el municipio de Moriles y, en concreto en el ámbito de actuación, de interés para la redacción del documento son:

MEMORIA GENERAL 18

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

⁵ Art. 3.3 Normativa POTSURCO "Las determinaciones que tengan el carácter de Normas y regulen las edificaciones, infraestructuras, instalaciones, usos y actividades en suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables serán de aplicación directa"

- Carretera A-3132, de titularidad autonómica, y perteneciente a la Red de articulación interior Nivel 1 existente-articulación territorial, dentro de las Determinaciones en relación con el sistema de Articulación Territorial del POTSURCo.⁶
 - Está recogido como viario paisajístico⁷, que son aquellos viarios en los que el Plan establece que se acondicionarán para permitir la observación y reconocimiento de los paisajes representativos. Al formar parte de la Innovación sólo un pequeño tramo situado en suelo urbano de este viario, se entiende que no le afecta esta directriz del Plan.
- TÍTULO SEGUNDO. Determinaciones para la ordenación y compatibilización de usos. Capítulo primero. Determinaciones sobre los usos urbanos de la Normativa del Plan. Sección 2ª. Usos residenciales, industriales, logísticos y terciarios.
 - Si bien este apartado de la Normativa establece una serie de directrices para los distintos usos, el mismo está enfocado para nuevos suelos incluidos en el Plan General. No obstante se tendrán en cuenta las determinaciones sobre los usos propuestos para los suelos pertenecientes al ámbito de actuación, en la redacción del documento de Innovación-Modificación. 8

5.3. Afecciones ambientales

La propuesta contenida en la presente Innovación, de iniciativa municipal, consiste en la modificación de los ámbitos SUNCO R3 y SUNCO R4 en relación al cambio de uso y de sistema de actuación del SUNCO R4 y la reordenación interior de ambos. Se ven afectados terrenos ya clasificados por el Plan General como suelos urbanos, a los que se les presupone una ausencia de valores ambientales.

Tanto por su nula incidencia territorial, como por derivar en una intervención de escasa envergadura al reconocer, en parte, una realidad existente (la de edificaciones industriales en el SUNCO R4), se entiende que la misma no tiene unos efectos significativos desde el punto ambiental, tal y como se analiza en el Documento Ambiental Estratégico.

5.4. Afecciones sectoriales

Para determinar las afecciones sectoriales, se ha analizado la legislación sectorial de aplicación a los efectos de su posible incidencia en la presente Innovación.

<u>Carreteras</u>

Tal y como se ha descrito anteriormente existe una carretera en el ámbito de actuación de la Innovación, la A-3132 coincidente con la calle Veintiocho de febrero, viéndose afectada sólo la mitad de la sección del viario. Dicha carretera es de titularidad autonómica por lo que le es de afección la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus modificaciones.

MEMORIA GENERAL 1

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

⁶ Art. 21.0) Normativa PotSURCO

⁷ Articulo 24 b) Normativa PotSURCO

⁸ Artículo 43,44 y 45 de la Normativa del PotSURCO.

Patrimonio Histórico Artístico

En los suelos afectados por la presente Innovación no existen bienes inscritos dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni Bienes de Interés Cultural, de los que se pudieran derivar afecciones normativas.

Salud

La Ley Estatal 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública regula en su artículo 35, apartado 1, el deber de las administraciones públicas a someter a Evaluación de Impacto en Salud (EIS) las normas, planes, programas y proyectos que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, incorpora en el capítulo V del Título II el marco normativo básico señalando el objeto, el ámbito de aplicación y su metodología. Es en el artículo 56. Ámbito de aplicación, apartado b) 1º, donde se regula que se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.

El informe de ElS será preceptivo y vinculante, y será el promotor quien solicitará a la Consejería competente en materia de salud el informe de evaluación de impacto en salud, adjuntando la valoración del impacto en salud (VIS) en los términos y con los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que fue modificada con el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo.

El órgano competente para la emisión del informe de EIS, según el artículo 5 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, corresponde a la persona titular de la Secretaría General de Salud Pública y Consumo.

Le es por tanto de afección al documento de innovación esta legislación sectorial, estando la citada valoración de impacto en salud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3 del presente decreto EIS y en los términos previstos por el artículo 19.2 de la LOUA, incluida como documento adjunto al contenido documental del presente instrumento de planeamiento.

MEMORIA GENERAL 20

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

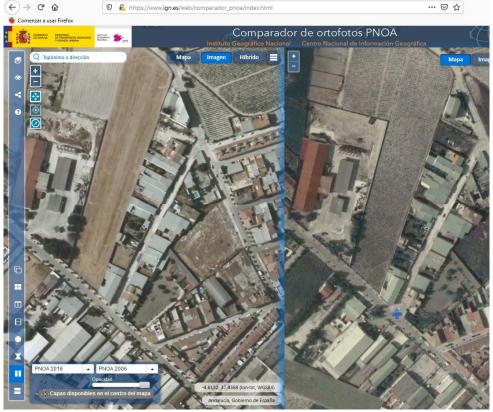
ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

6. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. De la problemática existente en relación a los usos

Del análisis previo realizado en el ámbito objeto de esta Modificación de planeamiento, se constata que existen numerosas construcciones en la calle Era de Solís de uso industrial/almacenaje en casi toda su longitud, a excepción de los extremos de la calle donde se observa la existencia de algunas edificaciones residenciales, alguna de las cuales de reciente construcción.



Ortofoto PNOA año 2016 Ortofoto PNOA año 2006 Herramienta Comparador ortofotos PNOA del Instituto Geográfico Nacional

Si analizamos las construcciones existentes en la actualidad en dicha calle, observamos que la mayor parte de las mismas son anteriores a la aprobación definitiva del PGOU de Moriles (2006).

Son edificaciones alineadas a vial, que mantienen la morfología característica de las naves industriales. Su uso es el de cocherones o naves de almacenaje que en algunos casos ha sido adaptado como sede de las Cofradías de Semana Santa, pues también necesitan superficie de almacenaje, encontrándonos en esta calle varios ejemplos de ello.

MEMORIA GENERAL 2

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55E

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Se hace necesario, en la propuesta que se plantee en este documento de Innovación, un estudio adecuado de los usos permitidos, pues sería conveniente que tuvieran "poca capacidad industrial" y estuvieran más ligados a los actuales, dada la cercanía del ámbito a la zona de suelo urbano consolidado Residencial Tradicional y a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado situadas al oeste y norte del ámbito con uso global residencial, con el objeto de evitar las molestias que determinadas actividades industriales compatibles puedan suponer para las zonas residenciales.

Teniendo en cuenta este objetivo, que como se describió en apartados anteriores motiva en gran medida la presente innovación, la misma propone una redelimitación y reordenación interior conjunta del ámbito SUNCO R4 y el SUNCO R3 por dos razones fundamentalmente:

- -Para ajustar el ámbito de planeamiento con uso global industrial al entorno de la calle Era de Solís, donde se concentran actualmente los usos "industriales", disminuyendo el ámbito del actual SUNCO R4.
- -Para darle coherencia a la ordenación de ambas áreas de reforma interior, pues el planeamiento general vigente definió la ordenación detallada de ambas Áreas de Reforma Interior de manera conjunta y en continuidad.

De esta forma, el Plan propuso un nuevo viario interior que uniera las calles Era de Solis y la calle Córdoba, debiendo estudiar la nueva propuesta la idoneidad del mismo dado el uso distinto que se va a proponer en ambos ámbitos, manteniendo la conexión y permeabilidad con el resto de suelos adyacentes, determinación que aparece como vinculante en las fichas de ambos.

Junto a estos dos objetivos, redelimitación y reordenación interior de ambas ARIs, se plantea un tercero teniendo en cuenta el interés municipal por desarrollar el nuevo SUNCO R4 (que denominaremos SUNCO I-4), consistente en el cambio de sistema de actuación de este ARI para que la iniciativa preferente sea municipal.

6.2. De las determinaciones urbanísticas afectadas

La modificación que se propone en este documento de Innovación-Modificación de las determinaciones incluidas en el PGOU de Moriles: delimitación de las Áreas de Reforma interior SUNCO R3 y SUNCO R4 (ahora SUNCO I-4), el uso global y el sistema de actuación de este último y la ordenación urbanística detallada de ambas áreas, afecta, a su vez, a otras determinaciones urbanísticas:

- La modificación de la delimitación y de la ordenación urbanística detallada de las áreas de reforma interior lleva implícita la modificación de la edificabilidad global de las mismas y del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se encuentran, así como de los aprovechamientos resultantes.
- La modificación del ámbito del SUNCO R3, único con uso residencial, también supondrá una modificación del parámetro de densidad de viviendas, al cambiar tanto la superficie del ámbito como el número máximo de viviendas.

MEMORIA GENERAL 2

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

Todas estas **determinaciones pertenecen**, según la legislación urbanística de aplicación a la **ordenación pormenorizada**⁹ del Plan. Esto implica que esta innovación de la ordenación establecida por el Plan sea por modificación, siéndole de aplicación lo establecido tanto en el artículo 36 y 38 de la LOUA como el apartado 4 del artículo 1.4 de la Normativa Urbanística del PGOU de Moriles.

De cara a la justificación y cumplimiento de dicha normativa urbanística, se deben analizar tres aspectos importantes:

Los **aprovechamientos** resultantes ya que se produce una disminución del aprovechamiento lucrativo respecto al actual, motivado por el menor aprovechamiento del ARI con uso industrial, la SUNCO I-4. De esta forma, al no aumentar aprovechamiento respecto al existente, no será necesario el establecimiento de medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento 10, pues este no aumenta.

Las ARIs SUNCO R3 y SUNCO R4 (nueva SUNCO I-4) pertenecen a una misma Área de reparto denominada SUNCO1 a la que pertenecen cinco áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado ordenado. La modificación de los aprovechamientos de las dos áreas de reforma interior implicará una modificación del aprovechamiento medio de dicha Área de reparto.

- La **reserva para dotaciones**, tanto por su localización con la nueva ordenación interior propuesta como por la proporcionalidad y calidad de las mismas respecto al nuevo aprovechamiento.

Tal y como se establece en el párrafo primero del artículo 17.5 de la LOUA:

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Por lo que en las áreas de reforma interior, el PGOU puede establecer otras determinaciones sobre dotaciones que las establecidas para los sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable en el artículo 17.1 de la LOUA siempre que queden justificadas atendiendo a las circunstancias concretas del ámbito¹¹.

De esta forma, el PGOU de Moriles estableció una reserva para dotaciones sensiblemente distinta a la de los estándares del artículo 17.1 de la LOUA, para uso característico residencial, en concreto:

MEMORIA GENERAL 23

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

⁹ Art. 10.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

¹⁰ Art. 36.2.a) 2º de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

¹¹ Instrucción 8/2019 de la DGOTU relativa a la delimitación de los ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado.

- En el SUNCO R-3, 13 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (13m²s/100m²t), de los cuales 10 eran los destinados a parques y jardines.
- En el SUNCO R-4, 8 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable (8m2s/100m2t), de los cuales 4 eran los destinados a parques y jardines.

La nueva propuesta tendrá en cuenta estas superficies, cuya disminución respecto a los estándares del artículo 17.2 de la LOUA ya fue justificada en la Memoria Justificativa del PGOU¹², manteniendo o mejorando la proporcionalidad entre las dotaciones y los usos lucrativos. Al ser una reordenación vinculada a dos ámbitos de planeamiento, se atenderá a las superficies de dotaciones del conjunto de la actuación, no de cada ámbito por separado, para poder compensar, en su caso, el defecto en algunas de las dotaciones de un ámbito con el exceso en el otro. Esta circunstancia se dará en el nuevo SUNCO I-4, por el alto grado de ocupación de edificación que presenta, si bien también se tendrá en cuenta el cambio de uso residencial a uso industrial y la disminución de la reserva de dotaciones que la legislación urbanística establece respecto a los usos residenciales¹³.

Reserva de vivienda protegida. Al ser un documento de innovación de planeamiento general, habrá que analizar si es de aplicación el artículo 10.1 b) de la LOUA en el ARI de uso residencial resultante, teniendo en cuenta que el PGOU vigente no fijó reserva de VPO, tal y como se indica en la Memoria de Subsanación de deficiencias ¹⁴ del documento del Texto Refundido del PGOU de Moriles.

En este análisis hay que tener en cuenta dos cuestiones:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles contempla una exención en los ámbitos denominados "SUNCO" (Suelo Urbano No Consolidado Ordenado) de destinar edificabilidad residencial a viviendas de protección pública. Si bien su justificación no está explícitamente descrita en la Memoria, entendemos que la misma vino derivada por la aplicación del artículo 3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, según el cual "la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este artículo".

Sí se indica que el cómputo de las previsiones contenidas en el Plan General llega a un estándar medio de al menos el 27% de la edificabilidad residencial a viviendas de

MEMORIA GENERAL 24

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B ACFD296805B56FC6A55B

¹² Apartado 4.2.2 Sectores o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.

¹³ Artículo 17.2 apartados a) y b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

¹⁴ Apartado 2.4. En relación a la previsión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en las áreas de reforma interior en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

protección pública, derivado de las previsiones de VPO en el resto de Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable.

