

ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2024

MORILES. (CÓRDOBA)



INICIATIVA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES

TÉCNICO REDACTOR:

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
arquitecto

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

*Documento firmado digitalmente por FERNANDEZ SEGURA JUAN - ***2977** el día 15/04/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios*

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

0. INTRODUCCIÓN.

En el presente apartado se procede a justificar las subsanaciones incluidas en el Estudio de Detalle como consecuencia del período de información pública del mismo y las alegaciones recibidas al respecto. Atendiendo a lo recogido en el Informe de Alegaciones realizado como consecuencia de la información pública, se ha procedido a corregir levemente las alineaciones de las manzanas residenciales con objeto de adecuarlas en la mayor medida posible a lo recogido en el convenio urbanístico firmado para el desarrollo del área. Estas correcciones han afectado levemente a las superficies de las manzanas residenciales R2 y R3, según se puede comprobar en la propuesta final del Estudio de Detalle que se presenta.

En cualquier caso, señalar que dado que el convenio se redactó sobre la ordenación inicial del área, de forma previa a la supervisión final del mismo por los servicios técnicos y las oportunas subsanaciones, no ha sido posible adecuar de forma exacta el estudio de detalle a lo recogido en dicho convenio dadas las características geométricas del ámbito y a la configuración de las distintas manzanas resultantes, pero sí ha estimado hasta donde ha sido posible el contenido de dicha alegación, en aras de agilizar el desarrollo del ámbito, con el resultado recogido en la propuesta final del Estudio de Detalle que se presenta.

Con todo decir, que las correcciones introducidas **no han modificado en nada el conjunto de superficies correspondientes a espacios libres, equipamientos comunitarios ni viario, ni ha afectado a los aprovechamientos totales del ámbito por lo que se considera un mero ajuste no sustancial sobre el documento aprobado.**

Además, señalar que el presente documento de aprobación definitiva incluye las subsanaciones contempladas en el informe emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba en relación al documento anterior de aprobación inicial.

Moriles, abril de 2024

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	1
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO	1
1.2. INICIATIVA	1
1.3. TÉCNICO REDACTOR.....	1
1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL	1
1.5. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	2
1.6. ESTADO ACTUAL. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	3
1.7. RELACIÓN DEL ÁREA CON SU ENTORNO	4
1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	4
1.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.....	5
DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN	9
2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	1
2.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	2
2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	4
2.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	5
2.5. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS A LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	6
2.6. ASPECTOS GENERALES Y ESTRUCTURA URBANA DE LA PROPUESTA.....	7
2.7. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN	9
2.8. ESTUDIO ECONÓMICO	16
2.9. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009 Y ORDEN TMA/851/2021	18
DOCUMENTO 3. PLANOS DE INFORMACIÓN	
3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. ÍNDICE DE PLANOS	1
DOCUMENTO 4. PLANOS DE ORDENACIÓN	
4.1. PLANOS DE ORDENACIÓN. INDICE DE PLANOS	1
DOCUMENTO 5. NORMAS URBANÍSTICAS	
DOCUMENTO 6. RESUMEN EJECUTIVO	
6.1. INTRODUCCIÓN	1
6.2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE	1
6.3. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN. PROPIEDADES AFECTADAS	1
6.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
6.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	3
6.6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. ASPECTOS GENERALES Y ESTRUCTURA URBANA	4
6.7. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN	6
6.8. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	7



ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2024
MORILES. (CÓRDOBA)



INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
arquitecto

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

documento 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. Avda. Andalucía, 40B. Moriles-Córdoba 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es 1

Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle con objeto de completar la ordenación detallada del Área de Reforma Interior denominada por el PGOU de Moriles como SUNCO-R1, en relación a la ordenación de los volúmenes, el trazado de la red viaria y la localización de los suelos dotacionales, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y el artículo 94 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley.

1.2. INICIATIVA

El documento se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Moriles (Córdoba), con NIF: P1404500I, con domicilio a efectos de notificaciones en Av. de Andalucía, 23, 14510 Moriles (Córdoba).

1.3. TÉCNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por don Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado nº SE5235CO del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y con domicilio en calle Avda. de Andalucía, 40B de la localidad de Moriles (Córdoba).

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL

Según se recoge en el art. 94 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, los estudios de detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberán incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

Atendiendo a lo anterior, el presente documento comprende los siguientes documentos:

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

1.5. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Como se ha expuesto, los terrenos objeto del presente documento, constituyen el Área de Reforma Interior denominada por el PGOU de Moriles como SUNCO-R1. Estos terrenos son conocidos tradicionalmente con el nombre de Era de Chacón, actualmente Plaza de España, y se encuentran situados entre las calles Avda de Andalucía y Félix Rodríguez de la Fuente por las que se tiene acceso.

El ámbito de actuación engloba la totalidad del vacío urbano existente entre las calles citadas con un propietario mayoritario, además de una serie de traseras de solares más pequeños que presentan fachada a la calle Avda. de Andalucía y Plaza de la Constitución. La superficie de suelo total del ámbito, según se deduce del levantamiento topográfico realizado es de 6.436,73 m².

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

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

A continuación, se adjunta extracto de la documentación gráfica con la situación del ámbito.

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55

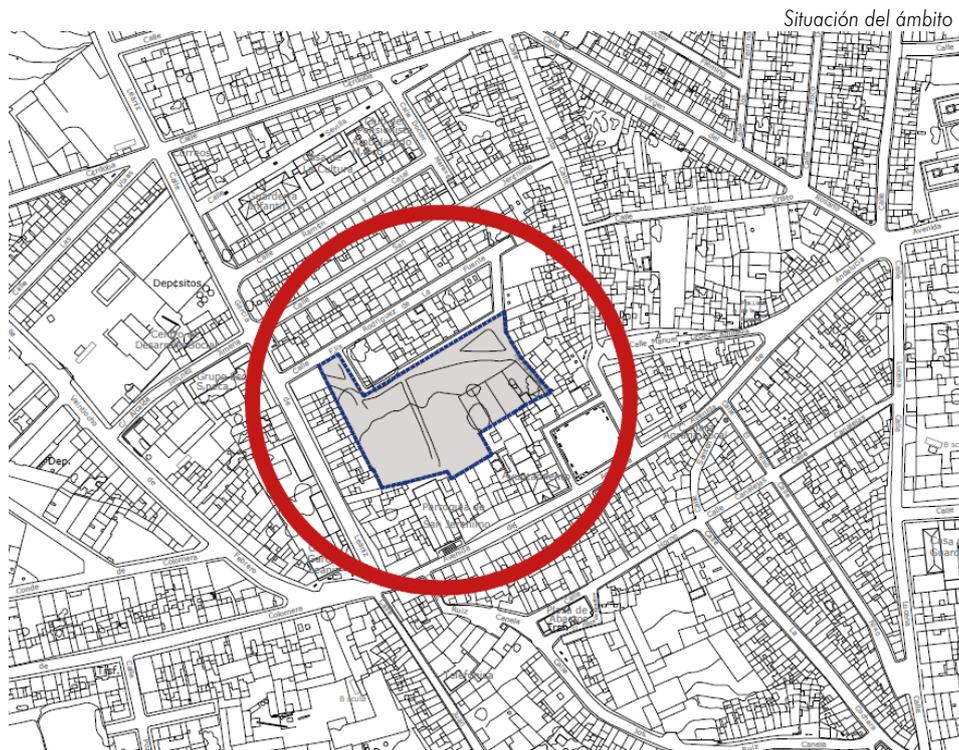


(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025



1.6. ESTADO ACTUAL. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

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

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

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

1.7. RELACIÓN DEL ÁREA CON SU ENTORNO

Según se puede observar en la documentación gráfica adjunta, el sector que nos ocupa está situado en pleno centro del municipio, con conexión directa con las calles y plazas de mayor actividad social y económica. De hecho, la mayor parte del sector está constituido por un vacío urbano cuyo origen está en antiguas propiedades agrícolas que han dado lugar a la formación de grandes manzanas urbanas y parcelaciones estrechas y muy profundas que han configurado un tejido urbano irregular. Alrededor de este vacío urbano el municipio ha seguido creciendo de forma principalmente radial. Esta ubicación confiere al ámbito un carácter estratégico y potencialmente propicio para convertirse en centro social de la población complementando a las vías y plazas adyacentes.

La tipología edificatoria característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras, alternándose con pequeñas construcciones más recientes de carácter plurifamiliar, principalmente en la zona que nos ocupa. Estas construcciones más recientes son la que acogen los locales comerciales que constituyen la trama social-económica del sector.

La actividad económica principal del municipio es la agricultura. Este sector ha constituido históricamente la base de la economía de todo el término municipal de Moriles. Otro sector de cierta importancia en el crecimiento económico del municipio ha sido en los últimos años el sector de la construcción.

1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con la información disponible en el momento de redactar el presente documento se ha elaborado una relación de propietarios y superficies, atendiendo a datos catastrales y registrales. En la documentación gráfica se reflejan las distintas parcelas afectadas y los datos obtenidos de las mismas en el momento de redacción del Estudio de Detalle.

A continuación, se adjunta cuadro resumen con las parcelas catastrales y su superficie final adoptada extraída del levantamiento topográfico realizado.

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES

Superficie Suelo Sector: 6.436,73 m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nº	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA TOPOGRÁFICO (m2 suelo)	(%)
1	CONSTRUCCIONES BOISO S.A.	PARTE DE 7746994UG5474N	5.308,37 m ² s	82,47%
2	D. RAFAEL ALCALA PÉREZ	PARTE DE LA 7746932UG5474N	220,67 m ² s	3,43%
3	DOÑA CARMEN CUENCA AGRAZ	PARTE DE LA 7746931UG5474N	216,27 m ² s	3,36%
4	EXCMO. AYTO. DE MORILES	PARTE DE LA 7746930UG5474N	267,85 m ² s	4,16%
5	D. AGUSTÍN MARTOS AGRAZ	PARTE DE LA 7746924UG5474N	272,57 m ² s	4,23%
6	SIN IDENTIFICAR	7746998UG5474N	151,00 m ² s	2,35%

1.9. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente de aplicación en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Moriles (PGOU) aprobado definitivamente el 27 de julio de 2014.

Como se ha comentado el ámbito queda denominado como SUNCO-R1, y los terrenos que comprende están clasificados por el Plan General del municipio como suelo urbano no consolidado ordenado.

Las determinaciones pertenecientes tanto a la ordenación estructural como a la ordenación pormenorizada son las que se exponen en la ficha urbanística correspondiente, la cual se reproduce en la página siguiente.

Estas determinaciones, junto con los objetivos y criterios propuestos en este Estudio de Detalle, son las que han servido de base para la formulación del presente documento.

Señalar que con fecha 14 de agosto de 2020, se firma convenio urbanístico entre el Excmo. Ayto. de Moriles y la entonces propietaria mayoritaria Construcciones y Promociones BOISO S.A., por el cual se acuerda el cambio de sistema existente de compensación por el de cooperación, y por el cual el primero asume el desarrollo establecido en el PGOU de Moriles.

Con fecha 12 de enero de 2021, se firma adenda al citado convenio urbanístico, por la que se ratifica el contenido del mismo y se incluyen aclaraciones en alguna de sus cláusulas.

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

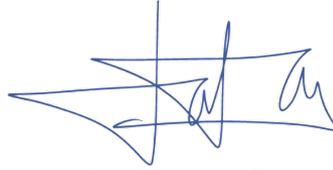
DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

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

Moriles, abril de 2024



Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO SUNCO.R-1

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	6.299 m ² s	AREA DE REFORMA INTERIOR
-------------------	------------------------	--------------------------

Régimen del Suelo

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

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL
Coefficiente Edificabilidad	1,00 m ² t/m ² s
Densidad viviendas	98 viv/has
Nº máximo viviendas	62 viviendas

Reserva para Viviendas Protegidas

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

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUNCO1
Aprovechamiento Medio	1,023184 UA/m ²	
Aprovechamiento Objetivo	6.299 m ²	
Aprovechamiento Homogeneizado	6.299 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	6.299 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	5.801 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	630 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-131 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	2.375 m ²	38 m ² s/100m ² tv	38%
Equipamientos	277 m ²	4 m ² s/100m ² tv	4%
TOTAL EQUIPOS	2.652 m ²	42 m ² s/100m ² tv	42%
Viarío Público	1.023 m ²	16 m ² s/100m ² tv	16%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.675 m ²	58 m ² s/100m ² tv	58%
Dotación de Aparcamiento	62 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo	6.299 m ² t	Tipología	ENSANCHE T3			
Tipología	suelo m ²	edificabilidad m ² /m ²	Aprovecham. Objetivo m ²	Coefficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs	
Edificación con tipología	T3	2.625	2,40	6.299	1,00	6.299
Total usos lucrativos	2.625	2,40	6.299	1,00	6.299	

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

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

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

DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años
(*)	Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2024
MORILES. (CÓRDOBA)



INICIATIVA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES

TÉCNICO REDACTOR:

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
arquitecto

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

documento 2.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. Avda. Andalucía, 40B. Moriles-Córdoba 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación detallada, con miras a la urbanización y su consiguiente reparcelación y edificación de los terrenos correspondientes al que se define como Área de Reforma Interior SUNCO-R1, en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, en coherencia con los preceptos marcados en este plan general y de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y el artículo 94 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley.

El Plan se justifica, administrativa y jurídicamente como procedente por cuanto su formulación desarrolla las previsiones que para este suelo establece el Plan General.

La ordenación de este vacío urbano viene siendo objetivo prioritario de las distintas corporaciones municipales desde muchos años atrás por la situación céntrico-estratégica dentro del núcleo urbano, en contacto directo con elementos tan significativos del mismo como el propio edificio que acoge al Ayuntamiento, la plaza principal del municipio (Plaza de la Constitución) y la única iglesia del mismo (Iglesia de San Jerónimo), entorno a los cuales gira además toda la actividad social y económica de la localidad. Con esto demostrar que existe una necesidad objetiva de ordenación de un espacio singular del núcleo urbano.

Por todo ello la conveniencia de la formulación del Estudio de Detalle se basa en la mejora urbanística del entorno al tiempo de conectar con los suelos adyacentes, respondiendo así al desarrollo urbanístico del municipio.

