

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Moriles

Núm. 6.641/2015

Doña Francisca A. Carmona Alcántara, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Moriles (Córdoba), hace saber:

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en los artículos 31.1.B.a) y 36.2.c) de la LOUA, se hace saber que el Excmo. Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2014, acordó aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial CJ-1 (El Carmen) que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio.

Previamente a la publicación del presente anuncio se ha procedido a la inscripción y depósito en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, y se ha remitido para la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

Contra el anterior acuerdo que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, sin perjuicio que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

#### NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL SUS CJ-1

##### Capítulo 1

##### Disposiciones de carácter general

##### Artículo 1. Ámbito de aplicación

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan Parcial es el Sector SUS.R.CJ-1 (Cerro del Caracol) del Plan General de Ordenación Urbana de Moriles, con la delimitación que consta en los planos de Información y Ordenación del presente Plan Parcial.

##### Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o Plan General sea considerado supuesto de revisión.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan Parcial, todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyecto de Urbanización, de Compensación y de Reparcelación), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y estos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

#### Artículo 3. Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memorias, Plan de Etapas, Estudio Económico-Financiero, Planos de Información, Planos de Ordenación y Ordenanzas reguladoras.

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones. Se compone de tres partes: Memoria de Información, Memoria de Ordenación y Anexos.

B. Plan de etapas: tiene carácter normativo, determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

C. Estudio Económico-Financiero: contiene la evolución económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el proyecto de urbanización.

D. Planos de información: tienen carácter de informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

E. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

F. Ordenanzas reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Planeamiento General.

Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsiste alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

##### Capítulo 2

##### Desarrollo y ejecución del Plan

##### Artículo 4. Instrumentos complementarios de Ordenación

1. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades recogidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán con las siguientes determinaciones:

A. El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea.

B. No podrán proponer la apertura de nuevas vías o itinerarios de carácter privado de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios de carácter privado de acceso al interior de las parcelas o edificaciones.

C. No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Parcial.

##### Artículo 5. Parcelaciones

1. Se podrán tramitar Proyecto de parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezcan los proyectos de Compensación o de Reparcelación.

2. Los proyectos de parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con lo establecido en el artículo 169 de la LOUA y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecida en las condiciones particulares de la zona a que pertenezcan.

4. Los proyectos de parcelación incluirán, entre sus determinaciones, la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento, así como el número total de viviendas.

#### Artículo 6. Gestión urbanística. Delimitación y cesiones

1. El sector SUS-CJ1 se ha dividido en dos Unidades de Ejecución, coincidiendo con el régimen de propiedad del ámbito, a efectos de gestión del presente Plan Parcial.

2. El sistema de actuación fijado para la gestión del presente Plan Parcial es el de Compensación.

3. En el presente plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación se concretarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres y equipamiento, de acuerdo con la localización establecida en el presente Plan.

4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y aparcamientos, se encuentran fijadas en la memoria de ordenación del Plan Parcial y en los planos de ordenación correspondientes.

5. La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados 3 y 4 de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y su posterior inscripción en el registro. La ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción parcial de la urbanización o fase de la misma en su caso; no obstante dicha ocupación podrá adelantarse en orden a la más ágil construcción de los equipamientos correspondientes, simultáneamente, en su caso, a las obras de urbanización.

#### Artículo 7. Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de Urbanización de desarrollen cada una de las Unidades de Ejecución previstas, deberán contemplar las determinaciones de dicho Plan, ajustándose a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. El proyecto de Urbanización deberá ser formulado en los plazos establecidos en el Plan de Etapas que se desarrolla en el Plan Parcial.

3. Deberán contener los proyectos técnicos o planos correspondientes a las acometidas generales, aceptados por las distintas compañías de servicios de infraestructuras generales.