2. El que sea una Innovación la que reordene estas ARIs, se fundamenta en el cambio de uso global del SUNCO R-4, no del SUNCO R-3 que quedaría con uso global residencial, observando la circunstancia que si sólo se hubiera reordenado interiormente el SUNCO R-3 manteniendo el uso y la delimitación, no habría sido necesaria una modificación de Plan General para ello (aptdo. 5 del art. 1.4 NNUU PGOU de Moriles).

De estas cuestiones se deduce que, al haber contemplado el Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles, una exención de la reserva de vivienda protegida en las ARIs objeto de innovación, no es necesario que la presente Innovación-Modificación la contemple, salvo en el caso de que la actuación proyectada supusiera un incremento de aprovechamiento residencial respecto al establecido por el planeamiento general vigente (PGV).

Como hemos descrito anteriormente, la actuación disminuye el aprovechamiento lucrativo respecto al establecido por el PGV, motivado por el menor aprovechamiento del ARI con uso industrial, lo que, en consecuencia, disminuye el aprovechamiento residencial del conjunto de estas dos ARIs. De esta forma, el cómputo total de viviendas previstas en el PGOU tras aprobarse este documento de Innovación-Modificación será menor al previsto en el PGV manteniéndose el número de viviendas protegidas, por lo que el estándar medio de edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas aumentará ligeramente.

De esta forma, se concluye que no es necesaria la reserva de vivienda protegida en el SUNCO R-3.

Analizadas las determinaciones más relevantes pertenecientes a la ordenación pormenorizada del Plan que el documento de Innovación-Modificación del PGOU debe abordar y, en su caso, modificar, existen otras que de manera indirecta se van a ver afectadas, como ocurre con los usos pormenorizados en el ARI con uso global industrial.

El PGOU de Moriles define como uso pormenorizado "aquel destino urbanístico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento. Básicamente son los usos que el Plan General asigna a cada una de las parcelas o zonas de suelo urbano (...)"

En él encontramos la definición de uso industrial, para el que establece tres categorías dentro del mismo en función de la potencia de la industria y de la diferencia de nivel sonoro de la actividad respecto a la vivienda más afectada. Pero este uso industrial (con su categoría correspondiente) siempre aparece en el planeamiento general vigente como uso compatible en las Zonas de Ordenanzas establecidas por el mismo en sus NNUU, nunca como uso característico, no existiendo, por tanto, ninguna Zona de Ordenanza con uso industrial.

Será objeto del presente documento de Innovación el establecimiento de una nueva Zona de Ordenanza industrial para las parcelas con este uso del SUNCO I-4, en la que se regule las

MEMORIA GENERAL 25

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

¹⁵ Art. 4.5 Características del uso industrial de las NNUU del PGOU de Moriles.

condiciones de ordenación, de volumen, de uso, estéticas, etc... Para ello, y con el objeto de definir los usos permitidos en la ordenanza, se analizan los usos actuales de dicho ámbito, teniendo en cuenta lo ya reflejado anteriormente en relación a la "poca capacidad industrial" que deben tener los primeros, en orden a una adecuada implantación y convivencia con los usos residenciales existentes en los suelos colindantes.

6.3. Estudio de alternativas

Las posibles alternativas de ordenación a estudiar vienen determinadas por la necesidad de dar cabida a unos usos que en la actualidad no se encuentran expresamente regulados en el planeamiento general vigente. Es el caso de los usos de almacenaje o industriales "con poca actividad industrial", que en el caso concreto de Moriles, han sido adaptados para implantar los denominados "cuarteles" o sedes de las Cofradías de Semana Santa, algunos de ellos en el entorno de la calle Era de Solis, pues son usos más cercanos a los usos de almacenaje que a actividades industriales pero más compatibles con estas últimas que con el uso residencial.

La implantación de este uso en edificaciones "de tipo industrial" (que son anteriores en algunos casos a la fecha de aprobación del planeamiento general vigente) y el mantenimiento de algunas de uso industrial/almacenaje, le confieren a este ámbito un uso que no se corresponde con el uso residencial otorgado por el instrumento de planeamiento. Las alternativas reconocen la necesidad de regularización de estos usos y su presencia en la normativa urbanística del PGOU así como la idoneidad de concentración de los mismos en un ámbito del núcleo urbano, teniendo en cuenta el exceso de oferta de suelo residencial que existe.

No se plantean alternativas, ni en otro sentido diferente al de dar cabida a estos usos ni aquellas que supongan una innovación de planeamiento de carácter estructural, debiendo mantener para ello la delimitación del suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

ALTERNATIVA 0

Esta alternativa contempla la no tramitación de la presente Innovación y por lo tanto la no modificación de la ordenación actual de los ámbitos SNUCO R3 y SNUCO R4, ni el cambio de uso y sistema para este último.

La no tramitación de la Innovación-Modificación del PGOU actual supondría mantener la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU de Moriles en estos suelos, lo que implica la dificultad de desarrollo del SUNCO R4 en cuanto a que la ordenación y el uso previsto en este área de reforma interior no se corresponde con la realidad existente, en la que se observa un gran número de edificaciones con usos de almacenaje o de talleres, frente al uso residencial que le otorga el planeamiento general vigente a este ámbito de planeamiento.

Algunos de estos usos tienen una implantación previa a la aprobación del PGOU y otros, como ocurre con las casas-hermandad de las cofradías de Semana Santa se han ido extendiendo en los últimos años. Todo ello ha supuesto la inexistencia, hasta el momento, de ninguna iniciativa de desarrollo, de carácter residencial, de estos suelos con la ordenación prevista en el citado instrumento de planeamiento.

MEMORIA GENERAL 26

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Esta alternativa supone la no adecuación del planeamiento a la realidad existente, lo que implica que la Administración local no pueda dar respuesta a la demanda de los vecinos de Moriles, en cuanto a la mejora de la urbanización existente en este ámbito.

ALTERNATIVA 1

Consiste en la tramitación de la presente Innovación-Modificación del planeamiento general vigente para modificación conjunta de los ámbitos SUNCO R3 y SUNCO R4 que incluye la reordenación interior de ambos y el cambio de uso y de sistema en el segundo de ellos.

Esta alternativa supondría una alteración de las determinaciones del SUNCO R3 y del SUNCO R4, fruto de la modificación de la ordenación detallada propuesta en el planeamiento general vigente, teniendo como objetivo principal el cambio de uso del ámbito que englobe el entorno de la calle Era de Solis (actual SUNCO R4) y el cambio de sistema de actuación para permitir que la iniciativa preferente en este ámbito sea municipal.

Esta alternativa persigue el desarrollo urbanístico de un ámbito, la mejora de la urbanización y la regulación de unos usos, dentro del suelo urbano de Moriles, que en la actualidad ya están implantados.

Esta alternativa propone realizar una actuación conjunta de los dos ámbitos, tal y como hizo el planeamiento general vigente, de manera que tenga en cuenta la realidad existente en cuanto a los usos implantados en la calle Era de Solis (no coincidentes con el uso global otorgado por el PGOU), cuyo interés municipal justifican el presente documento de Innovación. De esta forma, se hace necesaria la redelimitación de ambos ámbitos de planeamiento para ajustar la superficie del SUNCO I-4 (anteriormente denominado SUNCO R4) con uso global industrial, disminuyéndola, pues dicho uso sólo se localiza en el entorno de la citada calle.

La redelimitacion y reordenación propuesta implicaría una modificación de la localización y reserva para dotaciones, asegurando la proporcionalidad y calidad de las mismas respecto al nuevo aprovechamiento. En este sentido, se propone que las mismas se cuantifiquen y sean proporcionales respecto al conjunto de la actuación, no de cada ámbito por separado, para poder compensar, en su caso, el defecto en algunas de las dotaciones de un ámbito con el exceso en el otro, circunstancia que puede darse en el SUNCO I-4, por el alto grado de ocupación de edificación que presenta.

ALTERNATIVA 2

Esta alternativa consiste en la tramitación de la presente Innovación del planeamiento general vigente por Modificación con el único objeto de cambiar el uso global del SUNCO R4 a uso industrial y el sistema de actuación a cooperación manteniendo la delimitación y reordenación que establece el PGOU para los ámbitos de planeamiento SUNCO R3 y SUNCO R4.

Esta alternativa supondría, a priori, una menor complejidad, respecto a la alternativa anterior, en cuanto al documento de Innovación, pues no modificaría las determinaciones del PGOU del SUNCO R3 y sólo modificaría el uso global y el sistema de actuación del

MEMORIA GENERAL 2

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

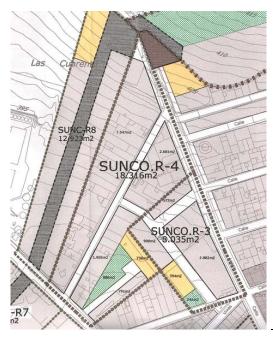
DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 23-11-2022 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 03-12-2021 CASAS GOMEZ ISABEL el 03-12-2021

..y 1 más

SUNCO R4 (nuevo SUNCO I-4), si bien esto llevaría implícito también una modificación de los aprovechamientos al cambiar la ordenanza de aplicación de las parcelas del ámbito, previsiblemente menores que los actuales recogidos en la ficha de planeamiento. Al reducirse el aprovechamiento objetivo y mantener la ordenación del PGOU, se incrementaría el porcentaje de cesiones (dotaciones públicas y viario) respecto a este, debiendo estudiarse la viabilidad de la actuación.

Esta alternativa supondría la adecuación del planeamiento a la realidad existente en el actual SUNCO R4, pero sólo en parte, pues la concentración de los usos de almacenaje e industrial se localiza en el entorno de la calle Era de Solis, quedando una pequeña zona del ámbito, la situada más al sureste, fuera de la tónica general del ámbito, adquiriendo un carácter "casi residual" respecto al resto del ámbito.



Planeamiento actual. PGOU de Moriles. Detalle del plano O3.B Ordenación Pormenorizada del Núcleo urbano

La propuesta que hace el PGOU en esa zona dejaría de tener sentido si el uso es industrial, pues las parcelas recayentes al viario en fondo de saco tienen muy poco fondo en relación a las de la calle Era de Solís, y las edificaciones en ellas contenidas no seguirían la mismas condiciones que estas. Además serían parcelas medianeras con las traseras de las edificaciones residenciales recayentes a la calle Córdoba, con lo que la regulación de usos en esas parcelas del SUNCO R4 tendría que ser aún más restrictiva que la propuesta en el resto del ámbito para ser compatible con los usos residenciales ya implantados en suelo urbano y evitar molestias. De igual forma, el viario en fondo de saco, con una anchura total de 6,95 metros, no sería adecuado en cuanto a morfología y sección para edificaciones de carácter industrial/almacenaje.

También sería necesario en esta alternativa estudiar la idoneidad del viario transversal propuesto en la ordenación, que conecta el actual SUNCO R4 (denominado en esta

MEMORIA GENERAL 2

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

alternativa SUNCO I-4) con el SUNCO R3, consiguiendo cierta permeabilidad entre los suelos de estos ámbitos adyacentes (determinación vinculante del PGOU), que si bien, era adecuada cuando ambos ámbitos eran residenciales, no lo parece tanto en el supuesto que nos ocupa, por ser una conexión demasiado directa.

Analizadas todas las alternativas de ordenación, se propone la adopción de la Alternativa 1 y por tanto, la tramitación de la presente Innovación-Modificación del planeamiento general vigente para modificación conjunta de los ámbitos SUNCO R3 y SUNCO R4 incluyendo la reordenación interior de ambos y el cambio de uso y de sistema en el segundo de ellos.

Entre los aspectos que justifican la nueva propuesta urbanística se encuentran:

- La necesidad de adecuación del instrumento de planeamiento a la realidad existente.
- **Posibilitar el desarrollo urbanístico** de estos ámbitos de suelo urbano, **mejorando** la **urbanización** existente con la consiguiente **mejora de la movilidad**.
 - En el caso del nuevo SUNCO R-4, su viabilidad se sustenta en la voluntad municipal para dicho desarrollo a corto/medio plazo.
- La coherencia de la nueva actuación propuesta en el conjunto de los dos ámbitos, siendo la **alternativa más ajustada a la realidad de las construcciones existentes** y la que menores molestias genera a las zonas residenciales contiguas.
 - El planteamiento de una actuación conjunta permite, a la hora de definir el nuevo parcelario y los viarios interiores así como las reservas de dotaciones, mantener estos usos industriales, implantados en la mayoría de los casos antes de la aprobación del PGOU, reubicar los usos dotacionales (por el alto grado de ocupación del SUNCO R-4 frente al SUNCO R-3) y optimizar la ordenación evitando viarios en fondo de saco y traseras vistas a viario de construcciones existentes.
- La **regulación de unos usos industriales** "con poca capacidad industrial" **ya implantados** y que en la normativa urbanística vigente carecen de regulación.