Por todo lo anteriormente expuesto, se cree justificada la conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Estudio de Detalle, cuya redacción se acomete en coherencia con las previsiones del planeamiento general, siendo la misma ficha de planeamiento la que determina la figura del Estudio de Detalle como documento para el desarrollo del ámbito

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

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

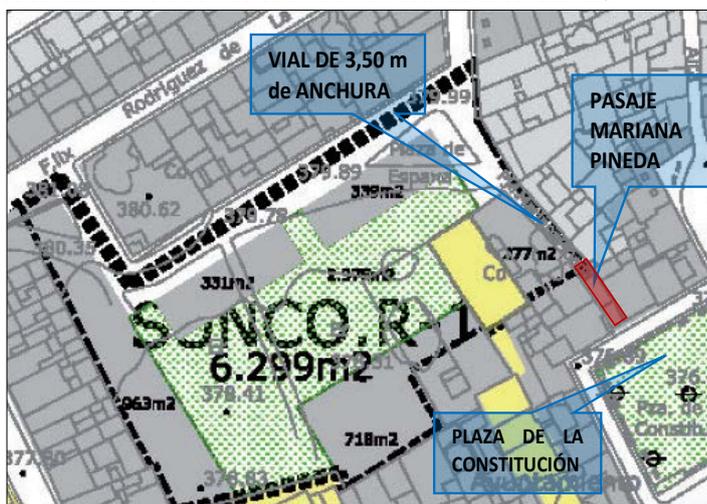
Las circunstancias observadas son las que se exponen a continuación.

El Área definida como SUNCO-R1 se dispone, dentro del planeamiento fijado por el PGOU de Moriles, como un lugar estratégico, tanto por su situación en pleno centro del municipio, como por su relación con los edificios emblemáticos del mismo, el Ayuntamiento y la Iglesia Parroquial. Esta se puede considerar la conclusión más significativa extraída de los antecedentes urbanísticos expuestos: las distintas ordenaciones proponen en el ámbito la creación de un espacio de relevancia para el municipio, hoy ya denominado Plaza de España.

Para una adecuada ordenación del sector se considera fundamental “resolver satisfactoriamente la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes”, tal y como se ha venido recogiendo en la ficha de planeamiento del ámbito. El acceso al mismo desde la actual Plaza de la Constitución, centro neurálgico del municipio, se realiza a través de un estrecho paso, el Pasaje Mariana Pineda, en la esquina este del ámbito, de apenas 3,5 m de anchura y con una longitud total de unos 14 m. Dicho pasaje está consolidado mucho antes del propio planeamiento general, se encuentra ubicado fuera del ámbito y por tanto resulta imposible acometer su ensanchamiento. Sin embargo, no se considera apropiada la excesiva longitud del nuevo volumen edificatorio propuesto por el planeamiento actual en continuidad con dicho pasaje, lo que acentúa de manera considerable el efecto embudo generado por el propio pasaje. Se considera más adecuado reducir la longitud de este nuevo volumen a lo estrictamente necesario para configurar la esquina de la edificación y alinearlo con el resto de edificaciones que forma dicho frente, consiguiendo así una notable mejora de las condiciones estéticas, formales y compositivas del espacio libre que se pretende, y sobre todo una mejora de la funcionalidad y utilidad del mismo.

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

PGOU
Aprobación Definitiva
Extractos de la ficha de
planeamiento del
ámbito



Por otro lado, la ordenación propuesta por el PGOU, localiza parte de las manzanas residenciales con fachada directa al espacio libre propuesto, sin viario que los separe. Tal situación hace necesaria delimitar una zona de rodadura que permita el acceso rodado a las parcelas con fachada al espacio libre, de manera que no se perjudiquen ni las dimensiones ni la cualificación del espacio libre, ni los derechos de las manzanas residenciales. Esta necesaria zona de rodadura requiere una salida por el extremo contrario lo que imposibilita del todo la prolongación de los volúmenes edificatorios pretendidos en la parte más oriental del ámbito más allá de la alineación principal de los volúmenes que conforman el espacio libre en la parte situada al sur.

También hay que poner de manifiesto, que las características dimensionales y de localización de la ordenación viaria prevista por el PGOU, hacen materialmente imposible dar cumplimiento a la dotación exigida en la propia ficha de planeamiento para plazas de aparcamiento, sin menoscabar la superficie destinada a dotaciones o usos residenciales, circunstancia esta última fuera del alcance de un estudio de detalle, figura de planeamiento establecida por el PGOU para el desarrollo del ámbito. La superficie necesaria para albergar los aparcamientos requeridos por la ficha urbanística, a razón de las dimensiones mínimas exigidas de 2,20 m x 4,50 m, supone un total de 633,6 m² que restados a la superficie total de viario prevista de 1034,68 m², resultan apenas 401,08 m² para resolver el viario de conexión con la calle Félix Rodríguez de la Fuente, situación del todo imposible considerando que se necesita un desarrollo viario de unos 125 m de longitud con unos anchos de calzada y acerado mínimos. Por consiguiente y dado que resulta inviable disminuir las superficies destinadas a otros usos, será necesario ajustar la dotación de plazas de aparcamiento exigidas a los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística y adaptar los requerimientos a la realidad física existente.

La ordenación de volúmenes propuesta en el presente estudio de detalle recoge las distintas circunstancias expuestas en el diagnóstico realizado y corrige las incoherencias encontradas en la ordenación actualmente propuesta en el planeamiento general.

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Además del objeto propio del Estudio de Detalle y de las determinaciones marcadas por el planeamiento general y una vez consensuadas las directrices generales con la administración municipal, para el adecuado desarrollo del ámbito se han fijado los objetivos y criterios que se exponen a continuación de manera justificada.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Atendiendo al análisis urbanístico realizado se procede a fijar los objetivos y criterios que servirán de base para la definición de la ordenación que se propone, teniendo en consideración tanto los criterios contenidos en la ficha actual de planeamiento, como los que se han venido poniendo de manifiesto en las distintas reuniones con los servicios técnicos municipales:

Conseguir de manera efectiva la colmatación del vacío urbano existente en la actualidad y la integración del sector dentro del tejido urbano al que pertenece. En esta línea, y como se ha referido en alguno de los puntos anteriores, es de destacar que la propia situación del sector le confiere la característica de convertirlo en un “espacio singular” del núcleo urbano.

Dotar al área de un espacio libre de carácter cualificado, coherente con la ubicación privilegiada que posee en el centro del municipio, delimitándolo mediante tipologías edificatorias uniformes buscando crear una imagen homogénea del conjunto que cumpla con las expectativas previstas para el mismo. Su configuración permitirá una adecuada comunicación con la Plaza de la Constitución y posibilitará la relación con los equipamientos presentes, Ayuntamiento e Iglesia. La importancia de este espacio libre se deduce de la fuerte carga que supone en aplicación del planeamiento general, constituyendo cerca del 40 % de la superficie bruta del sector.

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

Configuración y sellado de las medianeras existentes con la localización de piezas edificables con profundidades de parcela adecuadas.

Adecuar la necesidad de reserva de aparcamiento a la realidad física y previsiones reales de crecimiento atendiendo a las tipologías de viviendas que se pretenden.

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

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

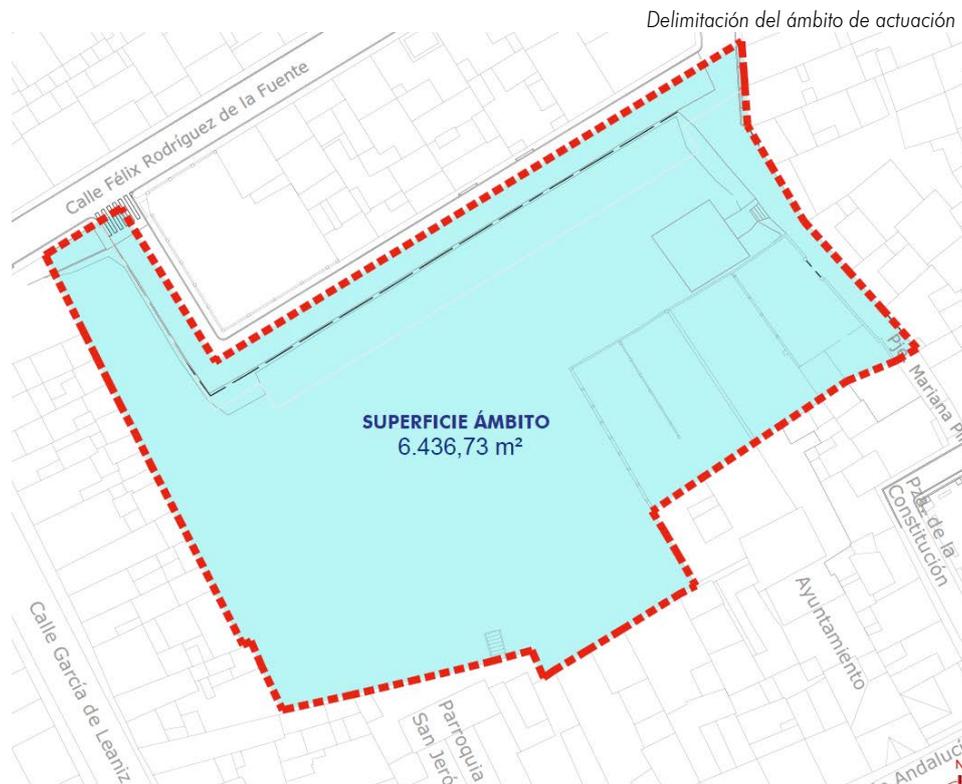
FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Como se ha expuesto, los terrenos objeto del presente estudio de detalle se localizan en la zona central del municipio y se encuentran dentro del suelo urbano consolidado. Según se deduce del levantamiento topográfico realizado, la superficie total del ámbito abarca una superficie de 6.436,73 m². Señalar que esta superficie es ligeramente superior a la recogida en la ficha de planeamiento. En el apartado siguiente se ha confeccionado un cuadro comparativo que recoge la adecuación de las determinaciones urbanísticas de la ficha de planeamiento a la superficie obtenida del levantamiento topográfico.

En el plano O-01-DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN de este documento, se recoge el ámbito de la modificación, que se reproduce parcialmente en la imagen que sigue.



Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.5. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS A LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

A continuación, se ha elaborado una tabla comparativa donde se recogen las determinaciones de la ficha del planteamiento del área para la superficie que establece y las mínimas correspondientes adecuadas a la superficie real del ámbito extraída del levantamiento topográfico. Estos parámetros son los que servirán de base para comprobar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el presente estudio de detalle.

A.R.I SUNCO-R1. MORILES		
ADECUACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
DETERMINACIONES / PARÁMETROS	DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PGOU FICHA	ADECUACIÓN DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL A SUPERFICIE REAL
NOMBRE SECTOR	SUNCO-R1	SUNCO-R1
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO	SUNCO-1	SUNCO-1
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2)	6.299 m ²	6.436,73 m ²
COEFICIENTE EDIF.	1,00	1,00
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv./ha)	98	98
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	62	63
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2 techo)	6.299 m ²	6.436,73 m ²
Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	NO	NO
APROVECHAMIENTO		
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,023184	1,023184
APROV. "OBJETIVO" (m2 techo) - EDIF. MÁXIMA	6.299 m ²	6.436,73 m ²
APROVECHAMIENTO "HOMOGENEIZADO" (UAs)	6.299 UAs	6.436,73 UAs
EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UAs)	-131 UAs	-131,00 UAs
APROVECHAMIENTO Resultante Unidad (UAs)	6.299 UAs	6.436,73 UAs
CESIÓN APROVECHAMIENTO (UAs)	630 UAs	643,67 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	5.801 UAs	5.924,06 UAs
RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES		
ESPACIOS LIBRES (m2 suelo)	2.375 m ²	2.426,65 m ²
EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	277 m ²	283,22 m ²
TOTAL DOTACIONES	2.652 m ²	2.709,86 m ²
VIARIO	1.023 m ²	1.023,00 m ²
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.675 m ²	3.732,86 m ²

Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.6. ASPECTOS GENERALES Y ESTRUCTURA URBANA DE LA PROPUESTA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES.

A continuación, se procede a describir el contenido y justificación de la presente propuesta de estudio de detalle, basándose en el conjunto de criterios y objetivos expuestos resultantes tanto de los recogidos en el plan general como de los extraídos del análisis urbanístico realizado.

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

La regularización de los frentes de fachada descritos en el punto anterior mejora notablemente la conexión y permeabilidad con la Plaza de la Constitución como punto de comunicación más significativo. Además, permite despejar el paso a través del Pasaje Mariana Pineda, reduciendo su longitud. Con esta solución se mejoran también las condiciones de habitabilidad de un mayor número de viviendas de las ya existentes en el frente oriental, quedando más de ellas con fachada directa al espacio libre.

El conjunto volumétrico propuesto se adosa a las medianeras traseras de las calles García de Leaniz y avda. de Andalucía, dando fachada a los nuevos espacios libres y viales previstos en la ordenación, permitiendo tapar dichas medianeras. En el tramo trasero de la Parroquia de San Jerónimo, se prolonga la continuidad del espacio libre para posibilitar así la apertura de este equipamiento a los nuevos espacios libres planteados en la ordenación.

La ordenación así delimitada permite obtener un espacio libre suficientemente cualificado y dotado unas las condiciones formales y compositivas continuas en toda su extensión y adecuadas para el fin que se pretende. Esta ordenación pretende delimitar el espacio público, con un conjunto de edificaciones tipológicamente similares, obteniendo así una imagen unitaria en todo el perímetro del espacio libre propuesto, que aspira a convertirse en uno de los puntos de más actividad social y económica de la población. La superficie destinada a equipamientos comunitarios se ubica, hasta donde permiten las parcelas colindantes, en continuidad con la trasera de la parcela correspondiente al ayuntamiento, permitiendo así su futura proyección y apertura a este nuevo espacio libre. El resto de la superficie necesaria se localiza en el extremo de la manzana residencial que se propone en el centro de la ordenación.

Respecto a las manzanas residenciales el presente estudio de detalle mantiene la densidad de vivienda establecida en el plan general. Si bien hay que señalar que atendiendo a la edificabilidad máxima permitida resulta una superficie construida por vivienda entorno a los 100 m², incluyendo elementos comunes. Atendiendo a las características tipológicas y de localización de la zona residencial se considera que esta ratio de superficie construida por vivienda resulta insuficiente para satisfacer las necesidades de la demanda actual de mercado que se estima entorno a los 120 o 130 m² construidos por vivienda incluyendo zonas comunes por lo que se prevé resultará un número de viviendas total entorno a las 50 unidades.

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

En el borde norte-noroeste se mantiene el vial propuesto en el planeamiento. Este vial constituye el punto de acceso rodado a todo el ámbito y lo comunica con el resto del municipio a través de la calle Félix Rodríguez de la Fuente, garantizando así su conexión rodada y peatonal con los suelos adyacentes. Este vial se propone de un solo sentido de circulación con objeto de ajustar sus dimensiones y permitir el mayor número de plazas de aparcamiento posibles anejas a este viario, considerando lo expuesto en el apartado 2.2 de este documento de análisis y diagnóstico de la situación urbanística sobre la necesidad de adecuar la dotación de aparcamiento a la realidad física existente por existir una imposibilidad material evidente.

Se propone una zona delimitada para tráfico rodado dentro del espacio libre con objeto de posibilitar el acceso rodado a las manzanas residenciales situadas en continuidad con el espacio libre. Esta solución se ha considerado la más adecuada pues permite resolver el acceso rodado a estas manzanas sin mermar las necesidades de uso y funcionamiento requeridas al espacio libre y sin desmejorar su imagen visual. Además, esta solución permite mantener los estándares dotacionales exigidos en el planeamiento actual. El acceso rodado propuesto conectaría con el vial de acceso al ámbito en la parte noroeste y discurriría por delante de las manzanas residenciales descritas hasta conectar en el parte oriental con el vial que discurre en sentido sureste-noroeste.