4. Las zonas residenciales, y cuantas supongan aprovechamiento lucrativo, no podrán ser edificadas antes de haber concluido la urbanización de la fase o área de actuación correspondientes a la totalidad del sector.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento, a petición de los propietarios de la fase o área de actuación autorizará las obras de urbanización y edificación conjuntamente, siempre que se realice una formalización de garantías por parte de los propietarios, o entidad urbanística que los represente respecto a la ejecución de la urbanización de la fase o área de actuación correspondiente al valor de hasta 100% del coste de la urbanización según proyecto, y se irá liberando a la

presentación de certificaciones parciales de ejecución, previa revisión por los técnicos municipales. En todo caso estas garantías se harán en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

6. La recepción de la urbanización podrá realizarse por fases o áreas de actuación en forma y tiempo, según se establece en los compromisos entre urbanizadores y Ayuntamiento y siempre que a ejecución de otras obras del Plan Parcial no pueda deteriorar las obras decepcionadas.

#### Artículo 8. Ejecución material

1. La ejecución de las obras de urbanización interior propias del Sector, y la proporción de urbanización compartida adscribible al mismo según el presente Plan y sus instrumentos de desarrollo, será sufragada por los propietarios.

2. Las obras de urbanización comenzarán en el plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y finalizarán dentro del periodo establecido en el mismo, que no podrá ser superior a tres años desde la aprobación de dicho proyecto.

### Capítulo 3

#### Normas generales de usos

#### Artículo 9. Criterios de aplicación

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, a lo que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, clases, tipos y categorías de los usos.

#### Artículo 10. Clases de usos

1. Usos globales: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación que el Plan General asigna al suelo urbano consolidado y a ámbitos, sectores y áreas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable y que deberán ser desarrollados por el correspondiente Planeamiento de desarrollo.

2. Usos pormenorizados: Es aquel destino urbanístico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento. Básicamente son los usos que en Plan General asigna a cada una de las parcelas o zonas en suelo urbano. Para su asignación concreta a cada parcela se dividen en:

a) Uso principal: es el uso autorizable sin restricción alguna de carácter urbanístico, y cuya implantación el Plan General asigna de forma principal o mayoritaria.

b) Uso compatible: son usos que se permiten según las condiciones particulares, por no alterar el uso global de la zona, o pormenorizado de la parcela o manzana

3. Uso prohibido: Es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o por los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

a) Los usos que so sean el principal o los permitidos en la zona.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Uso público o privado:

a) Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

b) Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho

privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 11. Tipos y categorías de usos permitidos

1. En el ámbito del Sector SUS.R.CJ-1, se permiten los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:

- Residencial, en las categorías descritas en el presente plan parcial.
- Terciario, en las categorías definidas en las condiciones particulares de zona.
- Dotacional, en los tipos contemplados en el Plan General.

2. En el ámbito del Sector, se prohíben expresamente los siguientes tipos de usos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industrial (grados B y C).

3. Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de la zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociado al uso pormenorizado los siguientes:

- El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos pormenorizados en zonas edificables, en las partes de la parcela residencial o de equipamiento que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes ordenanzas.

- Se entenderán autorizados como usos compatibles al uso dotacional de equipamiento y servicio público, todos aquellos usos de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios de acuerdo con el programa exigible al centro o equipo.

- El uso de garaje, aparcamiento y trastero, tendrá el carácter de uso compatible para el uso determinado de vivienda, terciario y dotacional, para el servicio de las necesidades de uso de la parcela.

- Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Sector, podrán instalarse en lugares diferentes a los previstos en los esquemas del presente Plan, justificándose en fase de Proyecto de Urbanización, en base a los criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad y la compatibilidad con las condiciones particulares de cada zona. En fase de Proyecto de Reparcelación, se segregarán los terrenos afectos a estas instalaciones, que en ningún caso computan edificabilidad sobre la asignada con carácter lucrativo o de equipamiento.

Artículo 12. Condiciones comunes a todos los usos

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, se establecen las siguientes condiciones generales y comunes a los usos:

1. Usos en los sótanos: En los sótanos solo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Usos no residenciales complementarios de cualquier otro uso implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

2. Dotación de aparcamientos:

- a) La dotación mínima de aparcamiento será la que se establezcan en estas Normas para cada tipo de uso concreto.
- b) El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de un vado en calles de tráfico peatonal intenso. Esta denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
- c) Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en los edificios en los que concurren circunstancias que, a jui-

cio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la aplicación de los estándares de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso, las características del viario o parcela, y otras similares, siempre y cuando quede garantizado el cumplimiento de la reserva mínima exigida para el conjunto del sector, según se describe en la memoria de ordenación del plan parcial.