MEMORIA GENERAL 2

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

Memoria de Ordenación

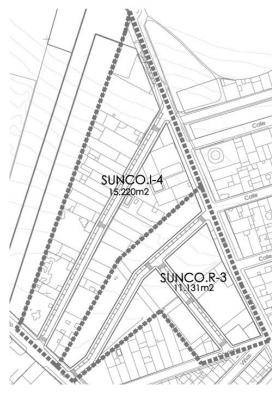
7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

7.1. Ordenación detallada

La nueva ordenación modifica la delimitación de las Áreas de Reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado SUNCO R-3 y SUNCO R-4, que pasa a llamarse SUNCO I-4 con uso global industrial para diferenciarlo del resto de ARis de uso residencial de Moriles.

Se configura a partir de los objetivos y criterios establecidos en base al análisis y diagnóstico realizado anteriormente.

La **redelimitación de las ARIS** propuesta mantiene el parcelario actual de las parcelas recayentes a la calle Era de Solís, ajustándose a ellas, suponiendo sólo una modificación del límite interior Esta nueva delimitación sólo afecta al límite interior que separa el SUNCO R-3 del SUNCO I-4.



La superficie del ARI de uso global industrial, SUNCO I-4 se reduce a 15.220 m2 respecto a la que tenía la antigua SUNCO R4 (18.316 m2), si bien sigue teniendo una mayor superficie que la SUNCO R-3, que se amplía de los 8.035 m2 actuales a una superficie de 11.131 m2.

La nueva reordenación interior mantiene el viario de la calle Era de Solís, que articula el nuevo SUNCO I-4. En el SUNCO R-3 se prolonga el viario que había previsto desde la calle García de Leániz hasta la calle Veintiocho de febrero, cuya geometría responde al nuevo límite entre ambas ARIs y mantiene el viario que parte de la calle Córdoba hasta la calle Veintiocho de Febrero, si bien elimina el tramo de conexión con la calle Era de Solís.

De esta forma, se establece una delimitación clara de los usos, situándose los usos de carácter industrial más ligados al almacenaje en el SUNCO I-4, en el entorno de la calle Era de Solís, y los usos

residenciales en las calles de nueva creación del SUNCO R-3, que mantiene su uso global residencial.

En relación a los usos pormenorizados asignados por el instrumento de planeamiento, se mantendrá el uso Residencial Tradicional 2 que establecía el PGOU para el SUNCO R3, pues es el uso mayoritario en el entorno circundante, y se definirá para el SUNCO I-4 una nueva

MEMORIA GENERAL 30

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 23-11-2022 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 03-12-2021 CASAS GOMEZ ISABEL el 03-12-2021

..y 1 más

Zona de Ordenanza industrial para las parcelas con este uso, en la que se regulen las condiciones de parcela, uso, edificación y estéticas, debiendo ser el uso característico este nuevo uso con "poca capacidad industrial" en orden a una adecuada implantación y convivencia con los usos residenciales existentes en los suelos colindantes. Se estudiará la compatibilidad del mismo con los usos implantados en la actualidad en el ámbito, para evitar situaciones de fuera de ordenación.

El establecimiento de esta ordenanza industrial implicará la nueva definición de los aprovechamientos resultantes en el ámbito, previsiblemente menores a los que tenía el anterior SUNCO R-4, por la menor edificabilidad de las parcelas industriales respecto a las de la ordenanza residencial de aplicación (Residencial Tradicional 2).

También se modifican los aprovechamientos lucrativos del SUNCO R-3, pues la modificación realizada en cuanto a la superficie del ámbito implica la de la superficie de las parcelas resultantes con uso residencial, que a su vez supone una variación de la superficie edificable.

En paralelo a la definición de los aprovechamientos lucrativos se realiza una nueva cuantificación de la reserva de dotaciones y su localización teniendo en cuenta algunas de las consideraciones valoradas anteriormente:

- La no disminución de la proporcionalidad de las dotaciones respecto al nuevo aprovechamiento.
- La justificación de la ausencia de superficie para dotaciones en el SUNCO I-4:
 - De equipamiento, por el alto grado de ocupación de edificación que presenta y por ausencia de actividad en la zona, por plantearse que el uso principal al que se destinen estas edificaciones industriales esté más ligado al almacenamiento.
 - De espacios libres. De manera análoga al anterior, y por las numerosas preexistencias en la calle Era de Solís, existen dificultades de localización de la cesión de espacios libres correspondiente al SUNCO I-4. En el análisis realizado se han detectado algunas parcelas vacías que podrían albergarla, pero sus dimensiones no permiten localizarla en una única parcela sino en varias y su situación impide que sea de manera continua. Todo ello dificulta tanto la localización de estos espacios libres de forma congruente con los criterios establecidos en la legislación urbanística 16 como que los mismo reúnan unas características y proporciones adecuadas a las necesidades de esta área de planeamiento con uso industrial- almacenaje, evitando la presencia de espacios libres residuales.
- La viabilidad de las actuaciones propuestas de manera que el aprovechamiento resultante, no disminuya excesivamente.

La Innovación-Modificación, con el objetivo de que la ubicación de las dotaciones y equipamientos fomente su adecuada articulación y vertebración y que la nueva propuesta consiga, en relación a las dotaciones, mejorar su funcionalidad, propone la localización de todas las correspondientes al conjunto de la actuación en el SUNCO R-3, ámbito con uso

MEMORIA GENERAL 31

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

¹⁶ Apartado E) del artículo 9 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

residencial con un grado muy bajo de ocupación de la edificación. Su justificación se aborda en el apartado 7.2.3 correspondiente al Sistema de espacios libres y equipamientos.



Zonificación propuesta

Las consideraciones anteriores condicionan fundamentalmente la propuesta de ordenación del SUNCO R-3 pues la localización de todas las cesiones en ese ARI implica una disminución notable de la superficie destinada a parcelas residenciales de manera que si mantenemos la edificabilidad en parcela establecida por el PGOU para la ordenanza Residencial Tradicional 2 (1,6 m2 techo/m2 suelo), se reduce en exceso la superficie edificable lucrativa resultante. Con el objetivo de compensar esta reducción y posibilitar el desarrollo de este ámbito de planeamiento, se propone el aumento de la edificabilidad a 1,7 m2 techo/ m2 suelo.

En el caso del SUNCO I-4, la nueva ordenación se apoya en el viario existente desde el que se accede a las parcelas industriales a las que le será de aplicación la nueva Zona de Ordenanza "Industrial-Almacenaje", que establece una edificabilidad en parcela de 1,4 m2t/m2 suelo. La Innovación-Modificación también contempla el cambio, en este ARI, del sistema de actuación con el objetivo de que la iniciativa preferente sea municipal.

MEMORIA GENERAL 3

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

7.2. Análisis y justificación de las nuevas determinaciones

Se analizan todas las nuevas determinaciones, pertenecientes a la ordenación pormenorizada, cuya modificación es objeto de este instrumento de planeamiento, justificándose su adecuación a la legislación urbanística. En concreto, para las Áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada SUNCO R-3 y SUNCO I-4:

PRECEPTIVAS

- Delimitación y objetivos.
- Asignación de usos y edificabilidades globales.
- Delimitación de las áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos medios.
- Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

CON CARÁCTER POTESTATIVO

- La determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.
- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando a la ordenación estructural.
- Determinación de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación.
- Plazos de ejecución.

7.2.1. Delimitación y objetivos.

La ordenación propuesta modifica la delimitación establecida por el planeamiento general vigente en los dos ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado:

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO		
SUNCO R-3	11.131 m2	42,24%
SUNCO I-4	15.220 m2	57,76%
Total superficie innovada	26.351 m2	

Se definen los **objetivos** para cada una de las ARIs, manteniendo los especificados por el PGV para el SUNCO R-3:

Objetivos SUNCO R-3: Ordenación de terrenos sitos entre la calle Córdoba y García de Leaniz. Recualificación de vacío urbano e industrial. Obtención de antigua bodega para su reutilización como equipamiento público.

MEMORIA GENERAL 3

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55E

Objetivos SUNCO I-4: Ordenación de terrenos sitos entre calles 28 de Febrero y García de Leaniz, recayentes a calle Era de Solís. Suelo colmatado, con edificaciones de tipo industrial, residuo de parcelaciones autárquicas.

7.2.2. Usos y edificabilidades globales. Usos pormenorizados lucrativos.

Los ámbitos tienen usos diferenciados. El SUNCO R-3 mantiene el uso global residencial y el nuevo SUNCO I-4 pasa a tener uso global industrial.

En relación a los usos lucrativos se concretan nuevos usos respecto a los establecidos por el planeamiento general vigente. En el caso del SUNCO R-3 se mantiene la tipología "Residencial Tradicional 2" del PGOU de Moriles, siendo necesario incorporar unas leves modificaciones, derivadas de la necesidad de modificar la edificabilidad para hacer viable la actuación. De esta forma, a las viviendas situadas en parcelas residenciales con tipología T2 del SUNCO R-3 le es de aplicación la ordenanza "Residencial Tradicional 2, zona SUNCO R-3", análoga a la del planeamiento general vigente salvo en el parámetro de ocupación, que se establece en un 85%, resultando con las dos plantas de altura permitidas una edificabilidad de 1,7 m2t/m2suelo.

Para los usos pormenorizados lucrativos industriales del SUNCO I-4 es necesaria la creación de una nueva ordenanza industrial, pues el PGOU de Moriles no contempla ninguna en el articulado de sus Normas Urbanísticas. Esa nueva ordenanza, denominada "Industrial-Almacenaje" que tiene como uso característico el uso Industrial Grado A, categoría del uso industrial definida en el PGOU de Moriles, define una edificabilidad de 1,4 m2t/ m2suelo.

Una vez establecida la edificabilidad de las parcelas resultantes, necesitamos conocer, para la definición del parámetro de edificabilidad global en cada una de las ARis, la superficie de suelo de las parcelas lucrativas:

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	Superficie total parcelas lucrativas		
SUNCO R-3	5.683 m2	51,05 % del ámbito	
SUNCO I-4	11.962 m2	78,60 % del ámbito	

SUNCO R-3	Superf. parcelas	edificabilidad	Superficie edificable
Tipología T2 SUNCO R3	5.683 m2	1,7 m2t/m2s	9.661 m2 techo

Edificabilidad global SUNCO R-3 = Superficie edificable/ Superficie ámbito= 0,8679 m2t/m2s (se mantiene la edificabilidad global del ARI respecto a la del PGV).

SUNCO I-4	Superf. parcelas	edificabilidad	Superficie edificable
Industrial-almacenaje	11.962 m2	1,4 m2t/m2s	16.747 m2 techo

Edificabilidad global SUNCO I-4 = Superficie edificable/ Superficie ámbito= 1,1003 m2t/m2s (disminuye respecto a la edificabilidad global del anterior SUNCO R-4).

En cumplimiento de la LOUA¹⁷ ninguna supera los 1,3 m2t/ m2s.

MEMORIA GENERAL 3

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO - JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55E

¹⁷ Artículo 17.5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

7.2.3. Sistema de espacios libres y equipamientos. Sistema viario.

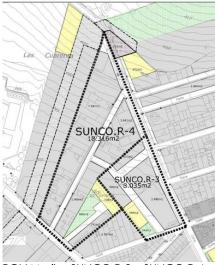
La nueva ordenación modifica la localización y la reserva para espacios libres y equipamientos respecto a las contempladas en el PGV.

Localización espacios libres y equipamientos

El PGOU de Moriles, que se modifica en el ámbito de los denominados SUNCO R-3 y SUNCO R-4, proponía una reserva de suelos destinados a espacios libres y equipamientos en cada una de las ARIs de uso residencial.

En el caso de los correspondientes al SUNCO R-4 se localizaban en los terrenos vacantes situados en las traseras de las edificaciones recayentes a la calle Era de Solís, junto al viario en fondo de saco que proyectaba. En el caso de los del SUNCO R-3, su localización estaba condicionada a la de una edificación existente correspondiente a una antigua bodega, que se quiere obtener y reutilizar como equipamiento público. Junto a ella se localiza la superficie destinada a espacios libres del ámbito.





PGV Moriles SUNCO R-3 y SUNCO R-4

Tal y como se ha apuntado en apartados anteriores, la nueva localización propuesta en la presente Innovación-Modificación tiene en cuenta:

- -La nueva delimitación de ambas ARIs y el cambio de uso a industrial del SUNCO I-4.
- -El alto grado de ocupación de la edificación destinada a industrial-almacenaje en el entorno de la calle Era de Solís, que constituye el SUNCO I-4.

De esta manera, y con el objetivo común a toda la Innovación-Modificación de ordenar ambos ámbitos en conjunto, se propone reubicar la reserva de espacios libres y equipamientos correspondiente a los dos ámbitos de planeamiento, en el SUNCO R-3.

Este exceso de reservas dotacionales en un único ámbito se justifica, aparte de por el alto grado de ocupación del SUNCO I-4, por el uso de almacenaje o de "poca actividad industrial" al que se va a destinar este ámbito de suelo urbano, por lo que previsiblemente será una zona con poca o casi ninguna presencia de personas. Esta circunstancia dificulta la coherencia y funcionalidad de las dotaciones y equipamientos pretendida por la legislación urbanística 18, que a su vez determina que la ubicación debe fomentar su adecuada articulación y vertebración y atender a la integración y cohesión social de la ciudad. La ausencia de personas, como usuarios y destinatarios de estas dotaciones y equipamientos, también dificulta un uso adecuado de estos espacios y su mantenimiento.