Señalar que el presente estudio de detalle no altera el aprovechamiento asignado al ámbito ni los parámetros estructurales significativos de espacios libres y equipamientos comunitarios.

Ordenación propuesta en el estudio de detalle



Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.7. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN

A continuación, se desarrollan y justifican los parámetros urbanísticos que permiten establecer la ordenación urbanística detallada del área de reforma interior SUNCO-R1.

1. ZONAS DE ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS

La distribución de las distintas zonas de ordenación resulta de la aplicación de los objetivos y criterios planteados en los puntos anteriores y de la estructura urbana propuesta. Su cuantificación, superficies y características responde de la aplicación de la normativa urbanística vigente y a las determinaciones y criterios de diseño anteriormente descritos.

Las distintas zonas de ordenación previstas en el ámbito se recogen en el siguiente cuadro, incluyendo la superficie de suelo destinada a cada una de ellas, el porcentaje de la misma respecto a la superficie del ámbito y la cuantía que dicha superficie supone por cada 100 m² de techo edificable, de forma que permita la justificación del cumplimiento de las exigencias mínimas establecidas en el planeamiento vigente.

A.R.I SUNCO-R1. MORILES					
Superficie Suelo Ámbito:		6.436,73 m ²			
ZONAS DE ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS					
USO PORMENORIZADO	TOTAL SUPERFICIE SUELO (m ²)	DESGLOSE SUPERFICIE SUELO (m ²)	PORCENTAJE SUELO %	CUANTÍA (m ² suelo/ 100m ² techo)	DESTINO SUELOS
USO RESIDENCIAL (CARACTERÍSTICO)	2.681,97 m ²		42%		PRIVADO
SISTEMAS LOCALES	3.754,76 m ²		58%		PÚBLICO
DOTACIONES LOCALES	2.718,06 m ²		42%		
Espacios Libres		2.434,56 m ²	38%	38	
Equipamientos comunitarios		283,50 m ²	4%	4	
VIARIO LOCAL	1.036,70 m ²		16%		

NOTA: Las cantidades correspondientes a porcentajes de suelo y cuantías se han redondeado sin decimales al igual que están recogidos en la ficha urbanística y así poder servir de comparación y justificación del cumplimiento.

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

En cuanto a la asignación de usos pormenorizados que corresponde a la zonificación establecida, se desarrolla detalladamente en el Capítulo de Condiciones Particulares de zona de las Ordenanzas Reguladoras, para cada una de ellas. El criterio seguido para ello ha sido el de



regular con carácter general las clases y tipos de usos, apoyándose en las definiciones y conceptos marcados por el PGOU, y de esta forma asignar a cada zona el uso característico o dominante y los usos permitidos cuya implantación pueda autorizarse junto al uso dominante.

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

Uso Residencial.

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

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

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES
 Superficie Suelo Ámbito: 6.436,73 m²
USO RESIDENCIAL (CARACTERÍSTICO)

USO PORMENORIZADO	ZONA DE MANZANA ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	COEFICIENTE EDIFICAB. (m ² t / m ² s)	A. OBJETIVO		APROV. DE USO Y "HOMOGENEIZADO" (UAs)
				SUPERFICIE TECHO (m ² techo)	COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA	

USO RESIDENCIAL (VV. LIBRE)	2.681,97 m ² s		6.436,73 m ² t		6.436,73 UAs	
R1 T3	1.007,01 m ² s	2,4	2.416,82 m ² t	1,00	2.416,82 UAs	
R2 T3	861,68 m ² s	2,4	2.068,04 m ² t	1,00	2.068,04 UAs	
R3 T3	160,10 m ² s	2,4	384,24 m ² t	1,00	384,24 UAs	
R4 T3	653,18 m ² s	2,4	1.567,63 m ² t	1,00	1.567,63 UAs	

El destinado a uso residencial se distribuye en 4 manzanas numeradas en los planos de ordenación como R1, R2, R3 y R4. La superficie y capacidad final de cada una de ellas se recogen en el cuadro de este apartado con los parámetros urbanísticos asociados obtenidos a partir la ficha de planeamiento, una vez adecuados a la superficie final del levantamiento topográfico. El número máximo de viviendas se obtiene de aplicar la densidad máxima establecida en la ficha de 98 viv/ha a la superficie final del ámbito, por lo que resulta que la capacidad residencial máxima del estudio de detalle será de 63 viviendas.

La manzana R1 se localiza cerrando el extremo suroeste, con una alineación uniforme que conforma la esquina con la calle Félix rodriguez de la Fuente y se prolonga hasta las trasera de la parroquia de San Jerónimo, cerrando las medianeras traseras de las viviendas de la calle

Código seguro de verificación (CSV):  (22)0FE32A5C9C0614DD55
220F E32A 5C9C 0614 DD55
 DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
 FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

García de Leóniz. La manzana R2 se configura en el extremo sureste, con alineación en paralelismo con la Avda. de Andalucía permitiendo así colmatar las traseras de los edificios de la misma que se prolongan hasta el ámbito permitiendo así su apertura y frente de fachada al nuevo área. El presente estudio de detalle prolonga esta alineación hasta su encuentro con el Pasaje de Mariana Pineda, permitiendo así un espacio libre más cualificado y abierto al entorno que lo rodea además de permitir una zona de rodadura para solventar la problemática existente de acceso rodado a estas manzanas residenciales. Esta alineación se prolonga hasta constituir la esquina de la manzana R3 con el Pasaje de Mariana Pineda. La manzana R4 se localiza de manera central en la ordenación, con fachada en todos sus frentes.

Dotaciones. Espacios libres y Equipamientos comunitarios

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

A.R.I SUNCO-R1. MORILES			
Superficie Suelo Ámbito:		6.436,73 m ²	
DOTACIONES			
USO PORMENORIZADO	TOTAL SUPERFICIE SUELO (m2)	PORCENTAJE SUELO %	CUANTÍA (m2 suelo/ 100m2 techo)
ESPACIOS LIBRES	2.434,56 m ²	38%	38
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	283,50 m ²	4%	4
TOTAL DOTACIONES	2.718,06 m²	42%	42

NOTA: Las cantidades correspondientes a porcentajes de suelo y cuantías se han redondeado sin decimales al igual que están recogidos en la ficha urbanística y así poder servir de comparación y justificación del cumplimiento.

Como se puede observar, la reserva de dotaciones, espacios libres y equipamientos, se adecua a lo establecido en la correspondiente ficha de planeamiento, adecuados a la superficie real obtenida del levantamiento topográfico realizado.

Atendiendo a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la nueva LISTA, la reserva mínima para el sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios correspondiente a una densidad de viviendas igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea será de 14 m2. La disposición adicional primera del reglamento general de la LISTA

Código seguro de verificación (CSV):  (22)0FE32A5C9C0614DD55
220F E32A 5C9C 0614 DD55
 DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
 FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

establece un coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, lo que supone para el máximo de viviendas permitidas en el ámbito de 64, un total de 153,6 habitantes y una reserva mínima de espacios libres y equipamientos comunitarios de 2.150,40 m² de suelo. Como se puede comprobar la reserva prevista para el sistema local de espacios libres y equipamientos comunitarios en el presente estudio de detalle, 2.718,06 m², es bastante superior a la mínima exigida en la legislación urbanística de Andalucía.

Señalar que la localización del equipamiento comunitario en la manzana sureste se limita casi exclusivamente a la prolongación de la parcela municipal desde la Avda. de Andalucía, con objeto de permitir el frente de este edificio municipal al espacio libre y de forma que no perjudique la apertura y adecuada parcelación del resto de las parcelas residenciales colindantes. El resto de la superficie requerida para esta dotación se localiza en el extremo oriental de la manzana central de la ordenación.

La formalización y localización de las reservas para dotaciones previstas, tal y como se ha venido exponiendo en los puntos precedentes, se define gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

Dotaciones. Plazas de Aparcamientos.

La reserva total de plazas de aparcamiento que posibilita el presente estudio de detalle es de 114 unidades, de las cuales 50 plazas se prevén de carácter público y el resto, 64 plazas, se contemplan de carácter privado, atendiendo a la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigida en las ordenanzas particulares de zona.

La reserva de aparcamientos públicos prevista para personas con movilidad reducida es de 2 plazas, dando así cumplimiento a la reserva exigida tanto en el Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía como en el Reglamento de Planeamiento.

Según se ha expuesto en el apartado 2.2 "Análisis y diagnóstico de la situación urbanística actual" de esta memoria, la reserva máxima de aparcamientos públicos prevista es la máxima posible atendiendo a la realidad física existente. La superficie de la zona destinada a espacios libres, equipamientos y residencial resulta del todo inviable reducirlas sin incumplir de forma sustancial las determinaciones exigidas para el ámbito. Con ello, la superficie destinada a viario incluida la de las plazas de aparcamiento públicas resulta de un máximo posible 1.034,68 m², circunstancia por la cual el viario se ha diseñado con los anchos ajustados para posibilitar un solo sentido de circulación, así como el acceso a las plazas de aparcamiento previstas en batería en el lado más largo del vial propuesto, lo que ha requerido un superficie de una superficie mínima de unos 702,73 m² para posibilitar, como podría ser de otra forma, la conexión rodada con la calle Félix Rodríguez de la Fuente. Con todo, resta una superficie de 331,95 m², no existiendo posibilidad material de liberar más superficie para destinarla a aparcamiento, poniendo así de manifiesto que las características dimensionales y de localización de la ordenación viaria prevista por el

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

PGOU, hacen materialmente imposible alcanzar la dotación señalada por la propia ficha de planeamiento, por lo que se ha procedido a ajustarla a la realidad física existente. Tampoco las dimensiones obtenidas del viario representado en la documentación gráfica del Plan, considerado como vinculante en la normativa urbanística, permite albergar las plazas de aparcamiento recogidas en la ficha.

En todo caso señalar que, tal y como también se ha justificado ya en el apartado 2.6 de esta memoria "Descripción y justificación de la propuesta. Aspectos generales y estructura urbana" **el número real de viviendas previsible en el ámbito estará en torno a las 50 viviendas**, atendiendo a que la exigencia actual de mercado para esta zona estima una demanda de viviendas de superficie media entre 120-130 m² incluyendo zonas comunes, superior a la estimada de forma generalizada en las fichas de planeamiento de todos los ámbitos de desarrollo del municipio. Por esta razón se puede considerar satisfecha la exigencia de plazas de aparcamiento requerida en la ficha y normas urbanísticas del municipio.

Además, **la reserva de plazas de aparcamiento posibilitada con el presente estudio de detalle, es superior a la mínima requerida tanto en la actual LISTA, como en la ya derogada LOUA**, ley en vigor en el momento de aprobación del PGOU del municipio. Según el artículo 82 del reglamento general de la LISTA, atendiendo al uso, densidad de viviendas y número de habitantes previsto en el ámbito, la reserva mínima de plazas de aparcamiento de carácter público sería de 39 plazas. Según el artículo 17 de la LOUA y atendiendo a la superficie de techo edificable, la reserva mínima de plazas de aparcamiento público sería de 32 plazas.

Con todo, se considera justificada la dotación de aparcamientos propuesta. En los planos de ordenación se indica la situación tanto de las reservas de aparcamiento de carácter público, como las destinadas a personas con movilidad reducida. En las ordenanzas Reguladoras se fijan las previsiones en cuanto a reservas complementarias obligatorias de carácter privado para alcanzar en conjunto la dotación contemplada en el estudio de detalle.

Red viaria

El diseño de la red viaria está del todo condicionado por la ordenación general recogida en la ficha de planeamiento del ámbito. Los requerimientos de superficie de los usos pormenorizados contemplados en la ficha no permiten un desarrollo viario mayor que el proyectado en el presente estudio de detalle. Es por ello que el diseño de la red viaria se ha ajustado en lo posible a las dimensiones estimadas de las correspondientes vías representadas en de la documentación gráfica del PGOU y de la ficha de planeamiento del ámbito.

De esta forma, se propone un vial de un solo sentido, con acceso y salida a través de la calle Félix Rodríguez de la Fuente la cual le sirve de conexión con los viales adyacentes. Los tramos de entrada y salida se ajustan a la realidad física existente y la documentación gráfica del plan, con un ancho de calzada de 4,30 m, además de los acerados que incluyen recorridos accesibles alternativos a los existentes que se mantienen. El tramo central se dimensiona con un ancho de

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

calzada de 6 m, suficiente para permitir el acceso a las bandas de aparcamiento público previstas a ambos lados de la misma, en batería en el lado sur y en cordón en el lado norte.

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

Las dimensiones de los elementos viarios proyectados se encuentran definidas en el Plano de Ordenación correspondiente a Alineaciones y Red Viaria.

2. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

En la actuación propuesta se define únicamente una tipología de uso. El coeficiente de ponderación por uso y tipología se establece en 1,00, correspondiéndose con el establecido en el planeamiento de rango superior.

3. APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO.

Los aprovechamientos que se deducen del Estudio de Detalle resultan de aplicar la edificabilidad asignada a cada manzana a la superficie neta de la misma. En el cuadro correspondiente al uso residencial se detallaban el aprovechamiento objetivo y el homogeneizado de las manzanas del ámbito, atendiendo a su superficie, su tipología, su edificabilidad y el coeficiente de uso y tipología aplicada, los cuales se exponen a continuación.

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

A.R.I SUNCO-R1. MORILES	
Superficie Suelo Ámbito:	6.436,73 m ²
APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,023184
APROV. "OBJETIVO" (m2 techo) - EDIF. MÁXIMA	6.436,73 m ² t
APROVECHAMIENTO "HOMOGENEIZADO" (UAs)	6.436,73 UAs
EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UAs)	-131,00 UAs
APROVECHAMIENTO Resultante Unidad (UAs)	6.436,73 UAs
CESIÓN APROVECHAMIENTO (UAs)	643,67 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	5.924,06 UAs

Como se puede observar el aprovechamiento previsto para el Estudio de Detalle se ajusta a los límites establecidos en el Plan General del municipio.

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

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

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

PROGRAMACIÓN:	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	No necesario
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Municipal
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO:	Proyecto de Reparcelación y Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO:	A la aprobación del Estudio de Detalle

5. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación, se incluye el cuadro de características de la ordenación donde se recogen las distintas zonas de ordenación, con sus características dimensionales por manzana, y las edificabilidades y aprovechamientos que corresponden según el caso.

