



INFORME URBANÍSTICO EN MORALES DEL VINO
15-16109

1

AYUNTAMIENTO DE MORALES DEL VINO

19 de diciembre de 2016

ASUNTO: INFORME URBANÍSTICO SOBRE PARCELA

Nº EXPTE: 15-16109

SOLICITANTE: Ayuntamiento

LOCALIZACIÓN: Calle Malvasía nº 29. Parcela 134 del Sector 5. Morales del Vino.

El Técnico que suscribe, a instancia del Ayuntamiento mencionado y en relación al Expediente sobre información urbanística de una parcela, previo examen y comprobación de los aspectos urbanísticos y técnicos de su competencia, emite el siguiente

INFORME:

1) El planeamiento vigente en el municipio son Normas Subsidiarias Municipales de Morales del Vino y Pontejos aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 31 de octubre de 1991, las cuales sitúan las parcelas de referencia dentro de un sector de suelo urbanizable, que fue desarrollado tras la aprobación del Plan Parcial del Sector 5, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 8 de marzo de 1996, encontrándose en la actualidad la citada parcela formando parte del SUELO URBANO al estar dicha urbanización recibida por el Ayuntamiento.

2) Según el Plan Parcial aprobado la ordenanza de aplicación es la de Vivienda Unifamiliar Aislada nivel 1 (A1).

3) Las condiciones de edificabilidad y edificación de esta zona de ordenanza son las siguientes:

- Parcela mínima: 400 m² y 15 m. de frente a vía pública.
- Parcela máxima: 1.500 m²

Dada la superficie de la parcela (500 m²), y las condiciones de parcela mínima exigidas cabe decir que la parcela en su estado actual no admite segregaciones.

- Índice de edificabilidad: 0,50 m²/m² aplicables hasta 500 m² de superficie, 0,30 m²/m² aplicables entre 500 y 1000 m² de superficie y 0,10 m²/m² aplicables a partir de 1000 m² de superficie.

Esto supone que la parcela con una superficie de 500 m² dispone de una edificabilidad máxima de 250 m².

- Altura máxima (nº plantas): 3
- Altura máxima (cornisa): 10 m.
- Altura máxima edificación: 12 m.
- Fondo máximo edificable: No se fija
- Ocupación máxima parcela: 50 %
- Retranqueo máximo a alineación exterior: 3 m.
- Retranqueo mínimo a linderos laterales: 3 m



INFORME URBANÍSTICO EN MORALES DEL VINO
15-16109

2

- Se autorizan cuerpos volados que no podrán sobresalir, en ningún caso, de la alineación exterior y deberán respetar un vuelo máximo de 1,50 m.

4) Por otro lado cabe indicar que sobre dicha finca existe una servidumbre de 4 m. de anchura en el lateral situado al norte para dar acceso a las instalaciones municipales del campo de fútbol en parcela situada lindante con el fondo de la que nos ocupa.

Cabe señalar que como se ha dicho el Plan Parcial señala un retranqueo de la edificación a los linderos laterales de 3 m. En este caso hacia el lindero norte deberá dejarse al menos un retranqueo de 4 m. para poder garantizar el paso de servidumbre citado.

5) En cuanto a las **condiciones de uso** se autorizan exclusivamente los usos básicos indicados en las NSM para el uso pormenorizado de A1, que incluye:

- Vivienda familiar: Unifamiliar (1 o 2 grupos familiares).
- Espectáculos-Reunión: Vinculado (locales comunidad).
- Talleres: Vinculado a viviendas (hasta 75 m²).
- Garaje y Servicios del automóvil: Vinculado.
- Dotacional deportivo: Al aire libre o en edificio de uso exclusivo.
- Dotacional Asistencial: Todos.
- Dotacional Escolar: En edificio de uso exclusivo
- Parques y Jardines
- Recreo y Expansión

Por otro lado el Plan Parcial indica como uso exclusivo el de vivienda familiar con un 25% destinado a despacho u oficina profesional como optativo. Es obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Entre los usos tolerados se admite:

- Garaje y Servicios del automóvil: Vinculado.
- Dotacional deportivo: Al aire libre
- Parques y Jardines
- Recreo y Expansión

Y para que conste se expide el presente informe en Morales del Vino a 19 de diciembre de 2016.

LA ARQUITECTA DE LA MANCOMUNIDAD
DE LA TIERRA DEL VINO

Carmen Pino Muga