MEMORIA GENERAL 3!

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B ACFD296805B56FC6A55B

¹⁸ Artículo 9, E) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.

Basándonos en estos aspectos cualitativos y funcionales y en un concepto de "espacio público urbano" construido y constituido como soporte de la ciudadanía y como elemento de integración social, la propuesta de ordenación localiza las reservas de dotaciones y equipamientos en el SUNCO R-3, ámbito con uso residencial, de manera que las mismas se reunifiquen y puedan dar soporte a zonas residenciales cercanas.

La propuesta mantiene el objetivo pretendido por el planeamiento general vigente de destinar la antigua bodega a equipamiento público, aumentando ligeramente su superficie respecto a éste y conservando el pequeño espacios libre anexo, de manera que el equipamiento pueda presentar fachada a la calle Córdoba.

El resto de la reserva destinada a espacios libres se ubica, en su mayoría, en una gran parcela con acceso desde dos de las nuevas calles interiores y desde la calle García de Leaniz, y que por su localización, favorece su uso disfrute también por los habitantes de las zonas residenciales situadas al este y noreste del ámbito, carentes de espacios libres cercanos. Se completa la reserva con un pequeño espacio libre situado al suroeste del ámbito, que tiene un carácter más local, pudiendo albergar una pequeña plaza o zona ajardinada para los residentes de las parcelas próximas.



Nueva localización EL y EQ

Reserva de espacios libres y equipamientos

Para cuantificar la reserva de espacios libres y equipamientos del conjunto a la Innovación-Modificación, tomamos como punto de partida las establecidas por el PGV:

ARIS PGOU	SUNC	O R-3	SUNC	TOTAL	
SISTEMA DOTACIONAL	SUPERFICIE	%ÁMBITO	SUPERFICIE	%ÁMBITO	
ESPACIOS LIBRES	242 m2	3%	886 m2	5%	1128 m2
EQUIPAMIENTO	672 m2	8%	738 m2	4%	1410 m2
TOTAL DOTACIONES	914 m2	11%	1624 m2	9%	2538 m2

En total, había previsto en el PGV un total de 2538 m2 destinados al sistema dotacional.

La propuesta de ordenación, a tenor de la disminución del aprovechamiento del total de la actuación y con el doble propósito de no disminuir excesivamente los aprovechamientos lucrativos residenciales resultantes y propiciar la viabilidad del SUNCO R-3, se plantea como

MEMORIA GENERAL 36

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

objetivo prioritario mantener la proporción existente de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. Al disminuir el aprovechamiento lucrativo del total de la actuación, disminuye la reserva de espacios libres y equipamientos respecto a la del PGV.

No le es de aplicación el apartado 5° del citado artículo 36 de la LOUA, al no suponer la innovación aumento de población (por el contrario la innovación supone una reducción la población prevista por el PGOU) ni un cambio de uso a residencial, por lo que no se contempla una implementación ni mejora de los sistemas generales.

De esta forma, la nueva propuesta de ordenación establece la siguiente reserva de espacios libres y equipamientos:

INNOVACIÓN-MODIFICACION	SUNC	O R-3	SUNCO I-4		
SISTEMA DOTACIONAL	SUPERFICIE	%ÁMBITO	SUPERFICIE	%ÁMBITO	
ESPACIOS LIBRES	1207 m2	10,84%	- m2	-	
EQUIPAMIENTO	718 m2	6,5%	- m2	-	
TOTAL DOTACIONES	1925 m2	17%	- m2	-	

La propuesta modifica la proporción espacios libres/equipamientos respecto a los anteriores, por la innecesariedad manifestada por el Ayuntamiento de mayores reservas de equipamiento que la prevista en los suelos de la antigua bodega y justificada por la considerable concentración de equipamiento comunitario en la zona y la ausencia de espacios libres.



PLANO O.2. Ordenación pormenorizada Núcleo Urbano (sustituye al plano O3-B del PGV)

La **superficie de equipamiento** contemplada en el PGV en el SUNCO R-3, de 672 m2, de la antigua bodega, aumenta ligeramente en la nueva propuesta (hasta 718 m2), para darle a

MEMORIA GENERAL 37

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

la antigua edificación una mayor distancia a linderos, disminuyendo el espacio libre con fachada a la calle Córdoba anexo. De esta forma, el equipamiento se materializa en una única parcela, rectangular, de superficie 718 m2. Se mantiene la edificabilidad de 2 m2t/ m2 suelo otorgada por el PGV (artículo 4.7.3 Características del uso Dotacional).



En relación a la **reserva de espacios libres**, se propone un ligero aumento de la superficie respecto a la contemplada en el planeamiento vigente para el conjunto de la actuación (de 1128 m2 a 1207 m2) y la creación de una parcela de mayor superficie recayente a la calle García de Leaniz para favorecer sea usada por los residentes de las calles situadas al este y noreste del ámbito de actuación.

Los espacios libres se dividen en tres parcelas:

EL01. Situada al noreste del ámbito recayente a tres viarios: dos de nueva creación y la calle García de Leaniz, colindante con las parcelas de uso residencial. Tiene forma trapezoidal y superficie 902 m2.

EL02. Situada al suroeste del ámbito, anexa a las traseras de las edificaciones urbanas de la calle Córdoba y colindante a la parcela de uso residencial. Recayente al viario longitudinal de nueva creación, forma triangular y superficie 124 m2.

ELO3. Situado anexo a la parcela de equipamiento y con fachada a la calle Córdoba y al viario de nueva creación. Tiene forma trapezoidal y superficie 181 m2.

Estas reservas de espacios libres y equipamientos serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Moriles.

MEMORIA GENERAL 3

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 23-11-2022 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 03-12-2021 CASAS GOMEZ ISABEL el 03-12-2021

..y 1 más

JUSTIFICACION DE LOS ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN

Al ser los ámbitos objeto de este documento de Innovación-Modificación, áreas de reforma interior en SUNC, se atenderá a lo establecido en el párrafo primero del artículo 17.5 de la IOUA:

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Por tanto, y acorde con las aclaraciones contenidas en la "Instrucción 8/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa a la delimitación de los ámbitos de planeamiento en el suelo urbano no consolidado" el instrumento de planeamiento debe establecer las determinaciones sobre las dotaciones que sean pertinentes, pudiendo modular justificadamente las establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA en atención a las circunstancias concretas del ámbito.

Los estándares mínimos establecidos en el citado artículo 17.1 para suelos con uso característico residencial e industrial son:

- a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
- b) En suelo con **uso característico industrial** o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Teniendo en cuenta que en estas ARIs, el PGOU de Moriles ya estableció unas reservas para dotaciones inferiores a los estándares del artículo 17.1, la presente Innovación-Modificación se fija como objetivo mantener, al menos, la proporcionalidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. Al no suponer la innovación un aumento del aprovechamiento no será necesario que se contemplen medidas compensatorias¹⁹.

Tal y como se ha descrito anteriormente, la presente Innovación-Modificación, atendiendo a las circunstancias de los ámbitos objeto de innovación, justifica la no localización en el SUNCO I-4 de estos estándares por el alto grado de ocupación de la edificación y el mantenimiento de gran parte de la edificación existente y de parte de la urbanización del mismo, por ser compatibles con la nueva ordenación.

MEMORIA GENERAL 39

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO - JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

¹⁹ Artículo 36.2.a)2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.

PROPORCION DOTACIONES/APROVECHAMIENTO

<u>Planeamiento general vigente Moriles</u>

SUNCO R-3 y SUNCO R-4 PGOU Moriles: 2538 m2 de dotaciones/ 6974 + 20678 m2 techo= 9,18 m2 suelo/100 m2 techo residencial.

En el caso del planeamiento modificado por esta Innovación-Modificación, al actuar sobre un ámbito con dos usos globales distintos, y con el propósito de poder comparar, realizamos el cálculo de la proporción en función del aprovechamiento, expresado en UAs, con los coeficientes de uso y tipología que el PGOU de Moriles establece.

Coeficiente de uso y tipología uso residencial: 1

Coeficiente de uso y tipología uso industrial: 0,6

De esta forma, la proporción resultante del PGV es de 0,0918 m2 dotaciones/ UA.

Planeamiento modificado

Techo edificable SUNCO R-3: 9661 m2 techo;

Aprovechamiento objetivo SUNCO R-3= 9661 m2 techo x 1 UA/ m2techo= 9.661 UAs.

Techo edificable SUNCO I-4: 16.747 m2 techo

Aprovechamiento objetivo SUNCO I-4 = 16747 x 0,6 UA/m2techo = 10.048 UAs.

Aprovechamiento objetivo actuación conjunta SUNCO R-3 y SUNCO I-4= 19.709 UAs.

Total dotaciones: 1925 m2

Proporción dotaciones/aprovechamiento= 1925 m2 dotaciones/ 19.709 UAs= 0,0978 m2 dotaciones/ UA.

La nueva propuesta de ordenación contemplada en este Innovación-Modificación mejora ligeramente la proporción dotaciones/aprovechamiento del planeamiento vigente.

Sistema Viario

El sistema viario proyectado en la nueva ordenación modifica en parte el que recoge el planeamiento general vigente. Mantiene el viario de la calle Era de Solís, que articula el nuevo SUNCO I-4 y prolonga el viario transversal que había previsto en el SUNCO R-3 desde la intersección con el viario que parte de la calle Córdoba hasta la calle Veintiocho de Febrero, eliminado el tramo de conexión con la calle Era de Solís.

De esta forma, se ordenan tres viarios interiores:

V1_ Viario incluido en el ámbito SUNCO R-3, dirección noreste-suroeste, que conecta la calle García de Leaniz con la calle Veintiocho de febrero. Se proyecta en continuidad con la calle Jose María Pemán, al este del ámbito. Tiene 174,27 m de longitud (medido a eje medio) y un ancho total de 9,60 m.

MEMORIA GENERAL 40

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55E

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

V2_Viario incluido en el ámbito SUNCO R-3, dirección noroeste-sureste, transversal al V1, que conecta el viario interior V1 con la calle Córdoba. Tiene 94,10 m de longitud (medido a eje medio) y un ancho total de 9,60 m.

V3_ Viario incluido en el ámbito SUNCO I-4, coincidente con la denominada calle Era de Solís, dirección noroeste-sureste, que conecta la calle García de Leaniz con la calle Veintiocho de febrero. Tiene 216,30 m de longitud (medido a eje medio) y un ancho total de 9,60 m.

Los ámbitos de planeamiento también incluyen la mitad de los viarios de borde existentes, para garantizar la conexión de la urbanización interior y de las infraestructuras y la mejora de los actuales acerados.

Al ser viarios locales interiores, se proyectan con un único sentido de circulación, ancho de calzada total de 6 m. y pendiente inferior al 8% en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6.7. Condiciones del viario de las Normas Urbanísticas del PGOU de Moriles.

Los acerados se proyectan con un ancho mínimo 1,80 m y pendiente transversal máxima del 2% en cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad²⁰ y mínima del 1% según la normativa urbanística.

Se proyectan nuevas plazas de aparcamiento en el exterior, localizadas en los nuevos viarios interiores, de las cuales se reserva una plaza, cada cuarenta plazas o fracción, para personas con movilidad reducida, proporción determinada por la normativa autonómica ²¹ y estatal²².

	SUNC	O R-3	SUNC	O I-4
APARCAMIENTOS	Nº PLAZAS	RESERVA PMR	Nº PLAZAS	RESERVA PMR
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (anejos a la red viaria)	48	2	47	3
APARCAMIENTOS PÚBLICOS EXISTENTES (anejas a la red viaria)	23	-	15	
DE CARÁCTER PRIVADO (en el interior de parcela)	26		106	
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTOS	97		168	

En aplicación del artículo 17.3 de la LOUA se deberán completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado, y en particular de aparcamientos de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros de techo edificable de cualquier uso. En este cálculo también se ha tenido en cuenta

MEMORIA GENERAL 41

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

²⁰ Artículo 5.2.b) y artículo 22 Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

²¹ Artículo 29 del Decreto 293/2009 de 7 de julio 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.

²² Artículo 35 Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

las plazas de aparcamiento existentes en la calle García de Leaniz, incluidas en cada uno de los ámbitos de ordenación.

Al ser el techo edificable del SUNCO R-3 9.661 m2t se deberán obtener 97 aparcamientos, de los cuales 26 deberán ubicarse en el interior de la parcela.

En el caso del SUNCO I-4, con 16.747 m2techo industrial, le corresponden 168 plazas de aparcamientos, de las cuales 106 deberán ubicarse en el interior de la parcela. Aunque es un número elevado de plazas, las parcelas industriales cuentan con espacio interior suficiente para ubicar la totalidad de estos aparcamientos.

De la misma forma que se han justificado anteriormente los estándares de ordenación respecto a los espacios libres y equipamientos, se justifica que en el SUNCO I-4 no se llegue al estándar mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, por las preexistencias edificatorias que definen el ancho viario y permiten la localización de aparcamiento únicamente en uno de los lados.