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES							
Superficie Suelo:		6.436,73 m ²					
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN							
USO PORM.	MANZANA	ZONA DE ORDZA.	SUPERFICIE SUELO (m ²)	COEF. EDIFICAB. (m ² t / m ² s)	A. OBJETIVO SUPERFICIE TECHO (m ² techo)	COEF. USO	APROV. "HOMOGEN." (UAs)
USO RESIDENCIAL			2.681,97 m²s	6.436,73 m²t		6.436,73 UAs	
	R1	T3	1.007,01 m ² s	2,4	2.416,82 m ² t	1,00	2.416,82 UAs
	R2	T3	861,68 m ² s	2,4	2.068,04 m ² t	1,00	2.068,04 UAs
	R3	T3	160,10 m ² s	2,4	384,24 m ² t	1,00	384,24 UAs
	R4	T3	653,18 m ² s	2,4	1.567,63 m ² t	1,00	1.567,63 UAs
ESPACIOS LIBRES			2.434,56 m²s				
	EL-ZV		2.434,56 m ² s				
EQUIPAMIENTOS COMUNIT.			283,50 m²s				
	EC-01		148,65 m ² s				
	EC-02		134,85 m ² s				
VIARIO LOCAL			1.036,70 m²s				
	VIARIO		1.036,70 m ² s				

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.8. ESTUDIO ECONÓMICO

El presente estudio recoge la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del ámbito.

Se considera que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en los estudios de detalle, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la evaluación de los citados costes debe sintetizarse a la consideración de modelos avalados por la experiencia, puesto que la aportación de datos más concretos y exactos corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

Por tanto, se considera que, para esta primera fase de redacción y tramitación de este documento, la extrapolación sobre datos de otras actuaciones de características semejantes es suficiente. Es por ello que para la evaluación de estos costes se han tenido en cuenta tanto las tablas de cálculo de presupuestos estimativos de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba como los datos de actuaciones similares obtenidos por la experiencia profesional.

ESTIMACIÓN DE COSTES

La estimación de costes considerada para el presente Estudio de Detalle se desarrolla en el siguiente cuadro donde se desglosan tanto los costes propios de urbanización como el resto de costes que son necesarios para la materialización de la misma, considerados ambos como coste efectivo de las obras sin incluir impuestos.

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES				
Superficie Suelo ámbito:		6.436,73 m ²		
ESTIMACIÓN DE COSTES				
TIPO DE COSTE	DESGLOSE	CANTIDAD	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
COSTES DE URBANIZACIÓN				232.748,46 €
URBANIZACIÓN SISTEMAS LOCALES				232.748,46 €
	VARIO LOCAL	1.036,70 m ²	93 €/m ²	96.413,10 €
	ESPACIOS LIBRES	2.434,56 m ²	56 €/m ²	136.335,36 €
HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS DE GESTIÓN				30.987,74 €
	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (Estudio de Detalle)			6.850,00 €
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN			14.482,64 €
	OTROS (Notaría, registro, reparcelación, tasas, etc)			9.655,10 €
TOTAL COSTES ESTIMADOS				263.736,20 €

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

VALORES DE REPERCUSIÓN

A continuación, se exponen los valores de repercusión que se obtienen de la estimación de costes anteriormente considerada. Se han calculado respecto a diferentes parámetros para proporcionar información adecuada en cada uno de los casos.

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES	
Superficie Suelo ámbito: 6.436,73 m ²	
VALORES DE REPERCUSIÓN	
TIPO DE VALOR CALCULADO	CUANTÍA
REPERCUSIÓN DE COSTES / UNIDAD DE APROVECHAMIENTO (UA)	44,52 €/UA
REPERCUSIÓN DE COSTES / m ² DE TECHO TOTAL	40,97 €/m ² t
REPERCUSIÓN DE COSTES / m ² DE SUELO BRUTO	40,97 €/m ² s

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

2.9. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009 Y ORDEN TMA/851/2021

A continuación, se adjunta fichas justificativas relativas al cumplimiento 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 y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Moriles, abril de 2023



Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

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.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1. MORILES (CÓRDOBA)	
ACTUACIÓN	
DESARROLLO URBANÍSTICO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	-
Accesos	-
Ascensores	-
Rampas	-
Alojamientos	-
Núcleos de aseos	-
Aseos aislados	-
Núcleos de duchas	-
Duchas aisladas	-
Núcleos de vestuarios	-
Vestuarios aislados	-
Probadores	-
Plazas de aparcamientos	-
Plantas	-
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	-
LOCALIZACIÓN	
PLAZA DE ESPAÑA. MORILES (CÓRDOBA)	
TITULARIDAD	
PROPIETARIOS DEL SUELO	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES	
PROYECTISTA/S	
D. JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. ARQUITECTO.	

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMENTOS

OBSERVACIONES

En MORILES a 1 de ABRIL de 2024

Fdo.: D. Juan Fernández Segura

Código seguro de verificación (CSV):  (22)0FE32A5C9C0614DD55
220F E32A 5C9C 0614 DD55
 DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
 FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

plie_lima_corto_09jul_01

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: PAVIMENTO PREFABRICADO DE HORMIGÓN Color: GRIS PREDOMINANTEMENTE Resbaladidad: RD MAYOR QUE 45</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: PAVIMENTO PREFABRICADO DE HORMIGÓN Color: GRIS PREDOMINANTEMENTE Resbaladidad: RD MAYOR QUE 45</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: PAVIMENTO PREFABRICADO DE HORMIGÓN Color: GRIS PREDOMINANTEMENTE Resbaladidad: RD MAYOR QUE 45</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: NO PROCEDE Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

Código seguro de verificación (CSV):



220F E32A 5C9C 0614 DD55

(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,016 m	∅ ≤ 0,2 m		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,016 m	---		CUMPLE
Iluminación homogénea		Cumplirá RD 1890/2008	---		CUMPLE
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m	CUMPLE
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---	CUMPLE
		Longitud	= Espacio de intersección	---	CUMPLE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---	

Código seguro de verificación (CSV):



220F E32A 5C9C 0614 DD55

(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

PUNTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura	
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a	De 0,045 m a	

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

			0,045 m	0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		
			= 0,80-1,20 m	---		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	≥ 0,02 m		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m		
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m			
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m			
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,60 x 1,40 m	1x1,25 m			
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		
		Longitud	---	---		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---		
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---		
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m			
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			CUMPLE
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 9,00 m	≤ 9,00 m			CUMPLE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			CUMPLE
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa			CUMPLE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m			CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m			CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta			CUMPLE
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m			CUMPLE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m			CUMPLE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m			CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m			CUMPLE
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m			CUMPLE
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Código seguro de verificación (CSV):



220F E32A 5C9C 0614 DD55

(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		CUMPLE
	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		CUMPLE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		CUMPLE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		CUMPLE
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		CUMPLE
Batería o diagonal		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
Dimensiones (1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		---	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
		Espacio libre	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	

Código seguro de verificación (CSV):



220F E32A 5C9C 0614 DD55

(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

Rejillas	Resalte máximo	Enrasadas	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal	$\varnothing \geq 0,016 \text{ m}$	$\varnothing \leq 0,2 \text{ m}$		
	Orificios en calzadas	Ídem que anterior si están situadas a $\leq 0,50 \text{ m}$ de límite lateral externo de paso de peatones	---		
	Distancia a paso de peatones	---	---		
SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de estancias	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80 \text{ m}$	---	
	Altura		$\leq 0,85 \text{ m}$	---	
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70 \text{ m}$	---	
		Ancho	$\geq 0,80 \text{ m}$	---	
		Fondo	$\geq 0,50 \text{ m}$	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T,A/851/2021 arts. 5 y 9)					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		$\geq 1,80 \times 3,40 \text{ m}$	$\geq 1,50 \times 2,30 \text{ m}$	
	Anchura libre de itinerario		$\geq 1,80 \text{ m}$	$\geq 1,50 \text{ m}$	
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00 \%$	$\leq 6,00 \%$	
		Transversal	$\leq 2,00 \%$	$\leq 1,00 \%$	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		---	---		CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60 \text{ m}$		CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40 \text{ m}$	---		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		$\leq 0,85 \text{ m}$	De $0,70 \text{ m}$ a $0,80 \text{ m}$	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		$\geq 0,80 \text{ m}$	$\geq 0,80 \text{ m}$	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$	
	Altura información básica		---	De $1,45 \text{ m}$ a $1,75 \text{ m}$	
Semáforos	Pulsador	Altura	De $0,80 \text{ m}$ a $1,20 \text{ m}$	De $0,90 \text{ m}$ a $1,20 \text{ m}$	CUMPLE
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50 \text{ m}$	---	CUMPLE
		Diámetro pulsador	---	---	CUMPLE
Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---	CUMPLE
	Altura dispositivos manipulables		De $0,80 \text{ m}$ a $1,20 \text{ m}$	$\leq 1,20 \text{ m}$	CUMPLE
	Altura pantalla		De $0,80 \text{ m}$ a $1,20 \text{ m}$	---	CUMPLE

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

otros elementos.	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	CUMPLE	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelerera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	CUMPLE	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	CUMPLE	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	CUMPLE	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
	Longitud		≥ 0,70 m	---		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		
Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLE	
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°	CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco		≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	CUMPLE	
Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---	CUMPLE		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m	CUMPLE	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---	CUMPLE	
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m	CUMPLE	
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	CUMPLE CUMPLE	
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados		Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	CUMPLE
	No enterrados	Altura parte inferior boca		0,70 – 1,20 m	---	CUMPLE
		Altura de elementos manipulables		0,80 – 1,20 m	---	CUMPLE

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Código seguro de verificación (CSV):



220F E32A 5C9C 0614 DD55

(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2024
MORILES. (CÓRDOBA)



INICIATIVA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES

TÉCNICO REDACTOR: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
arquitecto

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

documento 3. PLANOS DE INFORMACIÓN

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. ÍNDICE DE PLANOS

- I-01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I-02 PGOU. PLANTEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- I-03 PGOU. PLANTEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- I-04 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- I-05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

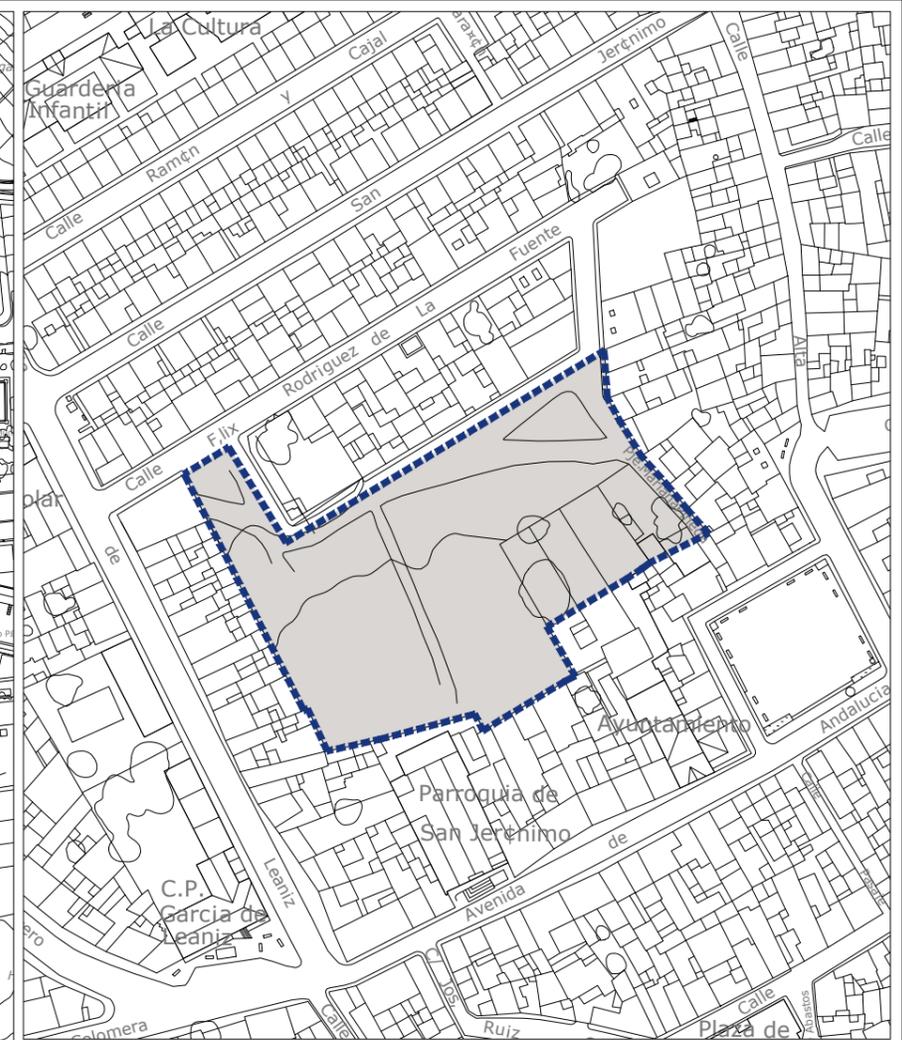
DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025



PLANO DE SITUACIÓN. E: 1/4000



PLANO DE EMPLAZAMIENTO. E: 1/1500

ESTUDIO DE DETALLE

Área de reforma interior SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa: EXCMO. AYTO. DE MORILES
 CIF: P14045001

técnico redactor: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto
 colegiado núm. SE5235CO COACO

número: **i-01**

escala: VARIAS

fecha: 09-04-2024

planos de información:

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

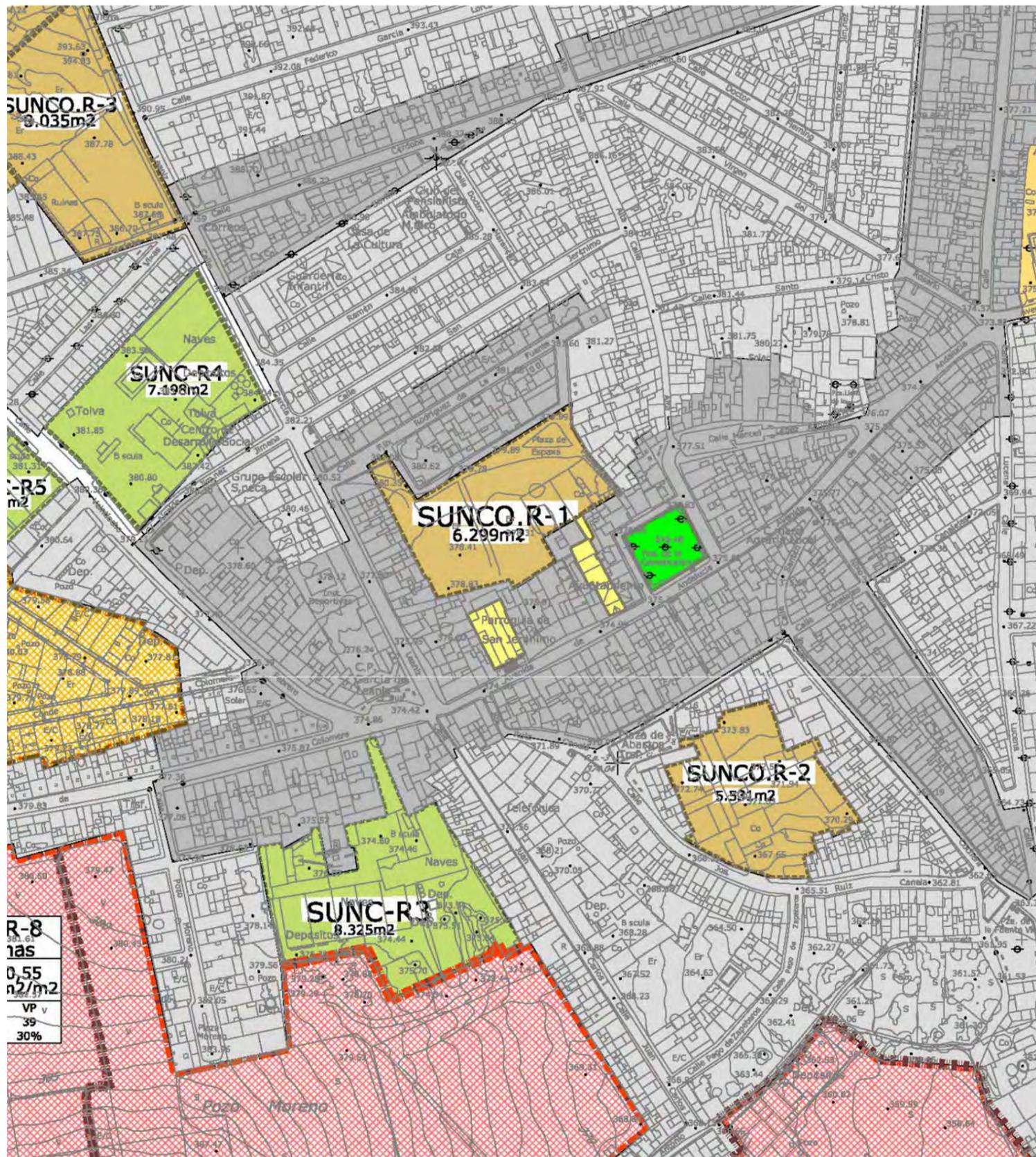


Código seguro de verificación (CSV): **220F E32A 5C9C 0614 DD55**
 (22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

PAK_BPM_2020_0801_01



DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL TRADICIONAL 3, RT3 = 99.494 m²
EDIFICABILIDAD GLOBAL 1,94 m²/m²suelo, DENSIDAD GLOBAL 119 vv/ha
- SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL TRADICIONAL 2, RT2 = 294.656 m²
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,65 m²/m²suelo, DENSIDAD GLOBAL 75 vv/ha
- SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL UNITARIO, RU = 16.249 m²
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,53 m²/m²suelo, DENSIDAD GLOBAL 74 vv/ha

ÁMBITOS CON ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL T3
- SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL T2
- SUELO URBANO CONSOLIDADO USO GLOBAL RESIDENCIAL U
- SUNCO- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO R: RESIDENCIAL
- SUNC- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AREA REFORMA INTERIOR R: RESIDENCIAL
- SUO- SUELO URBANIZABLE ORDENADO R: RESIDENCIAL
- SUS-R SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO R: RESIDENCIAL
- SUS-AE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO AE: ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SUNS-IRAE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE USOS LUCRATIVOS
- SUNS-IAE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SUNS-IR SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
- PERIMETRO DE SUELO URBANO
- SUELO URBANO BIENES DE BIENES, VALOR ORDENADOS CON NORMAS PROTECTORAS

ESTUDIO DE DETALLE

Área de Reforma Interior SUNCO-R1
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa: EXCMO. AYTO. DE MORILES
CIF: P14045001

técnico redactor: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto
colegiado núm. SE5235CO COACO

número: **i-02** escala: S / E fecha: 09-04-2024

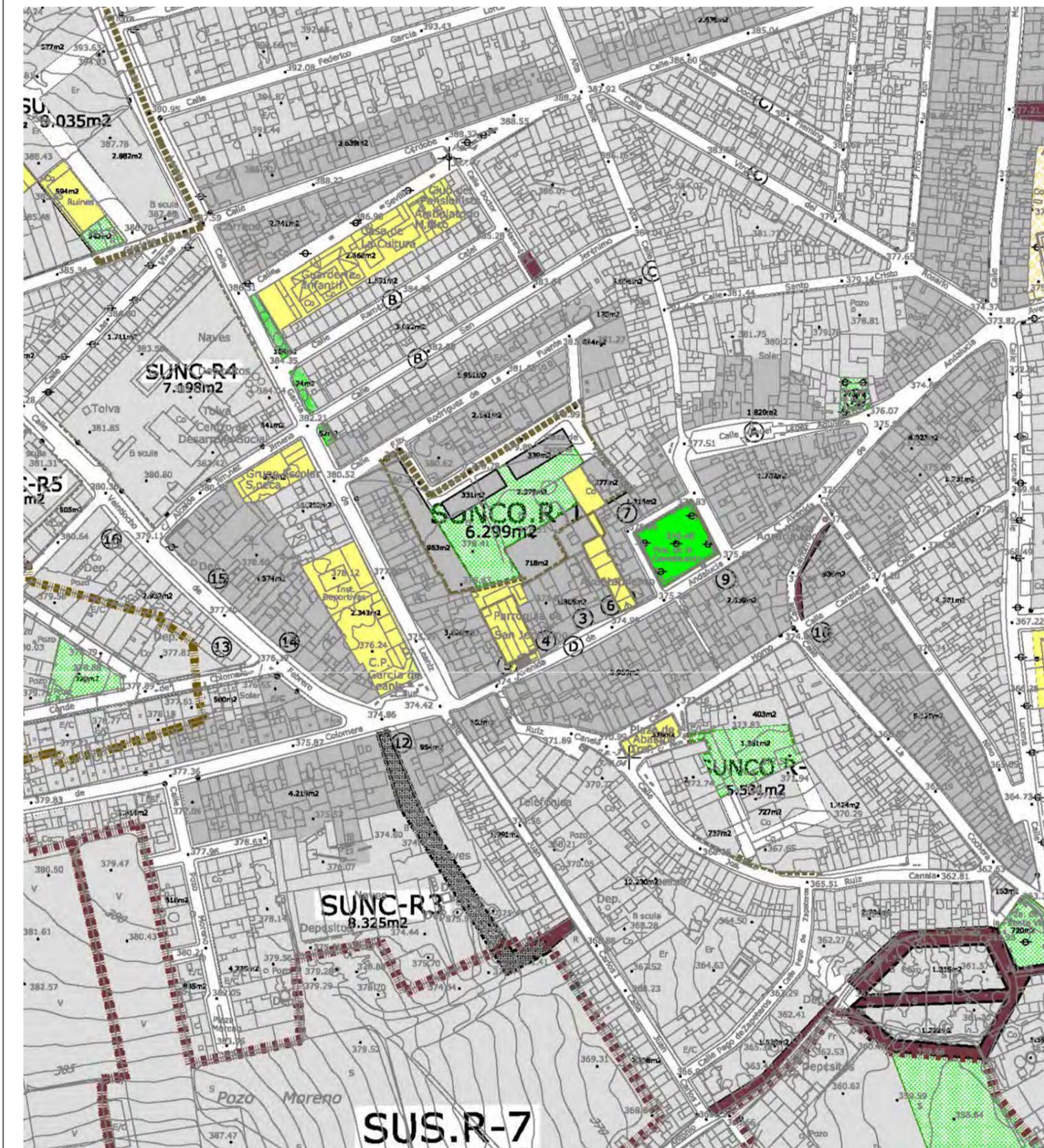
planos de información:
PGOU. PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55



DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025



	DELIMITACIÓN		SUNCO-	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE MORILES		SUNC-	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARA USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍA TRADICIONAL 2
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EXCLUIDO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUO-	SUELO URBANIZABLE ORDENADO USO RESIDENCIAL CON TIPOLOGÍA TRADICIONAL 2
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS EXCLUIDO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUS-R	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL TIPOLOGÍAS TRADICIONAL 2 Y/O CIUDAD JARDÍN
	TRAZADO ALTERNATIVO		SUS-AE	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO Y TIPOLOGÍA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA
	SUELO URBANO BIENES CATALOGADOS CON NORMAS PROTECCIÓN			

	SUNSI-IAE		USO PORMENORIZADO SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
	SUNSI-IR		USO PORMENORIZADO SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
	SUNSI-IRAE		USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL TRADICIONAL 2
	SUELO URBANO NUEVA ALINEACIÓN EDIFICACIÓN Y VIARIO		USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL TRADICIONAL 3
	DETERMINACIÓN VINCULANTE LOCALIZACIÓN DE VIARIOS		USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL UNITARIA

ESTUDIO DE DETALLE

Área de Reforma Interior SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa: EXCMO. AYTO. DE MORILES CIF: P14045001

técnico redactor: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto colegiado núm. SE5235CO COACO

número: **i-03** escala: S / E fecha: 09-04-2024

planos de información:
PGOU. PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Código seguro de verificación (CSV): (22)0FE32A5C9C0614DD55
DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

BASE DE PARTIDA DE LA R.A.P.:
VÉRTICE "CABR" Y "13473M001" ID DE RED "0016"

COORDENADAS GEODÉSICAS ETRS89			
LATITUD	LONGITUD	H. ELIPS.	
37° 28' 04.63791" N	4° 25' 27.25191" O	571.97	
COORDENADAS UTM, HUSO 30, SISTEMA ETRS89. ALTURA ORTONOMÉTRICA DEL GEOIDE EGM 2008 DE LA REDNAP DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL.			
X = 374054,44	Y = 4147738,54	Z = 524,135	
BASES EMPLAZADAS PARA COMPROBACIONES Y REPLANTEOS			
BR-1	X = 357579,447	Y = 4144425,600	Z = 383,439
BR-2	X = 357607,198	Y = 4144442,118	Z = 383,317
BR-3	X = 357650,867	Y = 4144468,947	Z = 383,309

EQUIPOS EMPLEADOS:
 RECEPTOR GNSS MULTICONSTELACIÓN CON TRIPLE FRECUENCIA TRIMBLE MODELO R12, N° SERIE 595F00482 CAPACITADO PARA TRABAJAR SIMULTANEAMENTE CON TODOS LOS SISTEMAS DE NAVEGACIÓN ACTUALES (GPS, GLONASS, GALILEO, BEIDOU, QZSS Y SBAS) CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN POR LA CASA AL-TOP N° 67006.
 RECEPTOR GNSS MULTICONSTELACIÓN CON TRIPLE FRECUENCIA TRIMBLE MODELO R12, N° SERIE 5701R13896, CAPACITADO PARA TRABAJAR SIMULTANEAMENTE CON TODOS LOS SISTEMAS DE NAVEGACIÓN ACTUALES (GPS, GLONASS, GALILEO, BEIDOU, QZSS Y SBAS) CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN POR LA CASA AL-TOP N° 66467.
 COLECTOR DE DATOS TRIMBLE T7 N° DAP194300071



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- SUELO URBANO. USOS PORMENORIZADOS**
- LÍMITES DEL SECTOR
- LINDES DE PARCELAS
- LÍNEA DE EDIFICACIONES
- MURETE Y VALLA METÁLICA
- VALLA DE MAMPOSTERÍA
- BORDE DE PAVIMENTO
- LÍNEA DE BORDILLOS
- MARCAS VIALES
- VALLA METÁLICA
- CURVAS DE NIVEL CADA 1,00 m.
- CURVAS DE NIVEL CADA 0,25 m.
- CURVAS DE NIVEL CADA 1,00 m. 3D.
- CURVAS DE NIVEL CADA 0,25 m. 3D.
- LÍNEA DE ROTURA
- POZO DE LA RED DE SANEAMIENTO
- SUMIDERO
- ARQUETA DE AGUA POTABLE
- PIVOTE DE ACERO
- LLAVE DE AGUA POTABLE
- LLAVE DE AGUA POTABLE
- ARQUETA DE EELCTRICIDAD
- SEÑAL DE TRAFICO
- PLANTAS POR VIVIENDA
- NUMERACIÓN DE VIVIENDA
- BASE DE TOMA Y REPLANTEO
- COTA DE NIVEL PUNTUAL
- COTA ALTURA DE MUROS Y CONSTRUCCIONES
- FAROLA DE PARED

ESTUDIO DE DETALLE

Área de Reforma Interior SUNCO-R1
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa: EXCMO. AYTO. DE MORILES CIF: P14045001
 técnico redactor: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto colegiado núm. SE5235 CO COACO

número: **i-04** escala: 1/500 fecha: 09-04-2024

planos de información:
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

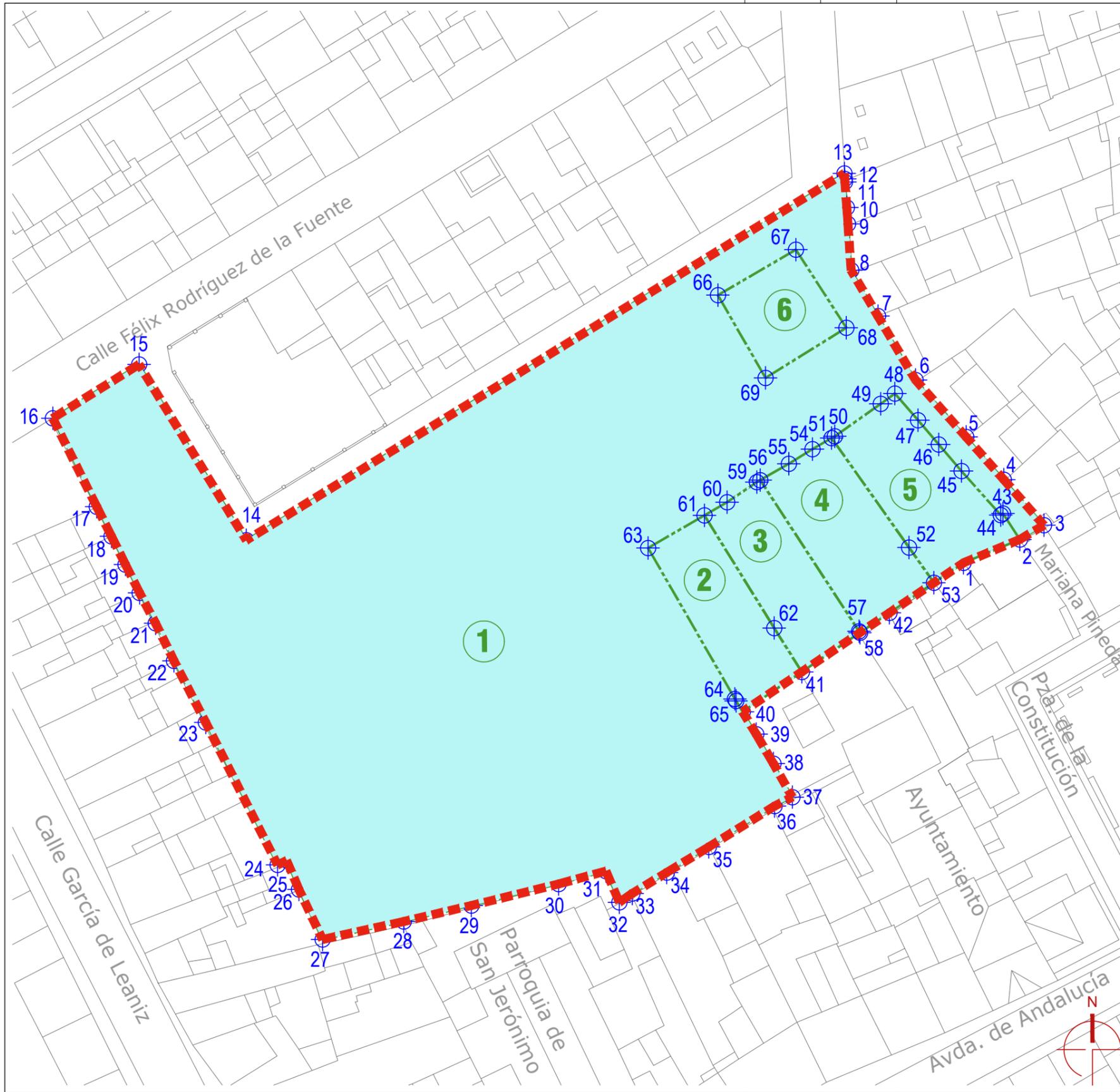


Código seguro de verificación (CSV): (22)0FE32A5C9C0614DD55

220F E32A 5C9C 0614 DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025



ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES
 Superficie Suelo Sector: 6.436,73 m²