Artículo 13. Accesibilidad y condiciones higiénicas

Los diferentes usos admitidos, incluidos los residenciales, para poder desarrollarse, cumplirán además de las disposiciones legales que en cada caso correspondan, las siguientes condiciones de accesibilidad e higiénicas.

1. El acceso deberá ser directamente desde la calle en los casos de vivienda unifamiliar y para los usos no residenciales.

2. Las habitaciones vivideras o piezas habitables de las viviendas y los locales donde se ubiquen puestos de trabajo de carácter permanente:

A. No se admitirán en sótanos o semisótanos.

B. Tendrán luz y ventilación directa mediante huecos de al menos el 8% de su superficie en planta, a la calle o a patio en el que sea inscribible un círculo de diámetro tres (3) metros.

#### Capítulo 4

##### Normas generales de edificación

Artículo 14. Criterios de aplicación

En lo no previsto en este capítulo serán aplicables las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, a lo que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, condiciones de parcela, de situación, volumen y forma de la edificación, higiene y seguridad.

Artículo 15. Condiciones de parcela

No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual que la mínima serán indivisibles.

Los instrumentos complementarios en los que, en desarrollo del Plan Parcial, se materialice la parcelación o segregación de las manzanas (Proyecto de Reparcelación o Parcelación), se ajustarán a las condiciones establecidas para la zona donde se ubican, no orientarán las parcelas de forma que creen contradicciones normativas con la ordenación de la edificación en los planos de proyecto, y cumplirán las limitaciones en cuanto a ocupación, superficie máxima edificable, número máximo de viviendas y reservas obligatorias de aparcamientos que se establecen en las presentes ordenanzas.

Salvo que las características edificatorias de la zona concreta lo impidan, se admitirán intervenciones edificatorias conjuntas con la finalidad establecer elementos comunes a todas ellas tales como aparcamientos bajo rasante o zonas de ocio y jardines privados. Este tipo de actuaciones deberán estar justificadas convenientemente, y siempre será la autoridad municipal quien las autorice expresamente. En todo caso se mantendrán las tipologías de viviendas sobre rasante establecidas en esta ordenanza así como las condiciones de parcela expuestas anteriormente.

Artículo 16. Altura de la edificación

1. Generalidades.

La altura reguladora es la máxima establecida que pueden alcanzar las edificaciones en cada una de las calles. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Ambas constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar de forma conjunta.

El número máximo de plantas autorizado será el que figura en los planos de Ordenación correspondientes del presente Plan

Parcial, de acuerdo con la división en zonas del suelo clasificado y sus ordenanzas particulares respectivas.

La altura desde la rasante del terreno a la cota superior de solería que cubra a la planta baja, no será superior a cinco (5) metros. La solería de planta baja podrá elevarse desde esta rasante hasta un máximo de 1,20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores, incluido el bajo, tendrán una altura mínima de 2,90 m. y máxima de 4 m., medidas desde suelo a suelo.

#### 2. Sótanos y semisótanos.

Podrá autorizarse hasta tres plantas de de sótano, pudiendo ser la primera de tipo semisótano. La altura mínima libre de suelo a techo de las plantas de sótano se fija en doscientos veinte centímetros (220 cms.)

#### 3. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la última planta permitida, y ocupando un máximo del 25% de la superficie total de la cubierta, se admitirá un cuerpo de edificación, vinculado a la vivienda o destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m. y retranqueado de la alineación o alineaciones de fachada al menos tres (3) m.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta y cinco (35) grados sexagesimales y presentará un frente de fachada de altura no superior a 80 centímetros, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

Además de lo anteriormente expuesto, solo se permitirán las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

#### Artículo 17. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de baja o primera.

En dicho cálculo se computarán íntegramente las superficies correspondientes a edificaciones auxiliares y a las edificaciones que se mantengan, así como la proyección de las escaleras por cada planta.

La superficie construida en áticos, plantas bajo cubierta, sótanos y semisótanos, cuando sean permitidos, no se computará a estos efectos siempre que se destinen a garaje, trastero, almacén o instalaciones.

