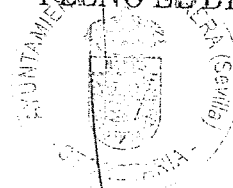


APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 13 NOV 2009



Ayuntamiento de Herrera

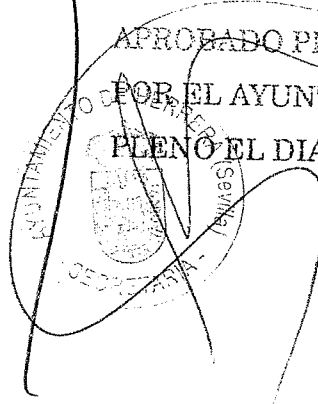
COMPULSA

ESTA FOTOCOPIA CONCUERDA
CON EL ORIGINAL DEL QUE
PROCEDE Y AL QUE ME REMITO
CERTIFICO EN HERRERA A

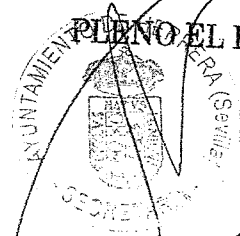
06 JUL 2011

EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 30 JUL 2010



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 23 DIC 2010



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR PP3-R DE HERRERA**

DOCUMENTO I. MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

APROBADO INICIALMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO
 PLENO EL DIA 13 NOV 2009

1. ANTECEDENTES.

El planeamiento general vigente en el municipio de Herrera es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2009. En desarrollo de las previsiones contenidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en lo que afectaba al sector objeto de esta modificación, fue tramitado el Plan Parcial denominado PP3-R, aprobado definitivamente. Asimismo, y en cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial fueron redactados y cuenta con aprobación definitiva los proyectos de Compensación y Urbanización correspondientes a la unidad de ejecución delimitada por el planeamiento.

En la actualidad, los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial PP3-R se encuentran totalmente urbanizados. Respecto a la vigencia de las condiciones urbanísticas establecidas en ese documento, éstas siguen siendo de aplicación, de acuerdo con lo preceptuado en el Artículo 6.e) de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente:

Ayuntamiento de Herrera

COMPULSA
 ESTA FOTOCOPIA CONCLUYERÁ
 CON EL ORIGINAL QUE ME REMITIS
 PROCEDE Y A QUE ME REMITIS
 CERTIFICO EN HERRERA

06 JUL 2011

EL SECRETARIO

Artículo 6. Regulación de las situaciones disconformes con este Plan General y del planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 JUL 2010

c) Son de aplicación las determinaciones y normativa contenida en los distintos planeamientos de desarrollo aprobados bajo las Normas Subsidiarias, de modo que en lo no regulado en aquéllos se aplicarán las determinaciones de este Plan General de forma complementaria o subsidiaria, según el caso.

Esta modificación de planeamiento se incardina, pues, en el marco jurídico de la normativa urbanística vigente: el R. D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del Suelo; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta modificación de planeamiento es establecer el marco jurídico que permita introducir cambios de carácter no estructural en la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General de Herrera para el sector correspondiente al ámbito desarrollado mediante el Plan Parcial PP3-R y que afectan puntualmente a las condiciones de edificación de la zona residencial.

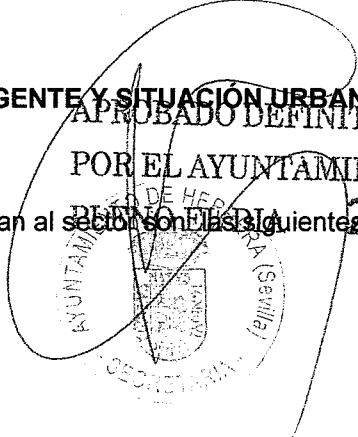
3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

Las condiciones urbanísticas generales que afectan al sector son las siguientes:

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 23 DIC 2010



UNIDAD U.A. PP3-R

- Superficie: 38.120 m²
- Aprovechamiento urbanístico y nº máximo de viviendas

APROVECHAMIENTO TOTAL	19630
INDICE DE APROVECHAMIENTO	0,52
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	116

APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 13 NOV 2009

- Reservas mínimas para dotaciones locales públicas

	ESPACIOS LIBRES de ESCOLAR COMPU LSA	DEPORTIVO	TOTAL
M ² SUELO TOTALES	2776 1160	232	4168

06 JUL. 2011
EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 30 JUL 2010

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

4.1 Objetivos

Esta modificación afecta puntualmente a las condiciones de edificación y usos de la ordenación pormenorizada y pretende los siguientes fines:

- 4.1.1 Ampliación de los usos compatibles con el *determinado* en la zona de ordenación residencial.
Se trata de incorporar como usos compatibles con el residencial característico las categorías de *industrial (sólo categoría a) en planta baja* y *terciario (oficinas, comercial y servicios en general, en planta baja o primera vinculados al uso de la vivienda)* ya consideradas en el Plan General vigente; así como, equipamientos públicos en categoría de servicios de interés público y social (SIPS) como uso exclusivo en parcela, tales como los relacionados en el artículo 5.3 del Plan Parcial.
- 4.1.2 Especificación de las características de los tipos edificatorios asociados al concepto de *vivienda unifamiliar y bifamiliar* establecidos en el artículo 5.3 del Plan Parcial, tal como se define ésta en el Plan General vigente, compatibles con las condiciones de *edificación entre medianeras alineada a vial* establecidas en el sector por el planeamiento de desarrollo.
- 4.1.3 Adecuación a la demanda existente de las condiciones de agregación y ocupación máxima de parcela establecidas para esa zona de ordenación, sin alteración de la edificabilidad ni condiciones de volumen, en general.

(*) Se entienden incluidos la categoría de industrial, de acuerdo con el Plan General vigente, los siguientes:

- Transformación y elaboración
- Almacenamiento, envasado y distribución al por mayor

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 23 DIC 2010

APROBADO INICIALMENTE ^{Julio 2009}

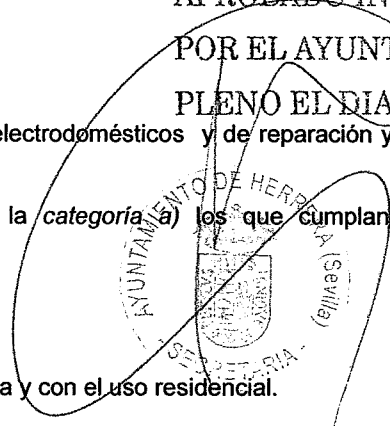
POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 13 NOV 2009

- Talleres artesanales, de reparación de electrodomésticos y de reparación y mantenimiento de vehículos

De ellos, se consideran pertenecientes a la categoría a) los que cumplan los siguientes requisitos:

- Superficie construida menor de 500 m²
- Potencia instalada menor de 10 Kw
- Compatible con localización en trama urbana y con el uso residencial.



4.2 Criterios

La propuesta de modificación se plantea sobre la base de coherencia con el contenido y las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el Plan General vigente a través de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial del sector PP3-R.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

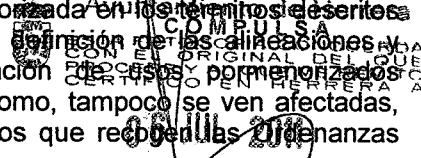
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

PLENO EL DIA 30 JUL 2010

Con las modificaciones propuestas en este documento se pretende ajustar las condiciones edificatorias y los usos pormenorizados compatibles con el residencial establecidos en la ordenación del Plan Parcial a la demanda en la zona. Todo ello, sin alteración de las condiciones urbanísticas básicas del sector: compatibilidad con las condiciones generales de usos y las tipologías residenciales vinculadas a la vivienda unifamiliar.

La estructura urbanística del sector, definida por la conjunción de los elementos de carácter estructurante y la asignación de usos globales e intensidad de los mismos, sigue siendo la establecida en el planeamiento vigente. Del mismo modo, se mantienen en lo sustancial las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes.

La modificación afecta puntualmente a la ordenación pormenorizada en los artículos descritos en el apartado anterior; de modo que no se ve alterada la definición de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial, ni la asignación de usos pormenorizados correspondientes a las restantes zonas de ordenación, así como, tampoco se ven afectadas, en lo sustancial, las demás condiciones de edificación y usos que rigen en las Ordenanzas Regulatoras.



EL SECRETARIO

Las condiciones particulares de la zona residencial se establecen en el Capítulo Octavo de las Ordenanzas Regulatoras.

- En los artículos 8.2 y 8.3 se determinan las condiciones de posición y forma para la "edificación adosada entre medianeras y alineación de fachada a vial", entre los que se incluyen los de ocupación y superficie máxima de parcela. La demanda edificatoria en el sector sugiere la revisión de los parámetros de "agregación de parcelas" y "ocupación máxima" establecidos en los artículos anteriores, de modo que pueda autorizarse la agregación de dos parcelas para la construcción de una sola vivienda, hasta un máximo de 14 metros de fachada (el doble de la dimensión mínima para una parcela destinada a vivienda unifamiliar en el Plan General vigente).