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nº	TITULAR	REFERENCIA CATARSTRAL	SUPERFICIE AFECTADA TOPOGRÁFICO (m ² suelo)	(%)
1	CONSTRUCCIONES BOISO S.A	PARTE DE LA 7746994UG5474N	5.308,37 m ²	82,47%
2	D. RAFAEL ALCALA PÉREZ	PARTE DE LA 7746932UG5474I	220,67 m ²	3,43%
3	DOÑA CARMEN CUENCA AGRAZ	PARTE DE LA 7746931UG5474I	216,27 m ²	3,36%
4	EXCMO. AYTO. DE MORILES	PARTE DE LA 7746930UG5474I	267,85 m ²	4,16%
5	D. AGUSTÍN MARTOS AGRAZ	PARTE DE LA 7746924UG5474I	272,57 m ²	4,23%
6	SIN IDENTIFICAR	7746998UG5474N	151,00 m ²	2,35%

Coordenadas UTM Huso 29 ETRS89

pto	X	Y	pto	X	Y	pto	X	Y
1	357673.23	4144417.91	24	357582.88	4144378.14	47	357667.24	4144436.69
2	357680.65	4144420.99	25	357584.08	4144378.71	48	357664.19	4144440.21
3	357683.83	4144422.87	26	357585.69	4144374.92	49	357662.33	4144438.85
4	357678.55	4144428.86	27	357588.80	4144368.33	50	357658.28	4144434.58
5	357673.58	4144434.49	28	357599.50	4144370.70	51	357655.86	4144434.34
6	357666.92	4144441.99	29	357608.39	4144372.79	52	357666.06	4144419.94
7	357661.96	4144450.40	30	357619.90	4144375.63	53	357669.34	4144415.29
8	357658.43	4144456.44	31	357626.13	4144377.33	54	357653.33	4144432.89
9	357658.02	4144462.55	32	357627.90	4144373.22	55	357650.21	4144430.96
10	357657.86	4144464.70	33	357629.60	4144374.39	56	357646.46	4144428.81
11	357657.61	4144468.07	34	357634.13	4144377.13	57	357659.46	4144408.91
12	357657.58	4144468.46	35	357639.69	4144380.52	58	357659.59	4144408.72
13	357657.53	4144469.18	36	357648.34	4144385.89	59	357646.01	4144428.55
14	357578.76	4144420.90	37	357650.68	4144387.07	60	357642.10	4144425.90
15	357564.63	4144444.03	38	357648.19	4144391.49	61	357639.10	4144424.16
16	357553.26	4144436.95	39	357645.93	4144395.37	62	357648.30	4144409.34
17	357559.05	4144425.31	40	357644.14	4144398.31	63	357631.69	4144419.87
18	357560.99	4144421.42	41	357651.93	4144403.56	64	357643.12	4144400.00
19	357562.84	4144417.70	42	357663.47	4144411.34	65	357643.27	4144399.74
20	357564.70	4144413.97	43	357678.44	4144424.41	66	357640.88	4144453.15
21	357566.81	4144409.96	44	357678.14	4144424.21	67	357651.15	4144459.14
22	357569.24	4144405.01	45	357672.97	4144430.00	68	357657.79	4144448.86
23	357573.41	4144396.90	46	357669.97	4144433.50	69	357647.16	4144442.26

ESTUDIO DE DETALLE
 Área de Reforma Interior SUNCO-R1
 DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024
 PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa: EXCMO. AYTO. DE MORILES CIF: P1404500I
 técnico redactor: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto colegiado núm. SE5235CO COACO

número: **i-05** escala: 1/500 fecha: 09-04-2024

planos de información:
 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS AFECTADAS
 COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

Código seguro de verificación (CSV): 
 220F E32A 5C9C 0614 DD55
 (22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
 FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2024
MORILES. (CÓRDOBA)



INICIATIVA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES

TÉCNICO REDACTOR:

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
arquitecto

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

documento 4.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

4.1. PLANOS DE ORDENACIÓN. INDICE DE PLANOS

- O-01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- O-02 ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS
- O-03 ORDENACIÓN DETALLADA. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
- O-04 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. ALINEACIONES, RASANTES Y RED VIARIA

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55

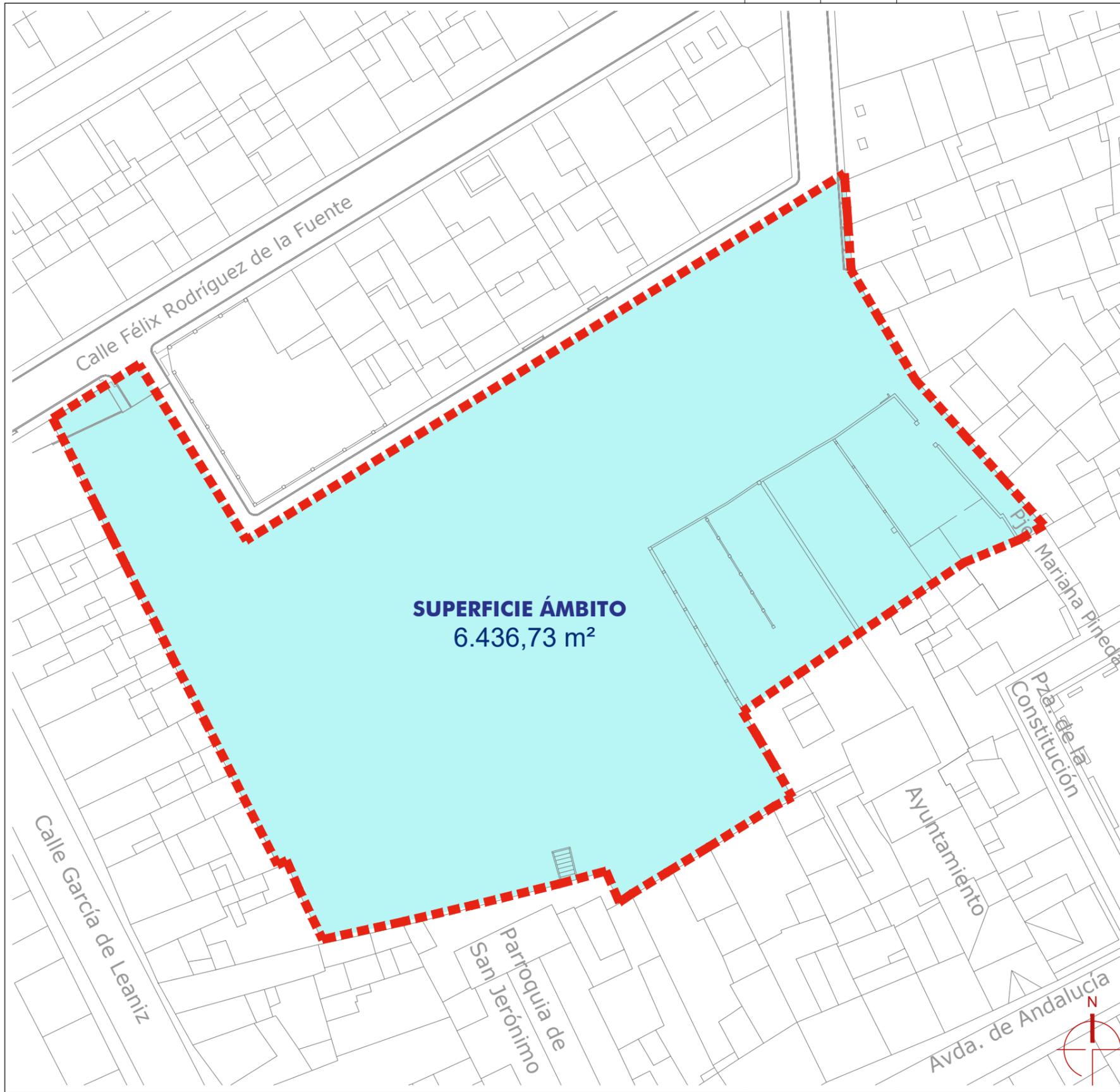


(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025



SUPERFICIE ÁMBITO
6.436,73 m²

DETERMINACIONES GRÁFICAS

 DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

Área de Reforma Interior SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa:
EXCMO. AYTO. DE MORILES
CIF: P14045001

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto
colegiado núm. SE5235CO COACO



número:

o-01

escala:

1/500

fecha:

09-04-2024

planos de ordenación:

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55



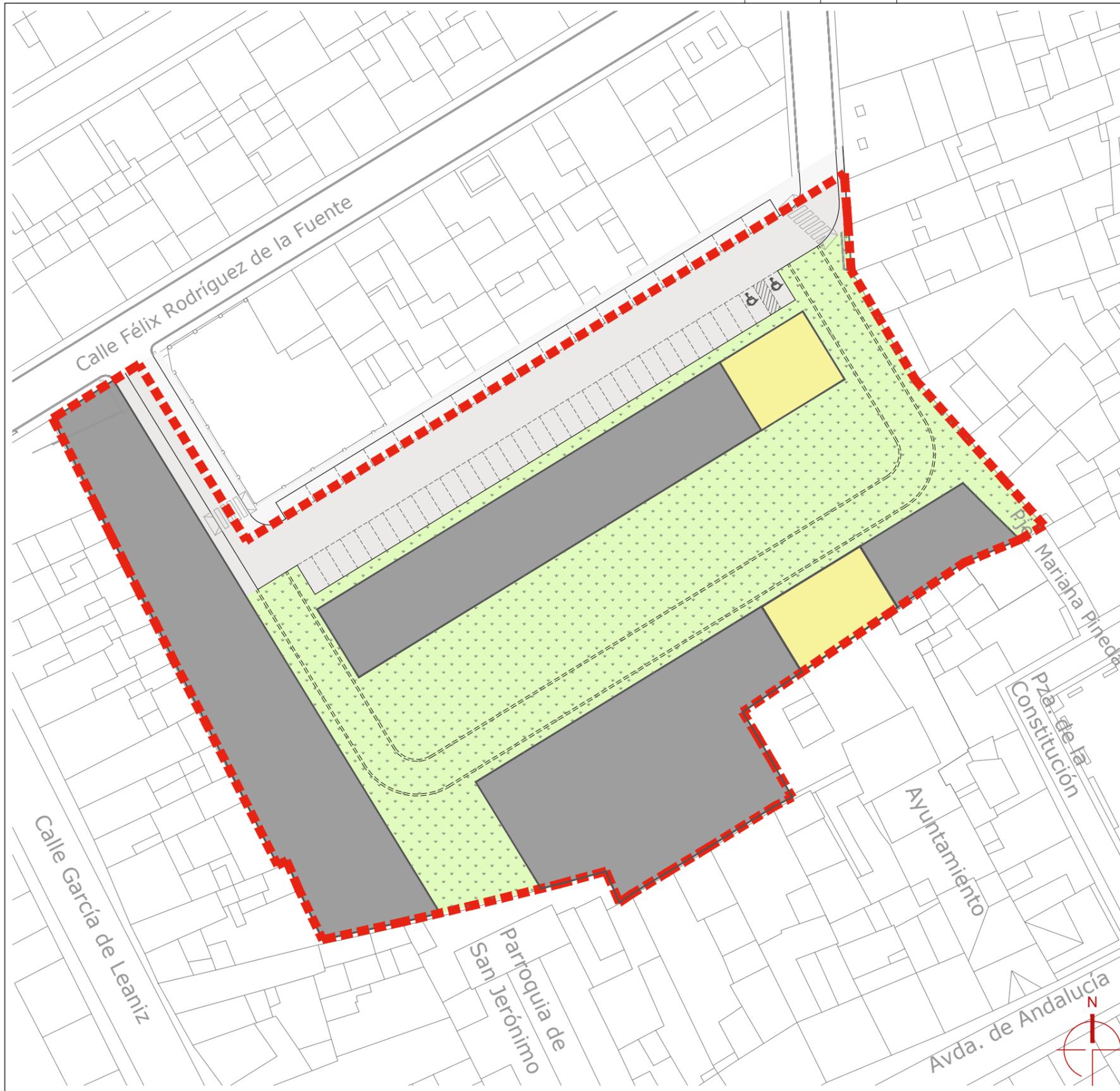
(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

PKS_EMS_2020_09/11/21



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- SUELO URBANO. USOS PORMENORIZADOS**
- ZONAS DE ORDENANZA
- USO RESIDENCIAL TRADICIONAL 3 (T3)
- SISTEMAS LOCALES
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- VIARIO Y APARCAMIENTOS
- 01 RESERVA DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- OTRAS DETERMINACIONES**
- LÍMITE MANZANA
- PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE

ESTUDIO DE DETALLE

Área de Reforma Interior SUNCO-R1
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa:
EXCMO. AYTO. DE MORILES
CIF: P14045001

técnico redactor:
JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto
colegiado núm. SE5235CO COACO

número:

o-02

escala:

1/500

fecha:

09-04-2024

planos de ordenación:

**ORDENACIÓN DETALLADA
CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS**

Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55

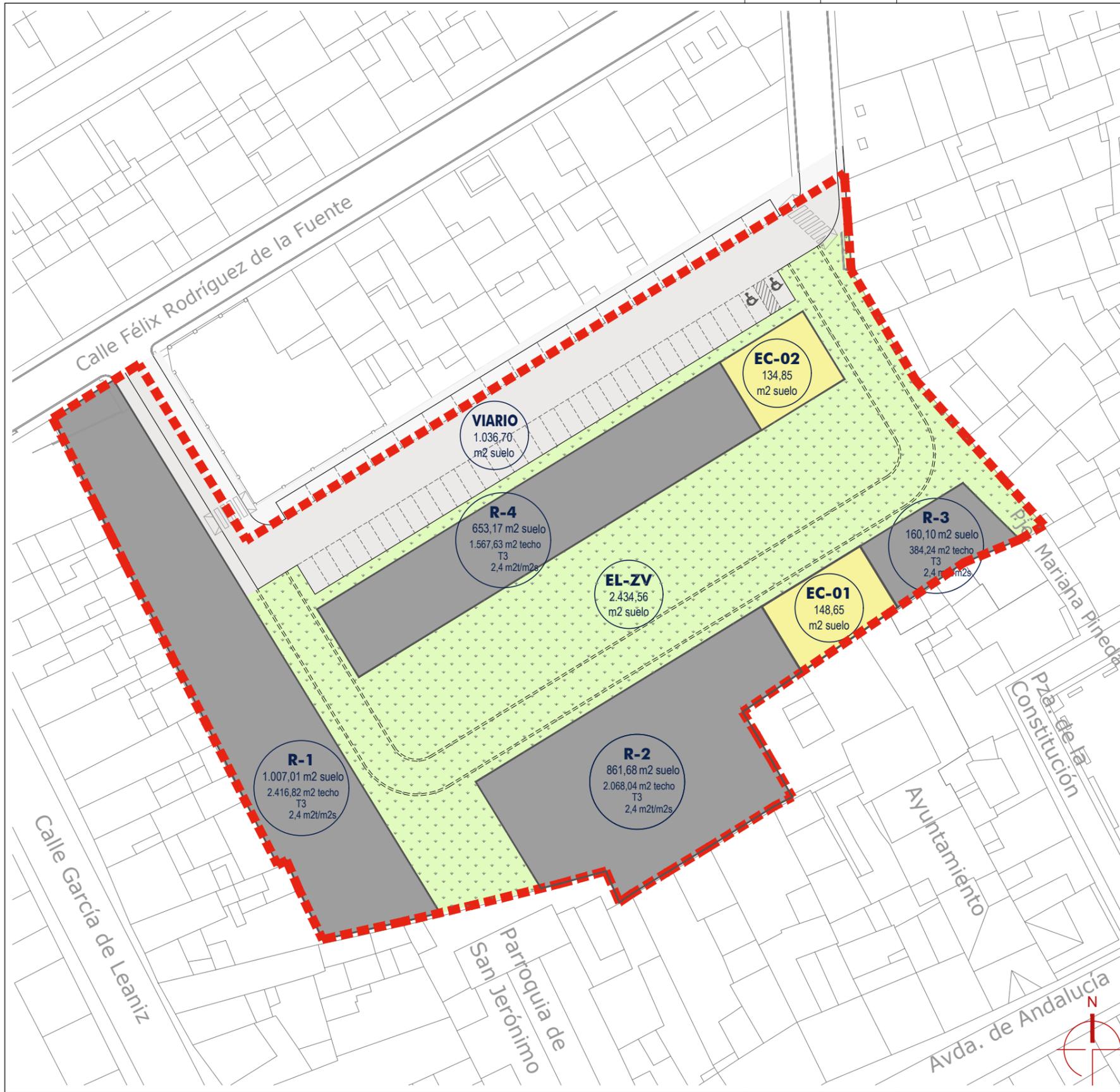


(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025



ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES

Superficie Suelo: 6.436,73 m²

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

USO PORM.	MANZANA DE ORDZA	ZONA DE SUELO	SUPERFICIE SUELO (m ²)	COEF. EDIFICAB. (m ² /m ² s)	A. OBJETIVO		APROV. "HOMOGEN." (UAs)
					SUPERFICIE TECHO (m ²)	COEF. USO	
USO RESIDENCIAL			2.681,97 m²s		6.436,73 m²t		6.436,73 UAs
R1		T3	1.007,01 m ² s	2,4	2.416,82 m ² t	1,00	2.416,82 UAs
R2		T3	861,68 m ² s	2,4	2.068,04 m ² t	1,00	2.068,04 UAs
R3		T3	160,10 m ² s	2,4	384,24 m ² t	1,00	384,24 UAs
R4		T3	653,18 m ² s	2,4	1.567,63 m ² t	1,00	1.567,63 UAs
ESPACIOS LIBRES			2.434,56 m²s				
EL-ZV			2.434,56 m ² s				
EQUIPAMIENTOS COMUNIT.			283,50 m²s				
EC-01			148,65 m ² s				
EC-02			134,85 m ² s				
VIARIO LOCAL			1.036,70 m²s				
VIARIO			1.036,70 m ² s				

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- SUELO URBANO. USOS PORMENORIZADOS**
- ZONAS DE ORDENANZA**
- USO RESIDENCIAL TRADICIONAL 3 (T3)
- SISTEMAS LOCALES**
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- VIARIO Y APARCAMIENTOS
- RESERVA DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- OTRAS DETERMINACIONES**
- LÍMITE MANZANA
- PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE

ESTUDIO DE DETALLE

Área de Reforma Interior SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa: EXCMO. AYTO. DE MORILES CIF: P14045001

técnico redactor: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto colegiado núm. SE5235CO COACO

número: **o-03**

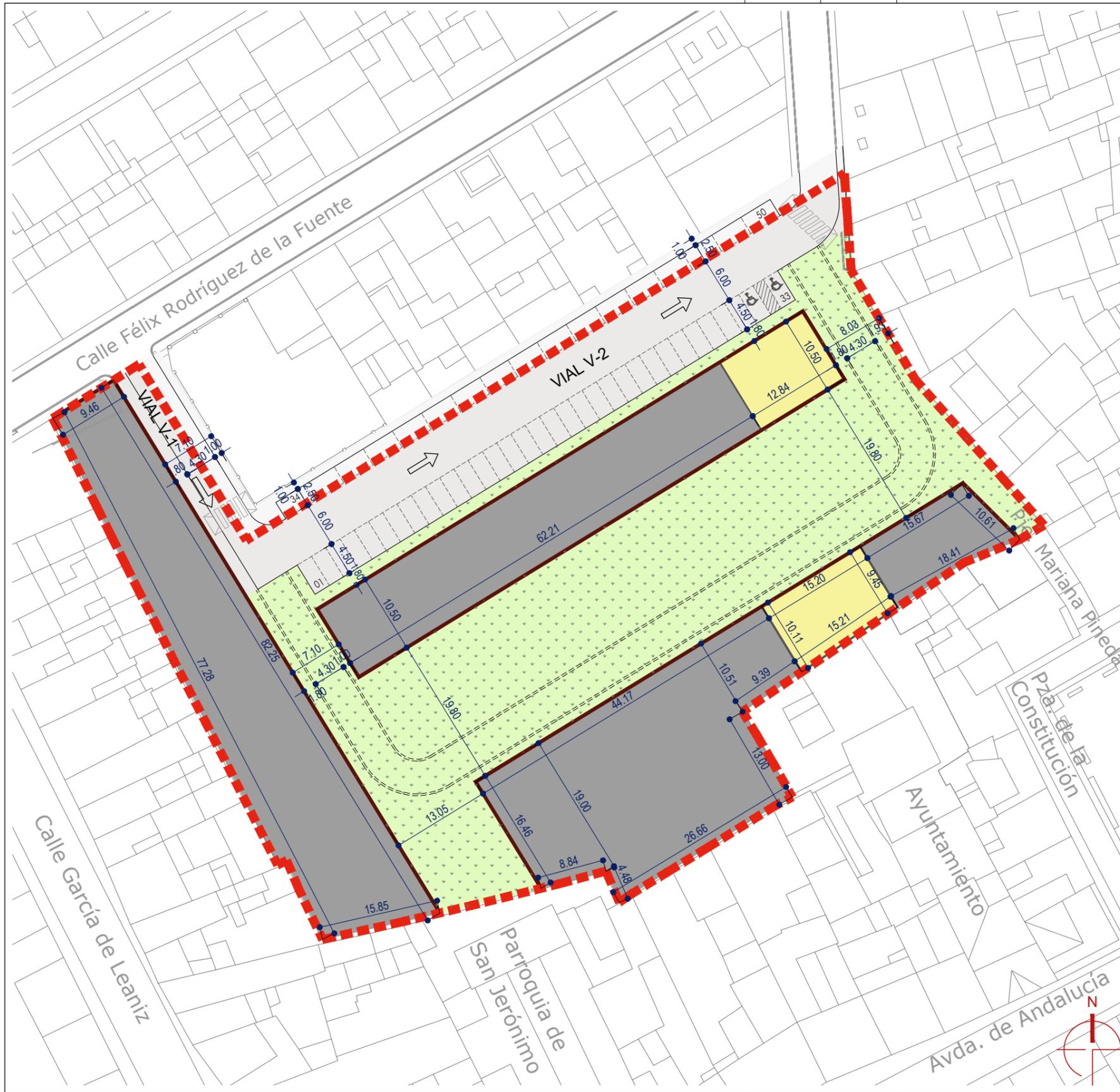
escala: 1/500

fecha: 09-04-2024

planes de ordenación: DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

ORDENACIÓN DETALLADA CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS

Código seguro de verificación (CSV): **220F E32A 5C9C 0614 DD55**
 DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.
 FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025



DETERMINACIONES GRÁFICAS

- DELIMITACIÓN ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- USO RESIDENCIAL TRADICIONAL 3 (T3)
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- VIARIO Y APARCAMIENTOS
- RESERVA DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS

OTRAS DETERMINACIONES

- ALINEACION OFICIAL
- PLAZA DE APARCAMIENTO ACCESIBLE
- SENTIDO ÚNICO DE CIRCULACIÓN
- PASO DE PEATONES ACCESIBLE

SECCIONES TIPO VIARIO

ESTUDIO DE DETALLE

Área de Reforma Interior SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ABRIL 2024

PLAZA DE ESPAÑA (ERA DE CHACÓN) MORILES. CÓRDOBA

iniciativa: EXCMO. AYTO. DE MORILES técnico redactor: JUAN FERNÁNDEZ SEGURA, arquitecto
 CIF: P14045001 colegiado núm.: SE5235CO COACO

número: **o-04** escala: 1/500 fecha: 09-04-2024

planos de ordenación:
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
ALINEACIONES, RASANTES Y RED VIARIA

Código seguro de verificación (CSV): (22)0FE32A5C9C0614DD55

220F E32A 5C9C 0614 DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024
 Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2024
MORILES. (CÓRDOBA)



INICIATIVA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES

TÉCNICO REDACTOR:

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
arquitecto

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

documento 5.

NORMAS URBANÍSTICAS

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. **arquitecto.** Avda. Andalucía, 40B. Moriles-Córdoba 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

CAPITULO 1. DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL.

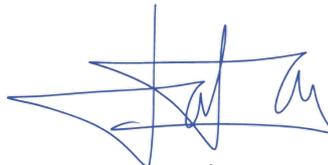
Artículo único. Contenido y ámbito de aplicación

Las presentes normas recurrirán a la remisión, lo más amplia posible, de las Normas Urbanísticas del planeamiento general en todo lo referente a “normas generales de usos, de edificación y de urbanización”, procurando utilizar coherentemente las mismas definiciones y términos (clases, tipos de usos, condiciones de parcela y de edificación). El objetivo fundamental de este documento normativo será profundizar en los aspectos en los que, en coherencia con su función, se incide en condiciones específicas del ámbito ordenado y en las “condiciones particulares” de cada una de las zonas.

Serán de aplicación todas las ordenanzas generales que le correspondan establecidas en el planeamiento superior, tanto en lo referente a desarrollo, usos, edificación y urbanización.

Como se expone en el Estudio de Detalle, las ordenanzas particulares de zona del uso residencial característico del ámbito son las correspondientes a la Ordenanza Residencial Tradicional 3, recogidas en el artículo 8.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU del municipio y a las cuales se remite íntegramente el presente documento.

Moriles, abril de 2023



Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNCO-R1

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2024
MORILES. (CÓRDOBA)



INICIATIVA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MORILES

TÉCNICO REDACTOR:

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA
arquitecto

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

documento 6.

RESUMEN EJECUTIVO

JUAN FERNÁNDEZ SEGURA. arquitecto. Avda. Andalucía, 40B. Moriles-Córdoba 626 87 66 61 jfernandez@bkarquitectura.es

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

6.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de completar la ordenación detallada del Área de Reforma Interior denominada por el PGOU de Moriles como SUNCO-R1, en relación a la ordenación de los volúmenes, el trazado de la red viaria y la localización de los suelos dotacionales, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y el artículo 94 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley.

El documento se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Moriles (Córdoba), con NIF: P1404500I, con domicilio a efectos de notificaciones en Av. de Andalucía, 23, 14510 Moriles (Córdoba).

El presente documento ha sido redactado por don Juan Fernández Segura, arquitecto colegiado nº SE5235CO del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y con domicilio en calle Avda. de Andalucía, 40B de la localidad de Moriles (Córdoba).

6.2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle al que corresponde el presente resumen ejecutivo se compone de los siguientes documentos:

CONTENIDO DOCUMENTAL:

documento 1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN
documento 2.	MEMORIA DE ORDENACIÓN
documento 3.	PLANOS DE INFORMACIÓN
documento 4.	PLANOS DE ORDENACIÓN
documento 5.	NORMAS URBANÍSTICAS
documento 6.	RESUMEN EJECUTIVO

6.3. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN. PROPIEDADES AFECTADAS

Los terrenos objeto del presente documento, constituyen el Área de Reforma Interior denominada por el PGOU de Moriles como SUNCO-R1. Estos terrenos son conocidos tradicionalmente con el nombre de Era de Chacón, actualmente Plaza de España, y se encuentran situados entre las calles Avda. de Andalucía y Félix Rodríguez de la Fuente por las que se tiene acceso. La superficie de suelo total del ámbito, según se deduce del levantamiento topográfico realizado es de **6.436,73 m²**.