La superficie edificada de espacios abiertos cubiertos, tales como terrazas, porches, etcétera, no computarán a efectos de edificabilidad si están cerrados por uno o dos lados como máximo. Los que estén cerrados por tres lados computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Cada manzana tienen asignado un coeficiente de edificabilidad del que se deduce la superficie edificable de las parcelas resultantes. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana o, en su caso, mediante un Estudio de Detalle podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al anteriormente establecido, siempre que dicho proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana, sea coheren-

te con las tipologías propuestas y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma según queda establecida en este plan parcial.

#### Artículo 18. Ocupación de parcela

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de la totalidad de volumen de la edificación.

En las ordenanzas de edificación correspondiente a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima referidos a las parcelas

El resto de la superficie resultante de aplicar la regla de ocupación máxima, se destinará a patios o zonas ajardinadas.

#### Artículo 19. Patios

1. La superficie y las características de los patios serán las resultantes de la aplicación de las condiciones fijadas para la edificación.

2. Estarán separados de las líneas de fachadas al menos una crujía o 3 metros mínimo.

3. Solo podrán cubrirse con los elementos tradicionales como monteras de cristal no transitable o toldos.

4. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano.

5. Todos los patios a los que ventilan las piezas habitables deberán tener una forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro mínimo tres (3) metros. Cuando el patio sirva a un total de tres o más viviendas su superficie mínima será igual o superior a 15 metros cuadrados. Para los patios de ventilación de baños y aseos no se establecen condiciones mínimas.

6. Las dimensiones mínimas de un patio "vividero", que es aquel al que dan las viviendas "interiores", permitirán la posibilidad de inscribir un círculo de diámetro de siete (7) metros y una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados. Estos patios tendrán siempre uso comunitario y con acceso directos desde zonas comunes.

#### Artículo 20. Construcciones bajo rasante

Se permite la construcción bajo rasante en las condiciones establecidas en el punto 1 del artículo 12 y en el punto 2 del artículo 16 de estas ordenanzas, siempre que la cara superior del forjado no supere en más de 1.20 m a las rasantes de la parcela.

#### Artículo 21. Cubiertas

Las cubiertas serán de teja o azotea plana, transitable o no. En caso de azotea visitable tendrá el carácter de terraza practicable.

En caso de cubierta inclinada, no podrá superar en ningún caso los 35º sobre la horizontal.

#### Artículo 22. Condiciones de estética

##### a) Fachadas:

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y loca-

les a través de la fachada.

b) Cuerpos salientes:

Se definen los cuerpos salientes como aquellos cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja y a una altura inferior a 3 m.

Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más de ochenta centímetros (80 cm) sobre la línea de edificación, y sin que pueda su longitud exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

Los cuerpos salientes deberán separarse de la medianería sobre el plano de fachada, una vez y media, la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros.

c) Elementos salientes:

Se admiten en todas las situaciones los zócalos, molduras rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

d) Medianerías:

Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas, deberán recibir tratamiento de fachada.

e) Cerramientos:

Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. El cerramiento de estas parcelas a las vías o espacios públicos, podrá resolverse con elementos ciegos hasta una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

## Capítulo 5

### Normas generales de urbanización

#### Artículo 23. Criterios de aplicación

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del Plan Parcial, debiendo ejecutarse éstas conforme a las condiciones que establecieren los Organismos Competentes, a las Ordenanzas del Plan General y a las Prescripciones Técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Moriles y, en su caso, las compañías suministradoras.

En caso de posibles contradicciones de las presentes normas derivadas de cambios o modificaciones en la reglamentación vigente, con las establecidas por los organismos competentes o compañías suministradoras, prevalecerán las estipuladas por estas.

#### Artículo 24. La Urbanización de los Espacios Viarios

1. El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus dimensiones y materiales a lo establecido en el presente Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización que lo desarrolle y siempre según los criterios que pudiera establecer el Ayuntamiento y el Planeamiento general del mismo.

2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

A. Las secciones de las vías de nueva formación se atenderán a las especificaciones siguientes:

- Vías locales en Unidades de Ejecución y Sectores:

Acerados 1,50 m., Calzada 6 m. Ancho total: 9 m.