Queda asegurada la reserva de plazas en el interior de las parcelas con la regulación contenida en las NNUU del PGOU de Moriles, que ya exige tanto para el uso residencial (artículo 4.4.5) como para el uso industrial (artículo 4.5.2) la dotación como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

7.2.4. Determinación de la densidad en el SUNCO R-3

Para determinar el número máximo de viviendas en el ámbito de uso residencial SUNCO R-3, es necesario tener en cuenta algunas consideraciones:

- Las fichas del SUNCO R-3 y SUNCO R-4 del PGV estimaban, para el cálculo del número máximo de viviendas, una superficie máxima de techo por vivienda de 160 m2techo resultante de una aplicación directa de la ordenanza Residencial Tradicional 2 (2 plantas y 80% ocupación). De este cálculo se deduce que la tipología de vivienda que el PGOU tenía previsto para estas ARIs era vivienda unifamiliar.
- La ordenanza de aplicación para las viviendas resultantes en el nuevo SUNCO R-3 establece una ocupación del 85% y 2 plantas de altura por lo que la superficie resultante por vivienda es de 170 m2techo.

Teniendo en cuenta que la tipología de vivienda mayoritaria en esa zona del municipio es la vivienda unifamiliar y que la propia ordenación del SUNCO R-3 y el número máximo de plantas permitido no es el adecuado para poder construir vivienda plurifamiliar, consideramos más conveniente, y coherente con lo establecido en el resto del PGOU de Moriles, realizar el cómputo del número máximo de viviendas considerando una superficie de techo máximo por vivienda de 170 m2.

De esta manera:

Superficie techo edificable vivienda, ordenanza Residencial Tradicional 2 SUNCO R-3: 9.661 m2techo/ 170 m2techo/viv= 56,83 Número máximo de viviendas= 57 viviendas

Densidad de viviendas= 57 viviendas/ 1,1131 ha= **51,20 viviendas/ha** inferior_a la densidad de 53 viviendas/ha del <u>SUNCO R-3 del PGV</u>.

MEMORIA GENERAL 42

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

7.2.5. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

Los ámbitos objetos de Modificación pertenecen a un área de reparto denominada por el PGV como SUNCO 1, que engloba los cincos ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado para los que el PGOU incluye la ordenación detallada. Son los ámbitos denominados SUNCO desde el R1 hasta el R5, con uso residencial y la misma ordenanza de aplicación Residencial Tradicional 2 y 3, de dos y tres plantas de altura respectivamente.

Con el objetivo de facilitar la gestión de ambas ARIs, el presente documento de Innovación-Modificación, a tenor de los cambios realizados en ellas respecto al aprovechamiento, ha delimitado dos nuevas Áreas de reparto, una por cada ARI. De esta forma, evitamos las transferencias de aprovechamientos entre los ámbitos objeto de innovación, reflejadas en las fichas de planeamiento vigente, y el resto de ARIs en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, que ya resultaban elevadas, considerándose lo más recomendable en un municipio pequeño con una cultura urbanística limitada.

En el caso del ARI SUNCO I-4, además de lo anterior, se justifica la delimitación de un Área de Reparto para esta Área de Reforma Interior por el nuevo uso global industrial, que la diferencia del resto de ARIs en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado con uso global residencial.

Así, el nuevo Área de Reparto SUNCO 2 engloba al ARI SUNCO R-3 y el Área de Reparto SUNCO 3 al SUNCO I-4.

Esta alteración de las Áreas de Reparto implica una modificación del Aprovechamiento medio del SUNCO 1, que a su vez supone modificar en todas las ARIs en él incluidas, el resto de aprovechamientos comprendidos en las fichas de planeamiento.

Se da la circunstancia que desde la aprobación del PGOU de Moriles hasta la fecha, la definición del aprovechamiento urbanístico que la LOUA establecía ha sido modificada (Ley 2/2012), de manera que los parámetros de las fichas que se alteran por causa de este documento de Innovación-Modificación (todas las ARIs denominadas SUNCO) se ajustarán a esta modificación de la LOUA.

Esta modificación afecta sobre todo al aprovechamiento objetivo, pues ahora debe medirse en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo, o lo que es lo mismo, y viene medido en el PGOU de Moriles, en UAS. También elimina la definición del aprovechamiento homogeneizado.

Respecto al cálculo del aprovechamiento, es necesario reseñar que el mismo se ha realizado en coherencia con el cálculo realizado en el PGOU de Moriles, esto es utilizando los Coeficientes de Homogeneización de uso y tipología que establece el PGOU²³ para la determinación de las unidades de aprovechamiento, como coeficientes de ponderación a nivel de todo el Plan y no para cada área de reparto de forma independiente. Esta expresión ponderada u homogeneizada del Aprovechamiento Medio a nivel municipal, aunque no responde exactamente a la definición que hace la LOUA (pues asume un único

MEMORIA GENERAL 4

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

²³ Artículo 3.6.3 Áreas de Reparto y Aprovechamiento Urbanístico de las Normas Urbanísticas del PGOU de Moriles, publicadas en BOJA 193 de 2 de octubre de 2014.

uso característico para todo el Plan, no por cada Área) facilita la gestión al establecer un valor comparable en todo el término municipal.

De esta forma, la expresión de todos los aprovechamientos se hace en unidades de aprovechamiento (UA) afectadas por estos coeficientes de ponderación interreferenciados para todo el ámbito municipal con independencia del uso, tipología característica o situación del ámbito, que por otro lado se corresponde con la realidad de municipios pequeños como Moriles, en los que no existen diferencias destacables por este motivo.

De las Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado cuyos aprovechamientos quedan modificados en esta Innovación, este matiz sólo es destacable en el SUNCO I-4, con uso global industrial, pues se mantiene en el cálculo del aprovechamiento objetivo el mismo realizado en el apartado Proporción Dotaciones/aprovechamiento del apartado 7.2.3. Sistema de espacios libres y equipamientos. Sistema viario, para comparar los estándares de cesiones, es decir, afectado por el coeficiente de 0,6 otorgado para el uso industrial. Observamos como el PGOU aplica esta misma expresión en la ficha de planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado AE-1 (Actividades Económicas).

Cálculo de aprovechamientos

SUNCO 1

Formada por SUNCO R-1, SUNCO R-2 y SUNCO R-5.

Superficies y aprovechamientos determinados por el PGV:

SUNCO R-1: 6.299 m2 y 6.299 UAs

SUNCO R-2: 5.008 m2 y 4.707 UAs

SUNCO R-5: 6.965 m2 y 6.999 UAs

Aprovechamiento medio Área de Reparto SUNCO 1:

6299+4707+6999 UAs/ 6299 + 5008+6965 m2 = 18005 UAs/ 18272 m2= 0,985387 UA/m2

Con este nuevo Aprovechamiento medio también es necesario modificar, además de las SUNCO R-3 y SUNCO I-4, objeto de esta Innovación-Modificación, las fichas de planeamiento del SUNCO R-1, SUNCO R-2 y SUNCO R-5.

Al tener que modificar esas fichas, se han eliminado la definición de los aprovechamientos contenidos en ellas, no existentes en la LOUA tras aprobarse la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y se ha cambiado las unidades en las que se expresa el Aprovechamiento objetivo que tras la aprobación de la citada Ley son UAs (metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Así, ha sido necesario eliminar de las fichas el concepto de Aprovechamiento Homogeneizado y Aprovechamiento Resultante Total Unidad y modificar en el apartado de

MEMORIA GENERAL 44

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MORILES MODIFICACIÓN ÁMBITOS SUNCO R3 y SUNCO R4

Usos pormenorizados el concepto de Aprovechamiento Objetivo por el de Superficie edificable.

SUNCO R-1

Aprovechamiento objetivo: 6299 UAs

Aprovechamiento subjetivo (6299 m2 x 0,985387 UA/m2) x 0,9= 5586 UAs

Aprovechamiento correspondiente a la Administración: (6299 m2 x 0,985387 UA/m2) x 0,1=621 UAs

Exceso/defecto de aprovechamiento: (6299 - 5586 - 621)UAs= 92 UAs

SUNCO R-2

Aprovechamiento objetivo: 4707 UAs

Aprovechamiento subjetivo (5008 m2 x 0,985387 UA/m2) x 0,9= 4441 UAs

Aprovechamiento correspondiente a la Administración: (5008 m2 x 0,985387 UA/m2) x 0,1= 493 UAs

Exceso/defecto de aprovechamiento: (4707 - 4441 - 493) UAs= -228 UAs

SUNCO R-5

Aprovechamiento objetivo: 6999 UAs

Aprovechamiento subjetivo (6965 m2 x 0,985387 UA/m2) x 0,9= 6177 UAs

Aprovechamiento correspondiente a la Administración: (6965 m2 x 0,985387 UA/m2) x 0,1=686 UAs

Exceso/defecto de aprovechamiento: (6999 - 6177 - 686) UAs= 136 UAs

SUNCO 2

Formada por SUNCO R-3.

Superficies y aprovechamientos resultantes: 11.131 m2 y 9.661 UAs

Aprovechamiento medio Área de Reparto SUNCO 2: 9.661 UAs/ 11.131 m2= 0,867936 UA/m2

Aprovechamiento objetivo: 9661 UAs

Aprovechamiento subjetivo (11131 m2 x 0,867936 UA/m2) x 0,9= 8695 UAs

Aprovechamiento correspondiente a la Administración: (11131 m2 x 0,985387 UA/m2) x 0,1= 966 UAs

Exceso/defecto de aprovechamiento: (9661 - 8695 - 966) UAs= 0 UAs

MEMORIA GENERAL 45

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55E

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 23-11-2022 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 03-12-2021 CASAS GOMEZ ISABEL el 03-12-2021

....y 1 más

SUNCO 3

Formada por SUNCO I-4.

Superficies y aprovechamientos resultantes: 15.220 m2 y 10.048 UAs.

Aprovechamiento medio Área de Reparto SUNCO 3: 10.048 UAs/ 15.220 m2= 0,660184 UA/m2

Aprovechamiento objetivo: 10048 UAs

Aprovechamiento subjetivo (15220 m2 x 0,660184UA/m2) x 0,9= 9043 UAs

Aprovechamiento correspondiente a la Administración: (15220 m2 x 0,660184UA/m2) x 0,1=1005 UAs

Exceso/defecto de aprovechamiento: (10048 - 9043 - 1005) UAs= 0 UAs

7.2.6. Previsiones de programación y gestión. Plazos de ejecución. Plan de etapas.

Según queda establecido en la legislación urbanística ²⁴ en relación a las previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos:

"El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico".

La presente innovación con carácter de Modificación del PGOU de Moriles establece entre sus determinaciones la ordenación detallada de las ARIs SUNCO R-3 y SUNCO I-4, por lo que contiene las siguientes previsiones relativas a la programación y gestión:

- Iniciativa de actuación y forma de gestión.

Para el SUNCO R-3: Privada

Para el SUNCO I-4: Pública

Plazos máximos para la ejecución de cada ARI.

Para el SUNCO R-3: De la urbanización: cuatro años.

De la edificación: ocho años.

Para el SUNCO I-4: De la urbanización: dos años

De la edificación: cuatro años

- Delimitación de unidades. Orden de prioridad de la ejecución y sistema de actuación.

Para el SUNCO R-3:

Si bien es un ámbito reducido, no se delimitan las unidades de ejecución. En caso de que exista una iniciativa que quiera desarrollar parcialmente el ámbito, se podrán delimitar las

MEMORIA GENERAL 46

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO - JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

²⁴ Artículo 18 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía

unidades de ejecución, tanto por el municipio como a instancia de parte²⁵. En caso contrario, se entiende que constituye una única unidad de ejecución según establece la legislación urbanística.²⁶

El sistema de actuación, al no delimitar unidades de ejecución, puede fijarse en este documento de Innovación²⁷ o en el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución antes mencionado. Siguiendo el mismo criterio del PGOU de Moriles, el que establece el sistema de actuación en todos los ámbitos de planeamiento, se mantiene el sistema de actuación **Compensación** para este ARI.

Para el SUNCO I-4:

Con el objeto de agilizar su tramitación y dado el interés municipal por desarrollar este ámbito, se delimita una única **Unidad de Ejecución**, a desarrollar por el sistema de actuación **Cooperación**. Al establecerse una única unidad no existe orden de prioridad para su desarrollo.

Etapas

SUNCO R-3

a) Desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución.

La iniciativa para el establecimiento del sistema para la unidad de ejecución corresponderá a la totalidad de los propietarios o, en caso de no conseguirse unanimidad, a los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la unidad de ejecución o al agente urbanizador con las condiciones y circunstancias establecidas en la legislación urbanística²⁸ ²⁹.

Las actuaciones englobadas en esta etapa comprenden la formulación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación (salvo que se den supuestos legales de innecesariedad) y la formulación de los proyectos de reparcelación y urbanización de la Unidad de Ejecución.

Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se prevé como máximo veinticuatro meses desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la innovación.

Para la conclusión de las obras de urbanización se prevé como máximo **cuatro años** desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la innovación.

b) Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización será único para la totalidad del área o para cada unidad de ejecución en caso de delimitación de varias, definiéndose en cualquier caso una única etapa para su ejecución.