De acuerdo con la información disponible en el momento de redactar el presente documento se ha elaborado una relación de propietarios y superficies, atendiendo a datos catastrales y

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

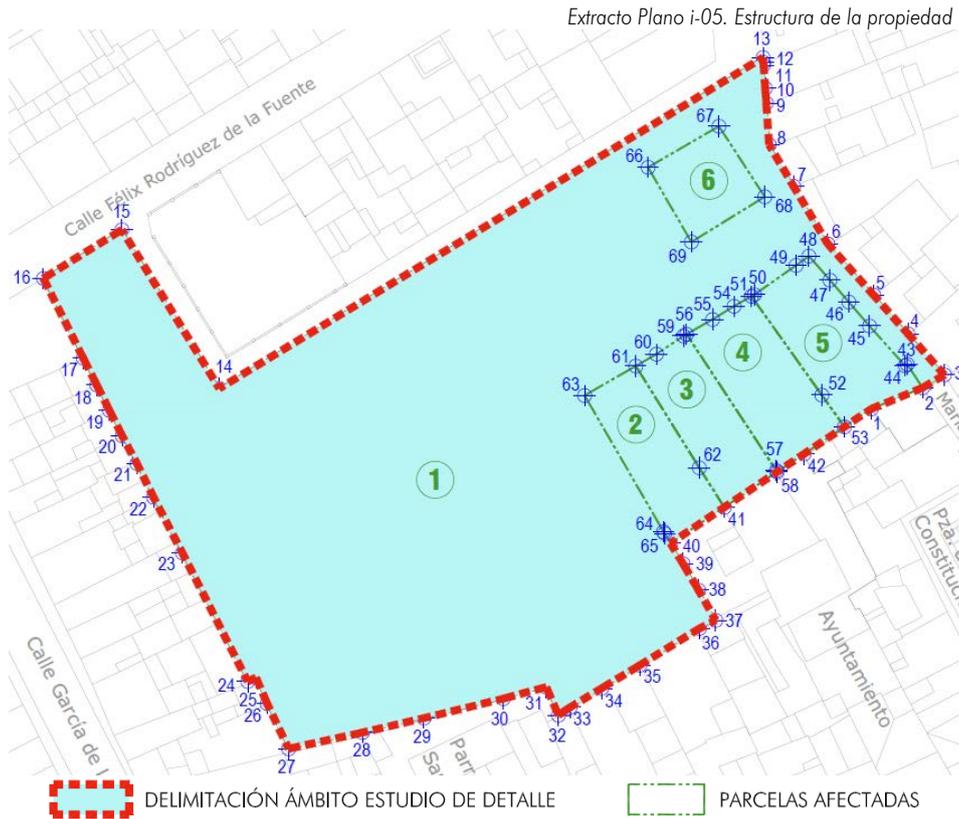
FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

registrales. En la documentación gráfica se reflejan las distintas parcelas afectadas y los datos obtenidos de las mismas en el momento de redacción del Estudio de Detalle.

A continuación, se adjunta cuadro resumen con las parcelas catastrales y su superficie final adoptada extraída del levantamiento topográfico realizado, así como extracto del plano i-05 de estructura de la propiedad.

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES				
Superficie Suelo Sector:		6.436,73 m ²		
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				
Nº	TITULAR	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA TOPOGRÁFICO (m2 suelo)	(%)
1	CONSTRUCCIONES BOISO S.A.	PARTE DE 7746994UG5474N	5.308,37 m ² s	82,47%
2	D. RAFAEL ALCALA PÉREZ	PARTE DE LA 7746932UG5474N	220,67 m ² s	3,43%
3	DOÑA CARMEN CUENCA AGRAZ	PARTE DE LA 7746931UG5474N	216,27 m ² s	3,36%
4	EXCMO. AYTO. DE MORILES	PARTE DE LA 7746930UG5474N	267,85 m ² s	4,16%
5	D. AGUSTÍN MARTOS AGRAZ	PARTE DE LA 7746924UG5474N	272,57 m ² s	4,23%
6	SIN IDENTIFICAR	7746998UG5474N	151,00 m ² s	2,35%



Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55



DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

6.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento vigente de aplicación en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Moriles (PGOU) aprobado definitivamente el 27 de julio de 2014.

Como se ha comentado el ámbito queda denominado como SUNCO-R1, y los terrenos que comprende están clasificados por el Plan General del municipio como suelo urbano no consolidado ordenado.

6.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta debe conseguir materializar finalmente la gestión y desarrollo de los suelos, estancada durante mucho tiempo. Los objetivos y criterios que han servido de base para la definición de la ordenación que se propone, teniendo en consideración tanto los criterios contenidos en la ficha actual de planeamiento, como los que se han venido poniendo de manifiesto en las distintas reuniones con los servicios técnicos municipales:

Conseguir de manera efectiva la colmatación del vacío urbano existente en la actualidad y la integración del sector dentro del tejido urbano al que pertenece. En esta línea, y como se ha referido en alguno de los puntos anteriores, es de destacar que la propia situación del sector le confiere la característica de convertirlo en un “espacio singular” del núcleo urbano.

Dotar al área de un espacio libre de carácter cualificado, coherente con la ubicación privilegiada que posee en el centro del municipio, delimitándolo mediante tipologías edificatorias uniformes buscando crear una imagen homogénea del conjunto que cumpla con las expectativas previstas para el mismo. Su configuración permitirá una adecuada comunicación con la Plaza de la Constitución y posibilitará la relación con los equipamientos presentes, Ayuntamiento e Iglesia. La importancia de este espacio libre se deduce de la fuerte carga que supone en aplicación del planeamiento general, constituyendo cerca del 40 % de la superficie bruta del sector.

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

Configuración y sellado de las medianeras existentes con la localización de piezas edificables con profundidades de parcela adecuadas.

Adecuar la necesidad de reserva de aparcamiento a la realidad física y previsiones reales de crecimiento atendiendo a las tipologías de viviendas que se pretenden.

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

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

6.6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. ASPECTOS GENERALES Y ESTRUCTURA URBANA.

A continuación, se recogen los aspectos generales de la propuesta del presente estudio de detalle, basándose en el conjunto de criterios y objetivos expuestos resultantes tanto de los recogidos en el plan general como de los extraídos del análisis urbanístico realizado.

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

La regularización de los frentes de fachada descritos en el punto anterior mejora notablemente la conexión y permeabilidad con la Plaza de la Constitución como punto de comunicación más significativo. Además, permite despejar el paso a través del Pasaje Mariana Pineda, reduciendo su longitud. Con esta solución se mejoran también las condiciones de habitabilidad de un mayor número de viviendas de las ya existentes en el frente oriental, quedando más de ellas con fachada directa al espacio libre.

El conjunto volumétrico propuesto se adosa a las medianeras traseras de las calles García de Leaniz y avda. de Andalucía, dando fachada a los nuevos espacios libres y viales previstos en la ordenación, permitiendo tapar dichas medianeras. En el tramo trasero de la Parroquia de San Jerónimo, se prolonga la continuidad del espacio libre para posibilitar así la apertura de este equipamiento a los nuevos espacios libres planteados en la ordenación.

La ordenación así delimitada permite obtener un espacio libre suficientemente cualificado y dotado unas las condiciones formales y compositivas continuas en toda su extensión y adecuadas para el fin que se pretende. Esta ordenación pretende delimitar el espacio público, con un conjunto de edificaciones tipológicamente similares, obteniendo así una imagen unitaria en todo el perímetro del espacio libre propuesto, que aspira a convertirse en uno de los puntos de más actividad social y económica de la población. La superficie destinada a equipamientos comunitarios se ubica, hasta donde permiten las parcelas colindantes, en continuidad con la trasera de la parcela correspondiente al ayuntamiento, permitiendo así su futura proyección y apertura a este nuevo espacio libre. El resto de la superficie necesaria se localiza en el extremo de la manzana residencial que se propone en el centro de la ordenación.

En el borde norte-noroeste se mantiene el vial propuesto en el planeamiento. Este vial constituye el punto de acceso rodado a todo el ámbito y lo comunica con el resto del municipio a través de la calle Félix Rodríguez de la Fuente, garantizando así su conexión rodada y peatonal con los suelos adyacentes. Este vial se propone de un solo sentido de circulación con objeto de ajustar sus dimensiones y permitir el mayor número de plazas de aparcamiento posibles anejas a este viario.

Se propone una zona delimitada para tráfico rodado dentro del espacio libre con objeto de posibilitar el acceso rodado a las manzanas residenciales situadas en continuidad con el espacio libre. Esta solución se ha considerado la más adecuada pues permite resolver el acceso rodado

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

a estas manzanas sin mermar las necesidades de uso y funcionamiento requeridas al espacio libre y sin desmejorar su imagen visual. Además, esta solución permite mantener los estándares dotacionales exigidos en el planeamiento actual. El acceso rodado propuesto conectaría con el vial de acceso al ámbito en la parte noroeste y discurriría por delante de las manzanas residenciales descritas hasta conectar en la parte oriental con el vial que discurre en sentido sureste-noroeste.

Señalar que el presente estudio de detalle no altera el aprovechamiento asignado al ámbito ni los parámetros estructurales significativos de espacios libres y equipamientos comunitarios.

Extracto Plano o-02. Ordenación detallada. Calificación, usos y sistemas



Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

6.7. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN

La distribución de las distintas zonas de ordenación resulta de la aplicación de los objetivos y criterios planteados en los puntos anteriores y de la estructura urbana propuesta. Su cuantificación, superficies y características responde de la aplicación de la normativa urbanística vigente y a las determinaciones y criterios de diseño anteriormente descritos.

Las distintas zonas de ordenación previstas en el ámbito se recogen de forma resumida en el siguiente cuadro, incluyendo las superficies de suelo o techo que pudieran corresponder, el porcentaje de la misma respecto a la superficie del ámbito y las cuantías que permiten comprobar el cumplimiento de las determinaciones establecidas.

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES

Superficie Suelo Sector:

6.436,73 m²

RESUMEN - JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES

SUPERFICIE SUELO	6.436,73 m ² s
ESPACIOS LIBRES	2.434,56 m ² s
<i>PORCENTAJE de la sup. neta del ámbito</i>	38%
<i>CUANTÍA (m2 s. por cada 100 m2 t.)</i>	38
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	283,50 m ² s
<i>PORCENTAJE de la sup. neta del ámbito</i>	4%
<i>CUANTÍA (m2 s. por cada 100 m2 t.)</i>	4
VARIO LOCAL	1.036,70 m ² s
USO RESIDENCIAL T3	
SUPERFICIE SUELO (m2)	2.681,97 m ² s
SUPERFICIE TECHO (m2)	6.436,73 m ² s
APROVECHAMIENTO (Uas)	6.436,73 m ² s
APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,023184 m ² s
APROV. "OBJETIVO" (m2 techo) - EDIF. MÁXIMA	6.436,73 m ² s
APROVECHAMIENTO "HOMOGENEIZADO" (UAs)	6.436,73 UAs
EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UAs)	-131,00 UAs
APROVECHAMIENTO Resultante Unidad (UAs)	6.436,73 UAs
CESIÓN APROVECHAMIENTO (UAs)	643,67 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UAs)	5.924,06 UAs

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

6.8. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A continuación, se recoge el Cuadro de Características de la Ordenación, donde se reflejan los parámetros básicos de la ordenación del ámbito y extracto del plano o-03.

ESTUDIO DE DETALLE SUNCO-R1. MORILES							
Superficie Suelo:		6.436,73 m ²					
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN							
USO PORM.	MANZANA	ZONA DE ORDZA.	SUPERFICIE SUELO (m ²)	COEF. EDIFICAB. (m ² t / m ² s)	A. OBJETIVO SUPERFICIE TECHO (m ² techo)	COEF. USO	APROV. "HOMOGEN." (UAs)
USO RESIDENCIAL			2.681,97 m²s		6.436,73 m²t		6.436,73 UAs
R1		T3	1.007,01 m ² s	2,4	2.416,82 m ² t	1,00	2.416,82 UAs
R2		T3	861,68 m ² s	2,4	2.068,04 m ² t	1,00	2.068,04 UAs
R3		T3	160,10 m ² s	2,4	384,24 m ² t	1,00	384,24 UAs
R4		T3	653,18 m ² s	2,4	1.567,63 m ² t	1,00	1.567,63 UAs
ESPACIOS LIBRES			2.434,56 m²s				
EL-ZV			2.434,56 m ² s				
EQUIPAMIENTOS COMUNIT.			283,50 m²s				
EC-01			148,65 m ² s				
EC-02			134,85 m ² s				
VIARIO LOCAL			1.036,70 m²s				
VIARIO			1.036,70 m ² s				

Código seguro de verificación (CSV):

220F E32A 5C9C 0614 DD55



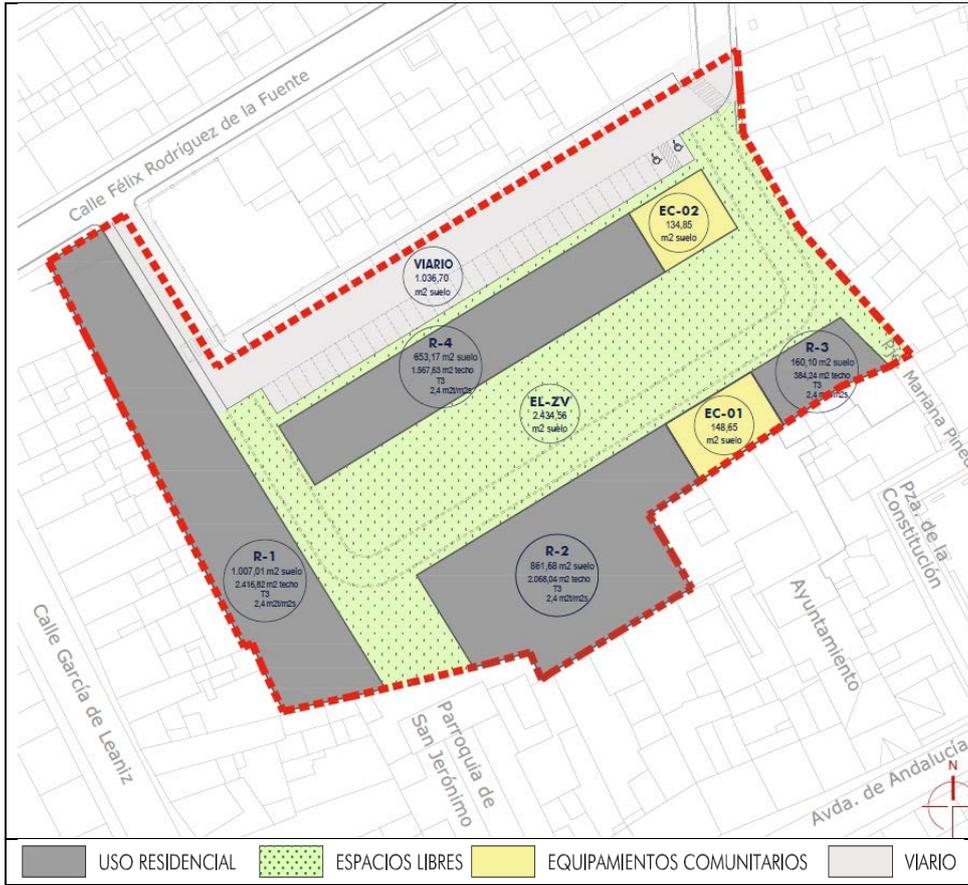
(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025

Extracto Plano O-03. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN



Moriles, abril de 2023

Juan Fernández Segura.
Arquitecto

Código seguro de verificación (CSV):
220F E32A 5C9C 0614 DD55



(22)0FE32A5C9C0614DD55

DILIGENCIA: APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

FERNANDEZ SEGURA JUAN el 15-04-2024

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 09-01-2025