- Vías principales en Sectores:

Acerados 1,50 m, calzada 6 m con dos bandas de aparcamientos de 2 m y ancho total de 13 m o bien un banda de aparcamientos de 5 m y ancho total 13'5 m.

B. Deberán contener una dotación mínima de aparcamientos públicos, anejos a red viaria, equivalente a una cuantía de 0'5 plazas por cada 100 m2 de techo edificable.

C. Para dimensionar el firme de calzadas se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada.

D. Los materiales recomendados son en calzadas y aparcamientos: asfalto, hormigón o adoquinado. En Acerados y zonas peatonales: Baldosa hidráulica o de terrazo, losa de piedra natural o adoquinado, o material de textura similar y no resbaladizo, homologado por el Ayuntamiento o de modelos habituales usados en el municipio. El Acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.

E. En los vados salvo en los casos en que se establezca la solución de calzada y Acerado al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.

- La pendiente transversal máxima será del 2%

Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y los pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que:

- Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo será del 8% y del 2% respectivamente.

- Su anchura será como mínimo de 1.80 metros.

- El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 centímetros.

F. Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo.

G. Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñarán de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante.

3. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y báculos de alumbrado en relación con el viario:

A. Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo en las calles de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.

B. En la intersección común a dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

C. Los hitos y mojones que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mini-

mo de 1.20 metros.

4. La urbanización del viario e itinerarios peatonales, en lo previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación del Sector, 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.

Artículo 25. La Urbanización de los Espacios Libres de dominio y uso público

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, facilitando su utilización como áreas de estancias y paseo debidamente integradas en la ordenación mediante elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado u otros análogos.

El proyecto de urbanización del sector contendrá un estudio específico de jardinería y mobiliario urbano de áreas libres, justificando el sistema de riego elegido, la red de alumbrado diseñada y los elementos de mobiliario urbano.

En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrá en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.

Artículo 26. Abastecimiento de agua. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado y diseño de la red en el proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:

- La dotación de agua potable se basará en una dotación mínima diaria de 300 litros por habitante y día.
- Presión mínima en el punto más desfavorable de una atmósfera.
- Los diámetros de las tuberías se calcularán de manera que la velocidad esté comprendida entre 0'5 y 1'5 metros por segundo.
- Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca el Ayuntamiento.

2. Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 centímetros. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones -en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3. Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos en que discurran por la misma zanja, a una distancia mínima de 50 centímetros.

4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

Artículo 27. Alcantarillado.

1. En la fase de proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

A. El sistema de alcantarillado se realizará mediante red unitaria a profundidades y pendientes necesarias para acometer a la red general existente, de acuerdo con los esquemas previstos en los planos de ordenación.

B. La profundidad asegurará el drenaje de las futuras edificaciones e impedirá el riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento y a la distancia mínima fijada en el artículo anterior.

C. Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

D. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

E. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

F. La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 metros.

2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados por el Ayuntamiento o la empresa que gestione el servicio, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

3. Será de aplicación obligatoria en todos los proyectos y obras de esta naturaleza, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones aprobado por O.M. 15-9-86 del M.O.P.U.

Artículo 28. Energía eléctrica y alumbrado público

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizarán de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la compañía suministradora, y demás normativa técnica que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.

2. La nueva red de media y baja tensión, se realizará en trazado subterráneo.

3. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0.3 en vías de circulación rodada, ni a 0.25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

4. En la ordenación establecida se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarios para el centro de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudiera deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.

Artículo 29. Telecomunicaciones

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico, y a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a lo establecido en la normativa vigente en esta materia.

2. Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los acedados, con el trazado cuyo esquema se recoge en los planos de proyecto.

## Capítulo 6

### Condiciones particulares de cada zona

Artículo 30. Zonas

En el ámbito del presente Plan Parcial se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en los planos de ordenación:

- Zona Residencial Aislada (CJ1-AS).
- Zona Residencial Adosada (CJ1-AD).
- Zona Residencial Protegida (VP).
- Zona de Sistema de Espacios Libres.
- Zona de Equipamientos.
- Zona de Viario y Aparcamientos.

Artículo 31. Condiciones particulares Zona Residencial Aislada (CJ1-AS)

1. Definición y aplicación.

Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con

suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares –aisladas o pareadas-, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras CJ1-AS1 y CJ1-AS2.