 $^{\rm 29}$ Articulo 96.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

MEMORIA GENERAL 4

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

²⁵ Artículo 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

 $^{^{26}}$ Artículo 105.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

 $^{^{27}}$ Artículo 107.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

²⁸ Artículo 130 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las obras de urbanización garantizarán los siguientes aspectos:

- Desviación o desmantelamiento, en su caso, de las redes de infraestructuras que atraviesan el ARI de acuerdo a las determinaciones de la ordenación y prescripciones de las Compañías Suministradoras.
- Ejecución de las conexiones exteriores de las infraestructuras y garantía de los servicios de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- Ejecución del sistema local de espacios libres.
- Dotación de todos los servicios indicados en la ordenación detallada.
- Accesibilidad del ARI.

Ejecutadas las obras de urbanización, el área quedará urbanizada y apta para la edificación.

SUNCO I-4

a) Desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución.

El Ayuntamiento de Moriles, como Administración actuante, asume íntegramente la actividad de ejecución de la unidad de ejecución del SUNCO I-4 si bien puede optar para su desarrollo por la gestión directa o indirecta. Las características del sistema serán las establecidas por la legislación urbanística³⁰. El d

Las actuaciones englobadas en esta etapa comprenden la formulación y aprobación de las Bases de gestión del sistema de cooperación y de los proyectos de reparcelación y urbanización de la Unidad de Ejecución, todas ellas responsabilidad del Ayuntamiento de Moriles.

Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se prevé como máximo **doce meses** desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la innovación.

Para la conclusión de las obras de urbanización se prevé como máximo dos años desde la aprobación definitiva y entrada en vigor de la innovación.

b) Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización será único para todo el ámbito definiéndose una única etapa para su ejecución.

En cualquier caso las obras de urbanización garantizarán los siguientes aspectos:

MEMORIA GENERAL 48

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO - JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

³⁰ Artículo 123 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Desviación o desmantelamiento, en su caso, de las redes de infraestructuras que atraviesan el ARI de acuerdo a las determinaciones de la ordenación y prescripciones de las Compañías Suministradoras.
- Ejecución de las conexiones exteriores de las infraestructuras y garantía de los servicios de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- Dotación de todos los servicios indicados en la ordenación detallada.
- Accesibilidad del ARI.

Ejecutadas las obras de urbanización, el área quedará urbanizada y apta para la edificación.

7.2.7. Ordenanzas de edificación.

Según determina la legislación urbanística de aplicación ³¹ es necesario determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación en aquellas áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado con objeto de *hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo*.

La modificación propuesta en este documento para las nuevas áreas SUNCO R-3 y SUNCO I-4 lo es también en cuanto a la nueva definición de los usos pormenorizados que el PGOU asigna al SUNCO I-4 y las nuevas ordenanzas de edificación que se aplican a cada una de ellas.

SUNCO R-3

La propuesta que realiza este documento de Innovación-Modificación del PGOU de Moriles para el Área de Reforma Interior SUNCO R-3 es el mantenimiento de los usos pormenorizados que el PGV le asignaba (uso característico Residencial y uso Industrial grado A y Terciario como usos compatibles) y la modificación de la ordenanza de aplicación para las edificaciones incluidas en el ARI. Tal y como se ha descrito anteriormente, estas pequeñas modificaciones vienen derivadas de la necesidad de hacer viable la actuación y sólo afectan a la superficie mínima de parcela y al porcentaje de ocupación.

Así, la ordenanza de Residencial Tradicional establece con carácter general una parcela mínima de 100 m2 en parcelas no existentes, debiendo incluirse una excepción para aquellas situadas en el SUNCO R-3 de 90 m2.

De la misma manera, se define un nuevo porcentaje de ocupación del 85% para las nuevas parcelas del SUNCO R-3.

Al afectar estas alteraciones únicamente a dos parámetros de los definidos en la Ordenanza Residencial Tradicional 2 y 3 contenida en el **artículo 8.7** de las Normas Urbanísticas de Moriles, **se propone la modificación parcial del citado artículo** para incluir las los nuevos parámetros en el ámbito del SUNCO R-3.

MEMORIA GENERAL 49

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO - JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

³¹ Artículo 10.B) b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SUNCO I-4

En el caso de esta área de reforma interior, la propuesta contenida en el presente documento modifica el uso global a uso Industrial, y por tanto también los usos pormenorizados. Al no existir ninguna ordenanza para usos industriales en las NNUU del PGOU de Moriles, es necesario la creación de una nueva ordenanza de edificación que será de aplicación a las edificaciones situadas en el ámbito del SUNCO I-4, por lo que se propone la introducción en el articulado de las NNUU del PGOU de Moriles, denominándose Ordenanza "Industrial-Almacenaje".

Siendo uno de los objetivos de esta Modificación el reconducir la realidad existente en el ámbito, con edificaciones industriales destinadas en algunos casos al almacenaje, en otros a actividades industriales compatibles con las viviendas, se considera conveniente que la nueva ordenanza industrial refleje esta regulación de usos, ligada a los actuales, dada la cercanía del ámbito a la zona de suelo urbano consolidado Residencial Tradicional y a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado situadas al oeste, norte y sur del ámbito con uso global residencial, con el objeto de evitar las molestias que determinadas actividades industriales puedan suponer para las zonas residenciales.

Para el establecimiento de las condiciones de uso en la nueva ordenanza y derivado del análisis de las NNUU de Moriles, debemos tener en cuenta:

- Los tipos de usos industriales que regula el PGOU son tres categorías denominadas Grado
 A, Grado B y Grado C en función de la potencia eléctrica de la actividad y del nivel sonoro máximo.
- El uso industrial categoría A es el único uso industrial que establecen las NNUU como uso compatible en las distintas ordenanzas con uso característico residencial, por ser el que permite un menor nivel sonoro (40 dBA). En esas mismas ordenanzas define además como usos compatibles todos los usos terciarios a excepción del grado B y C del tipo B, pues incluyen actividades destinadas al ocio, esparcimiento y espectáculos y actividades ligadas al comercio al por menor con mayores niveles sonoros, y que por tanto causan mayores molestias a las viviendas.

Por lo que se concluye que la única categoría de uso industrial que el PGOU considera compatible con las viviendas es la categoría A, proponiéndose que este sea el uso característico de la nueva Ordenanza Industrial-Almacenaje. De manera análoga, se establecen como usos compatibles los mismos tipos de usos terciarios que el PGOU recoge en las ordenanzas de uso residencial, quedando sólo excluidos aquellos usos terciarios que causan mayores molestias a los residentes y que por tanto, deben implantarse en sectores industriales situados en las zonas más periféricas del núcleo urbano.

Aparte de las condiciones de uso con el establecimiento de los usos pormenorizados, la nueva ordenanza incluirá las condiciones de parcela y las condiciones de edificación de aplicación a las edificaciones industriales incluidas en el área. Analizada la morfología y tamaño de las parcelas y la longitud de fachada y el volumen de las edificaciones existentes y con el propósito de evitar edificaciones en situación de fuera de ordenación se propone:

MEMORIA GENERAL 50

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

1. Condiciones de Parcela:

Superficie y longitud mínima de parcela: 120 m2 y 7 metros.

Se autorizarán segregaciones de parcela cuando las parcelas resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima. Se permiten agregaciones de parcela sin ninguna limitación.

3. Condiciones de Edificación:

- a) Tipología: edificación entre medianeras con fachada alineada a vial.
- b) Ocupación: La ocupación de la parcela será de un 100 % de la superficie de la misma.
- c) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,5 m hasta la línea de arranque de la cubierta, pudiendo tener una altura máxima de 10 m en la cumbrera de la edificación.

- d) Edificabilidad: La edificabilidad máxima permitida es de 1,4 m2/m2t.
- e) Condiciones estéticas:
 - 1. Fachada

La composición de fachada seguirá criterios de regularidad y simetría.

- 2. Salientes y cuerpos volados: no se permiten a excepción de los zócalos, que podrán sobresalir diez (10) cm del paramento de fachada.
- 3. Materiales de revestimiento de fachadas y cubiertas.
 - a) Los materiales a utilizar y los acabados serán los tradicionales en la zona para este tipo de instalaciones, preferentemente de color blanco.
 - b) Se prohíben los materiales de revestimiento de tipo vitrificado y/o reflectantes en fachada y cubiertas.
 - c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o cubierta inclinada. En aquellas edificaciones situadas en la manzana medianera con el SUNCO R-3, la cubrición se realizará preferentemente con tejas para asegurar su adecuación al entorno.
 - d) Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

MEMORIA GENERAL 51

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B ACFD296805B56FC6A55B

7.3. Infraestructuras y servicios urbanísticos.

Dada la situación de las áreas de reforma interior SUNCO R-3 y SUNCO I-4, por su cercanía a zonas de suelo urbano consolidado, es posible aprovechar algunas de las infraestructuras interiores y servicios urbanísticos existentes, que ya abastecen a las actuales edificaciones y a algunas de las calles situadas en el ámbito, así como realizar las conexiones exteriores a las redes generales municipales próximas.

En este documento se establecen las características de las redes y el esquema de su trazado con objeto de que los mismos sean desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo éste realizar las adaptaciones derivadas del dimensionamiento y las exigidas por la ejecución material de las obras.

En los planos de infraestructuras de este documento de Innovación se ha definido una parcelación orientativa de las manzanas, a fin de poder definir los diferentes elementos que forman parte de cada red de infraestructuras (acometidas, pozos, etc..). En el caso de las manzanas industriales, se ha respetado la parcelación existente, añadiendo nuevas parcelas en las zonas sin edificar. De igual forma, será el Proyecto de Urbanización el que concrete estos elementos en función del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

ABASTECIMIENTO

El trazado de la red de abastecimiento propuesto aparece reflejado en el plano O.6. Infraestructuras. Esquema red de abastecimiento perteneciente a los planos de Ordenación detallada del SUNCO R-3 y SUNCO I-4.

Según se define, la red de abastecimiento se alimentará de la conducción existente de polietileno de Ø125 mm, en el punto más alto que discurre junto al ámbito de actuación, en el tramo norte de la calle García de Leaniz.

Desde el punto de conexión, la nueva red interior de abastecimiento de polietileno de diámetro 110 mm alimentará a ambas áreas de reforma interior, adoptando una red de distribución mallada. El trazado se ha efectuado teniendo en cuenta el trazado del viario, la garantía de independencia de ambas áreas y el punto de conexión a la red general.

Se ha previsto situar bocas de riego en viales de forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con manguera. Su instalación será de uso exclusivo de baldeo, distribuyéndose a tresbolillo en cada vial y con un radio de acción de 50 m.

Para el trazado de la red se tendrán en cuenta las siguientes dotaciones establecidas en el artículo 6.11 de las Normas de Urbanización del PGOU de Moriles:

Uso residencial: 300 I/hab dia

Industrias: 40-70 m3/Ha d

Protección contra incendios: 2 x1000 l/min

Riego: 2-4 l/m2d

MEMORIA GENERAL 5

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 23-11-2022 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 03-12-2021 CASAS GOMEZ ISABEL el 03-12-2021

...y 1 más

Las previsiones de dotación de agua en la zona industrial pueden rebajarse por ser una zona destinada a pequeñas industrias y almacenajes. En cualquier caso, el trazado y las características de la instalación estarán sujetos a las exigencias de la normativa de aplicación así como a las especificaciones de la empresa suministradora.

Los materiales y los diferentes elementos que componen la red y los cálculos justificativos serán definidos en el Proyecto de Urbanización.

SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Según la información consultada en el Geoportal de la Diputación de Córdoba, existen diferentes colectores generales de desagüe, pertenecientes a la red de saneamiento municipal, que bordean el ámbito de actuación y que nos permiten conectar las conducciones de saneamiento de los ámbitos de actuación. Es el caso del colector de hormigón de 300 mm de diámetro que se sitúa en la calle Córdoba, el colector de hormigón de 300 mm de la calle Veintiocho de Febrero (al que desagua el anterior) y el colector de hormigón de 400 mm de diámetro situado en la calle García de Leániz.

Existe también un colector en la calle Era de Solís, en uso para las edificaciones existentes, pero que según la información consultada se encuentra en mal estado de conservación y será sustituido por un nuevo colector.

Con estas premisas, y teniendo en cuenta que estas redes existentes son unitarias, se proyecta una nueva red para el drenaje interno y saneamiento de los ámbitos de actuación que recoge la evacuación conjunta de las aguas fecales y pluviales. La red se diseña siguiendo el trazado viario, adaptándose en lo posible a la pendiente y discurriendo bajo calzada. Se situarán pozos de registro, distanciados como máximo 50 metros y en cada cambio de pendiente, sección o dirección, a los que conectarán las acometidas e imbornales.

Los criterios de diseño de la red se ajustarán a lo establecido en la Sección 4º Las Infraestructuras Urbanas Básicas del PGOU de Moriles en relación a la instalación de alcantarillado y saneamiento.

El trazado y características de la red de saneamiento propuesta aparecen reflejados en el plano O.5. Infraestructuras. Esquema red de saneamiento perteneciente a los planos de Ordenación detallada del SUNCO R-3 y SUNCO I-4. El esquema recoge una propuesta de parcelación, debiendo ser el Proyecto de Urbanización quien concrete la red de saneamiento en función de la parcelación definitiva.