2. Condiciones de parcela.

Las parcelas resultantes de la segregación de las manzanas incluidas en esta zona cumplirán las siguientes condiciones de parcelación:

- Superficie mínima de parcela: 250 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 9 metros.

3. Condiciones de Uso.

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles:

- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo A.
- Terciario Tipo B Grado A.
- Terciario Tipo C Categoría 1, 2 y 3.

4. Condiciones de Edificación.

a) Tipología: Vivienda unifamiliar con tipología de vivienda aislada o pareada. En el caso de viviendas pareadas el proyecto que las desarrolle deberá ser conjunto.

b) Ocupación: La ocupación máxima de parcela será del 45% para la categoría CJ1-AS1 y del 40 % para la categoría CJ1-AS2, siempre que las condiciones de posición de la edificación lo permitan.

c) Altura de la edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

d) Edificabilidad: La edificabilidad máxima se establece en 0'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la categoría CJ1-AS1, y en 0'60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la categoría CJ1-AS2.

e) Posición de la edificación:

- Separación mínima a lindero frontal: 3 m.
- Separación mínima a lindero trasero: 5 m
- Separación mínima a linderos laterales: 2 m.

5. Dotación de aparcamientos: Se reservará un mínimo de una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

Artículo 32. Condiciones particulares Zona Residencial Adosada (CJ1-AD)

1. Definición y aplicación.

El elemento común de esta ordenación es la regulación de una tipología edificatoria de carácter unifamiliar, con edificios que en su conjunto ocupan menos suelo que los edificios de otros sectores, permitiendo la aparición de mayores espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas áreas su carácter más significativo.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras CJ1-AD.

2. Condiciones de parcela.

Las parcelas resultantes de la segregación de las manzanas incluidas en esta zona cumplirán las siguientes condiciones de parcelación:

- Superficie mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 metros.

3. Condiciones de Uso.

Uso característico: Residencial

Usos compatibles:

- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo A.
- Terciario Tipo B Grado A.
- Terciario Tipo C Categoría 1, 2 y 3.

4. Condiciones de edificación.

a) Tipología: Vivienda unifamiliar con tipología de vivienda adosada.

b) Ocupación: La ocupación máxima de parcela será del 60%, siempre que las condiciones de posición de la edificación lo permitan.

Se permite ocupar en planta baja hasta el 80% de la parcela cuando la misma no se destine a uso residencial, si las condiciones de separación a linderos lo permiten y sin que este exceso compute a efectos de edificabilidad máxima permitida.

c) Altura de la edificación:

El número de plantas será de dos, baja y primera.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

d) Edificabilidad: La edificabilidad máxima se establece en 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

e) Posición de la edificación: Separación a lindero frontal 3 m. Particularmente se permite una separación a lindero frontal superior a 3 m, en planta baja y en un máximo del 50% de la longitud de la fachada, para zona de porche o estacionamiento de vehículos.

5. Dotación de aparcamientos: Se reservará un mínimo de una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

Artículo 33. Condiciones particulares Zona Residencial Protegida (VP)

1. Definición y aplicación.

El elemento común de esta ordenación es la regulación de una tipología edificatoria de carácter mixto, unifamiliar o plurifamiliar, con edificios de baja ocupación que, al igual que el resto de zonas propuestas, permiten desarrollar mayores espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas áreas el carácter que se pretende.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras VP.

2. Condiciones de parcela.

Las parcelas resultantes de la segregación de las manzanas incluidas en esta zona cumplirán las siguientes condiciones de parcelación:

- Superficie mínima de parcela: 120 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 5'00 metros.

3. Condiciones de Uso.

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles:

- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo A.
- Terciario Tipo B Grado A.
- Terciario Tipo C Categoría 1, 2 y 3.

4. Condiciones de Edificación.

a) Tipologías: Vivienda unifamiliar con tipología de vivienda adosada o Vivienda plurifamiliar con tipología de vivienda en hileras o bloque horizontal. Este último caso está constituido por aquella tipología con parcela común que sólo permite adosar las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose la constitución de

elementos comunitarios tales como espacios libres y plantas bajo rasante. Para este caso las viviendas quedarán libres de elementos comunes por su frente.

b) Ocupación: La ocupación máxima de parcela será del 50%.