ELECTRICIDAD

Según la información facilitada por la compañía distribuidora, E-Distribucion Redes Digitales, el suministro de energía eléctrica de los dos ámbitos en principio se realiza desde el centro de transformación más cercano, situado en el tramo norte de la calle Veintiocho de Febrero.

Actualmente existe suministro eléctrico para todas las edificaciones existentes en la calle Era de Solis, mediante tendido aéreo procedente de ese centro de transformación, también aéreo.

MEMORIA GENERAL 53

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

La propuesta contenida en este documento de Innovación en relación a la red eléctrica parte de varias premisas:

- La capacidad del centro de transformación del que actualmente se abastecen todas las edificaciones situadas en el ámbito del SUNCO I-4.
 - En caso de que el mismo no tenga capacidad suficiente para el suministro eléctrico del SUNCO R-3 y SUNCO I-4, se intentará mantener el suministro para el SUNCO I-4. Para el suministro eléctrico del SUNCO R-3, se seguirán las indicaciones de la compañía suministradora, bien definiendo una nueva conexión a otro centro de transformación cercano o proyectando un nuevo centro de transformación en el SUNCO R-3.
- El buen estado de los tendidos aéreos existentes y de las acometidas a las edificaciones incluidas en el ámbito del SUNCO I-4 y su adecuación a los requerimientos técnicos y normativos actuales. En caso contrario, el Proyecto de Urbanización proyectará nuevas redes en tendido aéreo provenientes del centro de transformación.

Así, se proyecta una nueva red eléctrica para el suministro de las parcelas incluidas en el SUNCO R-3 que se conecta al centro de transformación existente y discurre por el mismo tendido que las actuales redes de distribución eléctricas. En cumplimiento del artículo 6.17 de la Normativa Urbanística del PGOU, esta nueva instalación de suministro de energía será subterránea, debiendo instalarse una conversión aéreo subterránea junto al ámbito.

Se mantiene la red eléctrica de suministro de las parcelas del SUNCO I-4, en tendido aéreo y cableado trenzado teniendo en cuenta las premisas indicadas anteriormente y su adecuación a la normativa urbanística, que permite excepcionalmente en áreas de uso industrial este tipo de tendidos.

Esta propuesta para la red eléctrica, su trazado y características, aparece reflejada en el plano O.7. Infraestructuras. Esquema red de baja tensión, perteneciente a los planos de Ordenación detallada del SUNCO R-3 y SUNCO I-4.

De igual forma que en casos anteriores, será el Proyecto de Urbanización quien concrete el diseño de la red en relación a las indicaciones de la compañía suministradora y los cálculos justificativos.

ALUMBRADO PÚBLICO

Tal y como se analizó en la Memoria de Información, todas las calles que bordean el ámbito de actuación cuentan con alumbrado público, cuyas luminarias pertenecen a diferentes áreas con sus correspondientes centros o cuadros de mando. Así, las luminarias de la calle García de Leaniz, situadas en la acera este del vial, fuera del ámbito de actuación, pertenecen unas (las del tramo norte) al centro de mando de la calle Casablanca y las del tramo sur del vial al centro de mando de la calle Federico García Lorca. A este mismo centro pertenecen las luminarias de la calle Córdoba.

Se ha previsto que las nuevas luminarias se alimenten del cuadro de mando de la calle Veintiocho de Febrero, al que pertenecen las actuales de la calle Era de Solis. La propuesta

MEMORIA GENERAL 54

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MORILES MODIFICACIÓN ÁMBITOS SUNCO R3 y SUNCO R4

prevé la sustitución de estas y la instalación de nuevas en el resto de viarios interiores, todas ellas de alta eficiencia energética, con tecnología LED, consiguiendo no aumentar la potencia eléctrica instalada actualmente (750 W).

Al igual que la con la red eléctrica, se prevé el mantenimiento del cableado que discurre por tendido aéreo que alimentará a las nuevas luminarias de la calle Era de Solis y las nuevas del tramo norte de la calle García de Leaniz, siempre que se encuentre en buen estado y se adecúe a los requerimientos técnicos y normativos actuales.

En el caso de la red que alimentará al resto de viarios interiores, se prevé un nuevo circuito alimentado desde el mismo cuadro de mando que será aéreo sólo hasta llegar al ámbito. A partir de ese punto la red será enterrada bajo tubo con luminarias sobre báculo situadas en uno de los laterales de los acerados, junto a la calzada.

Se han previsto un total de 28 luminarias de 23 W con la disposición que aparece en el plano O.8 Infraestructuras. Esquema red de alumbrado público, perteneciente a los planos de Ordenación detallada del SUNCO R-3 y SUNCO I-4, si bien será el Proyecto de Urbanización el que a tenor del estudio luminotécnico de los ámbitos previa definición de los niveles de iluminación y coeficiente de uniformidad, deberá determinar su número y características. También deberán adaptarse, por razones de uniformidad, a las del entorno según los criterios municipales.

MEMORIA GENERAL 55

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

8. ALCANCE

La presente Innovación-Modificación introduce las siguientes modificaciones en la documentación del planeamiento general vigente de Moriles:

04. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se modifica el Cuadro nº3 correspondiente a las Actuaciones Urbanísticas privadas en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNCO R1 a R5) y el número de Unidades de Aprovechamiento que el Ayuntamiento obtiene en Suelo Urbano No Consolidado reflejado en el apartado 2. Valoración económica del programa de actuación.

El contenido modificado se encuentra comprendido en el Estudio Económico Financiero de este documento de Innovación.

05. NORMAS URBANISTICAS

CAPÍTULO 8: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS EN SUELO URBANO.

- Artículo 8.6. División en Zonas de Ordenanzas (se modifica parcialmente).
- Artículo 8.7. Ordenanza Residencial Tradicional 2 y 3 (se modifica parcialmente).
- Artículo 8.11. Ordenanza Industrial-Almacenaje (nuevo artículo).

SECCIÓN 3º. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 8.12. Definición y Desarrollo (no se modifica el contenido, sólo se renumera).
- Artículo 8.13. Redacción del Planeamiento (no se modifica el contenido, sólo se renumera).
- Artículo 8.14. División de los Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado (se modifica el contenido y se renumera).
- Artículo 8.15. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado (se modifica el contenido y se renumera).
- 06. FICHAS URBANÍSTICAS

Se modifican las fichas de las Áreas de reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNCO R-1 (se modifica parcialmente).
- SUNCO R-2 (se modifica parcialmente).
- SUNCO R-3 (se modifica parcialmente).
- SUNCO R-4 (se sustituye por la SUNCO I-4).

MEMORIA GENERAL 56

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO - JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

- SUNCO R-5 (se modifica parcialmente).

También se modifican las fichas síntesis de la clasificación y zonificación del PGOU vigentes para incorporar las modificaciones de las fichas modificadas. Se han detectado algunos errores en las sumas de los totales en el Suelo Urbano No Consolidado, que se corrigen.

PLANOS

Se modifican parcialmente los siguientes planos del PGOU de Moriles:

- O2.B. Ordenación Estructural. Núcleo Urbano (se sustituye por el plano O.1. Ordenación Estructural. Núcleo Urbano).
- O3.B. Ordenación pormenorizada. Núcleo Urbano (se sustituye por el plano O.2. Ordenación pormenorizada. Núcleo Urbano).
- O4.B. Ordenación Estructural. Áreas de Reparto (se sustituye por el plano O.3. Ordenación Estructural. Áreas de Reparto).

Respecto a los planos cabe hacer algunas consideraciones:

- Aunque la denominación de los planos O2.B y O4.B alude a la Ordenación Estructural, las determinaciones en ellos contenidas correspondientes a las ARIS que se modifican, pertenecen tanto a la Ordenación Estructural como la Pormenorizada. Este documento de Innovación-Modificación sólo altera determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada tal y como se ha justificado en esta Memoria, siendo esas determinaciones las que se modifican gráficamente.
 - Para evitar posibles incongruencias derivadas de errores gráficos o de representación, las determinaciones contenidas en estos planos, en caso de existir alguna discordancia entre los del planeamiento general vigente y los de la Innovación-Modificación, sólo serán válidas para los ámbitos SUNCO R-3 y SUNCO I-4.
- Los planos modificados son los del planeamiento general vigente, que se corresponden con los comprendidos en la Innovación de planeamiento relativa al SUO R-1, no los del PGOU de Moriles.

MEMORIA GENERAL 57

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Este estudio tiene como objetivo modificar el Estudio Económico Financiero (EEF) del PGOU de Moriles en el ámbito de la innovación. Al pertenecer al Suelo No Urbano No Consolidado Ordenado, el PGOU incorporó la evaluación económica de ambas ARIs, que queda modificada con este documento en el ámbito de las ARIs SUNCO R-3 y SUNCO I-4.

De esta forma, en coherencia con lo contemplado en el planeamiento general vigente, se adoptarán los costes incluidos en el EEF del PGOU de Moriles.

9.1. Evaluación económica de las obras de urbanización

Ambas Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, SUNCO R-3 y SUNCO I-4 son actuaciones consideradas en el PGOU de Moriles como Actuaciones Urbanísticas privadas en Suelo Urbano (apartado 1.2.1.7 del EEF del PGOU de Moriles), con la particularidad en el caso del SUNCO I-4 que la iniciativa pasa a ser pública si bien la financiación sigue siendo privada. Los costes contemplados en el EEF del PGOU de Moriles para estas actuaciones urbanísticas privadas son:

Coste medio de urbanización por m2 de suelo bruto: 90€/m2.

Coste de los gastos de Gestión (honorarios técnicos proyectos de urbanización y reparcelación, estudio geotécnico, tasas, etc.): 10% del total de los costos de urbanización.

De esta forma la Evaluación de costos totales por ARI es:

SUNCO R-3

Costes urbanización: 11.131 m2 x 90€/m2= 1.001.790 euros

Costes de gestión: 10% de 1.001.790 €= 100.179 euros

TOTAL COSTOS SUNCO R-3: 1.101.969 euros

SUNCO I-4

Costes urbanización: 15.220 m2 x 90€/m2= 1.369.800 euros

Costes de gestión: 10% de 1.369.800 €= 136.980 euros

TOTAL COSTOS SUNCO I-4: 1.506.780 euros

Si calculamos las repercusiones por superficie neta lucrativa y por superficie de techo lucrativa obtenemos los siguientes valores:

CONCEPTO	REPE	RCUSIONES
Por superficie neta lucrativa		Por superficie de techo lucrativa
SUNCO R-3	193 €/m2	114 €/m2t
SUNCO I-4	126 €/m2	90 €/m2t

MEMORIA GENERAL 58

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55E

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

En general, consideramos que son costes algo elevados respecto a los costes de mercado, si bien deberá ser el propio proyecto de urbanización en cada uno de los casos el que los concrete.

9.2. Estudio Económico Financiero vigente y modificado

El contenido vigente del documento 04. Programa de actuación y Estudio Económico Financiero del PGOU de Moriles que se altera con la presente Innovación-Modificación de planeamiento general es:

1.2 Evaluación económica de las Actuaciones

(...)

Cuadro nº 3 ACTUACIONES URBANISTICAS PRIVADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO (SUNCO R1 A R5) PRIORIDAD 1. 1ª FASE EJECUCION PGOU

Actuaciones	Nombre	COSTES (EUROS)			TOTAL COSTES	
		M2. Suelo	Urbanización General	Gestión 10%		
C/. García de Leaniz	SUNCO R.1	6.299	566.910	56.691	623.601	
C/. José Ruiz Canela	SUNCO R.2	5.008	497.790	49.779	547.569	
C/. García de Leaniz y Córdoba	SUNCO R.3	8.035	723150	72.315	795.465	
C/. 28 de Febrero	SUNCO R.4	18.316	1.648.440	164.844	1.813.284	
C/ Monturque	SUNCO R.5	6.965	626.850	62.685	689.535	
TOTALES		45.146	1.936.640	406.314	4.469.454	

2. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

(...)

Así podemos señalar que con cargo a las Actuaciones de Suelo Urbano No Consolidad Ordenado (SUNCO) obtiene el Ayuntamiento un total de 4.566 Unidades de Aprovechamiento.

(...)

Por lo tanto el Ayuntamiento recibirá como consecuencia de las previsiones del PGOU en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado un total de 44.561 Unidades de Aprovechamiento.

Se ha detectado un error a subsanar, relativo a la superficie total de suelo incluido en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, cuya suma asciende a 44.623 m2 y no 45.146 m2 como refleja el Cuadro nº3. También existe un error en el total de la Urbanización General, pero este quedará subsanado tas incorporar los nuevos importes.

A continuación se indica el contenido modificado del documento 04. Programa de actuación y Estudio Económico Financiero del PGOU de Moriles que se altera con la presente Innovación-Modificación de planeamiento general.

Cabe destacar que la superficie de suelo total del Cuadro nº3 queda modificada al corregir el error detectado en el Cuadro vigente del PGOU y que, al mantener las superficies de suelo

MEMORIA GENERAL 59

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

de todas las Áreas en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y hacer el PGOU una valoración por superficie bruta, el total de los costes previstos no varían.

1.2 Evaluación económica de las Actuaciones

(...)

Cuadro nº 3 ACTUACIONES URBANISTICAS PRIVADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO (SUNCO R1 A R5) PRIORIDAD 1. 1º FASE EJECUCION PGOU

A - b i	Manalana	COSTES (EUROS)			TOTAL COSTES
Actuaciones	Nombre	M2. Suelo	Urbanización General	Gestión 10%	
C/. García de Leaniz	SUNCO R.1	6.299	566.910	56.691	623.601
C/. José Ruiz Canela	SUNCO R.2	5.008	497.790	49.779	547.569
C/. García de Leaniz y Córdoba	SUNCO R.3	11.131	1.001.790	100.179	1.101.969
C/. 28 de Febrero	SUNCO 1.4	15.220	1.369.800	136.980	1.506.780
C/ Monturque	SUNCO R.5	6.965	626.850	62.685	689.535
TOTALES		44623	4.063.140	406.314	4.469.454

2. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

(...)

Así podemos señalar que con cargo a las Actuaciones de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNCO) obtiene el Ayuntamiento un total de 3.771 Unidades de Aprovechamiento.

(...)

Por lo tanto el Ayuntamiento recibirá como consecuencia de las previsiones del PGOU en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado un total de 43.766 Unidades de Aprovechamiento.

MEMORIA GENERAL 60

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 19.1.a.3ª de la LOUA determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica, limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. De esta forma, hay que analizar el alcance de esta innovación para determinar la necesidad del citado informe.

Al ser este documento una innovación de planeamiento general que modifica determinaciones de carácter pormenorizado del planeamiento general vigente deducimos que la misma no debe incorporar el citado informe en base a las siguientes consideraciones:

- La Innovación no incorpora nuevos suelos a la clasificación de suelo del PGV.
- Al estar ya incluidas en el PGOU de Moriles las dos actuaciones objeto de esta innovación, el SUNCO R-3 y el SUNCO I-4, no se generan nuevos impactos, respecto a los ya contemplados, en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios, en este caso la Administración Local. Estas dos ARIs ya estaban ordenadas en el PGOU de Moriles y sus costes evaluados en el estudio económico financiero, que tal y como se recoge en el mismo, no se han visto modificados.
- Si bien podría considerarse que el cambio de uso global del SUNCO I-4, de uso residencial a industrial-almacenaje, es una incorporación de suelo productivo al proceso urbanizador, entendemos que el análisis de la justificación de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento al que hace referencia la LOUA en el citado art. 19, carece de sentido tanto por la propia motivación del cambio de uso (la adecuación a la realidad de ese ámbito por la existencia de numerosas edificaciones con uso almacenaje) como por no haber contenido nuevos desarrollos urbanos.

Esta suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, analizada desde el punto de vista de la sostenibilidad, hace referencia, tal y como apunta el autor del artículo "El informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento" "2" "a la viabilidad de los desarrollos urbanos en lo referente a los usos productivos, cohesionado con los criterios territoriales establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible como a la forma de prever la implantación de nuevas actuaciones urbanísticas sobre el territorio evitando la dispersión en el crecimiento de la ciudad que acarrearán como consecuencia una ineficiencia económica en implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras precisas y servicios urbanísticos básicos." En el caso de los suelos del SUNCO I-4, por tanto, la suficiencia y adecuación de estos suelos estaría totalmente justificada en cuanto a que son usos existentes en la actualidad, acordes a las necesidades de la población de Moriles y que se sitúan en el núcleo urbano por lo que las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios se conectarán a los existentes sin que generen costes significativos como ocurre en otros casos con implantaciones de infraestructuras y servicios alejados del núcleo urbano.

MEMORIA GENERAL 61

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

³² Hernández Jiménez Hilario Manuel. Revista Reflexiones n°13-I/12 publicada por la Agencia de Obra Pública de Andalucía de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía

Marco Participativo. Resultados del Proceso de Participación Pública

11. PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES

11.1. Proceso de participación pública.

Este documento de "Innovación-Modificación del planeamiento general vigente de Moriles. Modificación ámbitos SUNCO R-3 y SUNCO R-4" se presenta para su aprobación inicial, por lo que, en cumplimiento de la legislación urbanística³³, no ha sido aún sometido al trámite de información pública correspondiente.

11.2. Informes administrativos y sectoriales

a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica

Al estar sometido este documento de planeamiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en la legislación ambiental vigente³⁴, la tramitación del mismo requería, en la primera fase de los trabajos, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico, fase que fue realizada en el mes de junio del año 2020 y presentada por el Ayuntamiento de Moriles ante el órgano ambiental en noviembre de 2020.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Moriles recibe con fecha 30 de junio de 2021, Resolución de 23 de junio de 2021, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba en la que se emite Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Innovación PGOU de Moriles, Modificación ARIS SUNCO R-3 y SUNCO R-4, expediente EAE-20-012 (BOJA n°125 de 1 de julio de 2021) cuyo contenido se adjunta como Anexo.

En dicho Informe la Delegación determina, a los solos efectos ambientales, que la Innovación-Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas tanto en el Informe Ambiental Estratégico como las incluidas en el Borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico.

Las consideraciones ambientales a las que hace alusión son:

En materia de conservación del medio natural

La actuación en suelo urbano cae fuera del ámbito de aplicación de la normativa forestal siendo la propuesta contenida en el Borrador compatible con los objetivos de protección y conservación del medio natural. Se informa favorablemente condicionando a los futuros instrumentos de desarrollo del Plan "a no contravenir las limitaciones y prohibiciones contra el régimen de protección general y de conservación de las especies silvestres y sus hábitats urbanos (art. 7 y 75 de la Ley 8/2003), contra la garantía de conservación de las especies

MEMORIA GENERAL 62

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B ACFD296805B56FC6A55B

³³ Artículo 32.1.2º de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

³⁴ Sección IV del Título III de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, modificada por Decreto Ley 3/2015.

silvestres autóctonas (art. 54.5 y 54.5 bis de la Ley 42/2007) y protegidas (art. 57 de la Ley 42/2007)."

Protección del paisaje y la vegetación

Aparte de realizar una serie de recomendaciones en relación al diseño y ejecución de las zonas verdes y áreas libres, prohíbe la utilización de especies exóticas de acuerdo con lo establecido en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras,* debiéndose utilizar especies autóctonas y representativas de la flora local.

En materia de vías pecuarias

No existe ninguna vía pecuaria por lo que se concluye que La Innovación-Modificación **no presenta afección sobre el dominio público pecuario**.

En materia de residuos

En relación con el uso como suelo industrial previsto para el nuevo ámbito SUNCO I-4 el artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, establece la obligación de incluir en los instrumentos de planeamiento urbanístico la reserva de suelo necesaria para la construcción de puntos limpios con los que deben contar los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes. Se determina que el documento urbanístico definitivo deberá incluir la reserva del suelo para la implantación del punto limpio en la nueva zona destinada a la instalación de un polígono industrial, según lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Con relación al cambio climático

Además de las medidas específicas propuestas en el Documento Ambiental Estratégico relativas al Cambio Climático <u>recomienda la consulta</u> de algunas guías cuyo enlace se adjunta.

En relación con la Calidad del Aire

Hace alusión a la normativa en materia de emisiones a la atmosfera y de calidad del aire ambiente que con carácter general deben tener en consideración las obras y actuaciones asociadas a la Innovación-Modificación. Específicamente la Innovación habrá de tener en cuenta los Planes de Mejora de la Calidad del Aire y Planes de Acción que se aprueben para la zona.

En relación con la Contaminación Lumínica

Las obras y actuaciones asociadas a la Innovación-Modificación así como las actividades a implantar tendrán en cuenta la zonificación lumínica de la zona y para la instalación y equipos de alumbrado, tanto públicos como privados que se instalen, las determinaciones establecidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

MEMORIA GENERAL 63

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022

En relación con la Contaminación Acústica

En este apartado manifiesta que las <u>actividades futuras a instalar en el ámbito de la innovación</u>, entre la documentación comprensiva de autorización ambiental que corresponda a la misma, <u>deberá incluir, en su caso, un Estudio Acústico</u>, para la consecución e los objetivos de calidad acústica previstos en el Reglamento y compatibilidad con la zonificación acústica de la zona.

De todas ellas, y para justificar su cumplimiento en relación al contenido del documento de Innovación-Modificación que se presenta para aprobación inicial, y en lo que a él compete como instrumento de planeamiento general, cabe reseñar:

Residuos

Tal y como señala el Informe, en el momento de redacción del Borrador del Plan, este no contempló la necesidad de realizar una reserva de suelo específica dentro del área objeto de la innovación por los siguientes motivos:

- 1. La innovación tiene por objeto la adecuación del instrumento de planeamiento urbanístico a la realidad de los usos existentes ya implantados y en funcionamiento en la mayoría de la superficie de los suelos del SUNCO I-4. Esto quiere decir que no existe cambio al uso de las actividades implantadas ya en este ámbito, destinadas en su mayoría a almacenaje.
- 2. En los suelos del SUNCO I-4 existe un alto grado de ocupación de las edificaciones de las actividades establecidas, por lo que la reserva de suelo necesaria para la implantación del punto limpio se ve dificultada por la reducida superficie del SUNCO I-4 libre de edificación.
- 3. El uso característico de las parcelas sujetas a la nueva ordenanza industrial-almacenaje es el industrial grado A, destinado en el PGOU de Moriles a aquellas actividades compatibles con el uso residencial (almacenes, pequeños talleres, etc... que tienen como limitación una potencia eléctrica de 10 KW y un nivel sonoro máximo de 40 db(A)), cuyos residuos en principio pudieran asimilarse más a los residuos domésticos que a los propiamente industriales.
- 4. El municipio dispone de un Punto Limpio en funcionamiento en la esquina del parque municipal El Caracol, que apenas dista 960 m. de estos suelos, y que en la actualidad ha servido como receptor de los residuos generados por las actividades ya desarrolladas en los mismos, además de los de todo el municipio.

MEMORIA GENERAL 64

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B



Distancia del punto limpio actual a los suelos del SUNCO I-4

- 5. El Punto Limpio actual tiene dimensión y capacidad suficiente para la recepción de los residuos generados en SUNCO-14, además de los del resto del municipio.
- 6. Los residuos admitidos actualmente en el Punto Limpio son los que se muestran en la siguiente tabla

Residuos admitidos					
Absorbentes y material contaminado		Metales/Chatarra	SI		
Aceite Industrial usado		Maderas	SI		
Aceite Doméstico usado	SI	Residuos Vegetales	SI		
Filtros de Aceite usado		Papel/cartón	SI		
Baterías usadas	SI	Plásticos	SI		
Fluorescentes y lámparas bajo consumo usadas	SI	Colchones y otros enseres			
Disolventes	SI	Escombros	SI		
Pinturas	SI	Vidrio Plano no industrial	SI		
Tóner y Tintas (no líquido)	SI	Envases vacíos contaminados	SI		
Radiografías y material fotográfico	SI	Ropa usada y textiles			
Pilas botón	SI	Termómetros mercurio			
Pilas estándar no botón	SI	Otros residuos: AEROSOLES			
RAEE (gama blanca)	SI				
RAEE (resto)	SI				

El punto limpio actual está dotado de viales, áreas de carga y descarga, contenedores de residuos específicos y cerramiento perimetral. Además, en caso de ser necesario, su recogida selectiva puede ser adaptada para la recepción de otros residuos, que sean incorporados a la amplia gama de los ya admitidos en el mismo.

Las razones anteriormente expuestas ponen de manifiesto que el Punto Limpio actual está capacitado para la recepción no sólo de los residuos generados en el municipio, sino también de los generados en el SUNCO 14, además de ser funcional por su localización y proximidad para este último.

Esto ha motivado que el documento que se presenta para aprobación inicial no contenga esta reserva. En caso de que el órgano ambiental siga considerando necesaria su implantación, el Ayuntamiento, conforme al artículo 123 del Decreto 73/2012 de 23 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y constatada la imposibilidad física de ubicar la infraestructura mínima de un punto limpio conforme a lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se

MEMORIA GENERAL 65

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE MORILES MODIFICACIÓN ÁMBITOS SUNCO R3 y SUNCO R4

compromete como entidad administradora del polígono a presentar ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en medio ambiente, un programa de recogida itinerante de los residuos que genere el SUNCO I4, realizado por una entidad gestora de residuos autorizada o registrada que cubra las necesidades de las instalaciones y actividades industriales y comerciales allí situadas.

Se adjunta como Anexo a esta Memoria, esta justificación y compromiso firmado por el Ayuntamiento de Moriles.

Contaminación acústica

Con el objetivo de evitar la contaminación acústica derivada de la implantación de determinadas actividades en el SUNCO I-4, sólo se han permitido en este ámbito los usos industriales Grado A, regulados en las actuales Normas Urbanísticas de Moriles con un nivel sonoro máximo de 40 db(A).

Córdoba, noviembre de 2021

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo Arquitecta José Ignacio Carpintero Agudo Licenciado en Ciencias Ambientales

MEMORIA GENERAL 66

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ – CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO – JOSÉ I. CARPINTERO AGUDO

Código seguro de verificación (CSV): ACFD 2968 05B5 6FC6 A55B

ACFD296805B56FC6A55B

DILIGENCIA: APROBADO INICIALMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2022