La ocupación máxima permitida bajo rasante será del 100%.

c) Altura de la edificación:

El número de plantas será de dos, baja y primera.

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

d) Edificabilidad: La edificabilidad máxima se establece en 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la categoría VP-1, y en 0'90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la categoría VP-2.

e) Posición de la edificación: Separación a lindero frontal 3 m. Particularmente se permite una separación a lindero frontal superior a 3 m, en planta baja y para zona de porche o estacionamiento de vehículos.

5. Dotación de aparcamientos: Se reservará un mínimo de una plaza por vivienda en el interior de la parcela.

Artículo 34. Condiciones particulares de la Zona de Espacios Libres públicos

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos identificados como E.L.-1 y E.L.-2 en los planos de ordenación correspondientes.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación.

4. Condiciones de edificación: Se podrán autorizar, mediante concesión municipal, instalaciones para actividades de apoyo del carácter público de estos espacios. La ocupación máxima será del 5% de la superficie total de la parcela y la altura de dichas edificaciones no podrá exceder de 3.5 metros

5. Condiciones particulares de uso:

A. Uso característico: Espacios Libres en sus categorías de jardines y áreas de juego y recreo de niños.

B. Usos permitidos:

- Kioscos de prensa.

- Cafeterías y similares.

- Mercadillos ambulantes periódicos.

- Infraestructuras urbanas de mínima ocupación en superficie (centros de transformación, control de instalaciones...), sin que supongan una disminución de la cesión mínima para este uso.

C. En las parcelas destinadas a Espacios Libres se admitirán construcciones destinadas a Equipamiento y Servicios Públicos, con la limitación de que no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona, destinando como máximo el 10% a construcciones cubiertas y el restante 10% a construcciones descubiertas.

Artículo 35. Condiciones particulares de la Zona de Equipamientos

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos definidos como EC-1 y EC-2 en el Plano de Ordenación nº 2 del presente Plan Parcial.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de

dominio y uso público.

3. Condiciones de Edificación:

A. La edificabilidad será la establecida para este tipo de uso en el Plan General del municipio.

B. Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la previa emisión de un informe justificativo por parte de los servicios técnicos competentes, y el cumplimiento de los siguientes epígrafes:

- El número de plantas podrá exceder en una a la que le corresponde por aplicación de las ordenanzas de zona, y como máximo tres (3) plantas

- La ocupación podrá ser del 100 %.

- Se construirá un cerramiento de parcela en la alineación de la misma.

4. Condiciones particulares de uso:

A. Uso Característico:

- Educativo en cualquiera de las enseñanzas regladas del sistema docente y los usos complementarios asociados al programa del centro a instalar.

- Deportivo.

- Servicios de Interés Público y Social (Salud, Bienestar Social, Cultural, administrativo, Servicios Públicos,...).

B. Usos permitidos: Espacios Libres en la zona que no sea ocupada por la edificación

C. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los planos de ordenación, se podrá disponer, hasta un máximo del 20% de la superficie construida total y previo informe de los servicios técnicos municipales competentes, de cualquier uso terciario, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta.

5. Para las edificaciones de Equipamientos y Servicios Públicos, se dispondrá de una dotación de aparcamiento de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, Las plazas de garaje se dispondrán en planta de sótano, planta baja o espacio libre de parcela. Podrá relevarse del cumplimiento de esta dotación o minorar la misma, si por razones técnicas justificadas, a través de informe técnico de la Administración competente, se acredite la innecesariedad de esta dotación en razón de lo específico o singular del uso 15otacional concreto planteado.

Artículo 36. Condiciones particulares de la Zona de Viario y Aparcamientos

1. Delimitación: Esta zona comprende los espacios destinados a la red viaria, peatonal y aparcamientos anejos.

2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

3. Condiciones particulares de uso:

A. Uso característico: viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

B. Usos permitidos:

- Aparcamientos asociados a la red viaria.

- Jardines de protección y acondicionamiento del viario allí donde su sección lo permite.

En Moriles a 25 de noviembre de 2015. La Alcaldesa, Fdo. Francisca A. Carmona Alcántara.