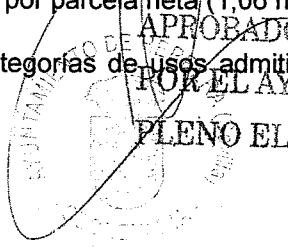
Dadas las dimensiones de parcela mínima (40% superior a la mínima establecida en el PGOU con carácter general para la edificación residencial) se propone determinar la ocupación máxima de parcela en función de lo que resulte de aplicar las condiciones de patios de luces establecidas en el Plan General, sin que, en ningún caso, se vea afectada la edificabilidad máxima asignada por parcela neta (1,06 m²/m²s).

- Las condiciones relativas a los tipos y categorías de usos admitidos en el sector se

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 23 DIC 2010



APROBADO INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 13 NOV 2009

detallan en el artículo 5.3, mediante el cual se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial: unifamiliar o bifamiliar.
- Terciario: comercial, talleres artesanales, en planta baja de la edificación.

Respecto a la vivienda unifamiliar se entienden integrados en este concepto de edificación adosada con alineación de fachada a vial, los tipos cuyas características se definen a continuación:

Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Se define la vivienda unifamiliar entre medianeras como el tipo edificatorio que acoge a una única vivienda por parcela con acceso directo desde la vía pública, adosada a la edificación situada en parcelas colindantes.

Vivienda unifamiliar en hilera.

Se considera vivienda unifamiliar en hilera la edificación residencial definida mediante proyecto unitario, con viviendas dispuestas en hilera y directamente accesibles cada una de ellas desde la vía pública.

Se considerará parcela urbanística la que se corresponda con el proyecto unitario. Las condiciones asociadas a cada vivienda (sin perjuicio de la consideración de parcela urbanística la correspondiente al ámbito de desarrollo del proyecto) son las siguientes: superficie mínima de parcela, 140 m² y frente mínimo de parcela, 6,50m.

Vivienda bifamiliar.

Se define la vivienda bifamiliar como el tipo edificatorio que acoge a dos viviendas por parcela, con acceso directo desde la vía pública, adosada a la edificación situada en parcelas colindantes. Se admite, en todo caso, la división horizontal para dos únicos propietarios, siempre y cuando se defina el proyecto sobre dos parcelas existentes previamente sujetas a licencia de agregación, en los términos establecidos en estas ordenanzas.

En el artículo 8.4 se reducen los usos compatibles con el residencial al terciario asociado a despacho profesional vinculado al uso principal de vivienda unifamiliar adosada en agrupación sobre parcela común.

Mediante esta modificación, se pretende ajustar a la demanda los usos compatibles con el residencial, para lo cual se incorporarán a las condiciones particulares de la zona residencial las generales de uso establecidas en el capítulo 5º del Plan Parcial, respecto a los usos pormenorizados asignados y/o permitidos en el sector.

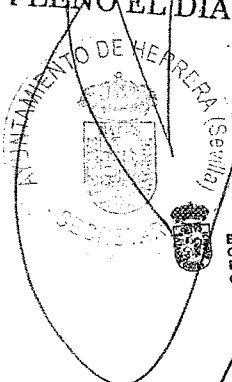
6 ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

Son objeto de esta Modificación los artículos siguientes del Capítulo Octavo del Plan Parcial (CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL) cuya redacción modificada queda como sigue:

Artículo 5.3 Tipos y categorías de usos permitidos en el sector

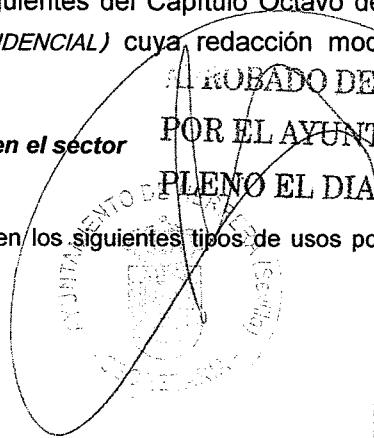
1. En el ámbito del Sector PP3-R, se permiten los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 30 JUL 2010



Ayuntamiento de Herrera
COMPLIADA
ESTA FOTOCOPIA
CON EL ORIGINAL DEL
PROCEDIMIENTO Y AL
CERTIFICADO EN HERRERA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 23 DIC 2010



APROBADO INICIALMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO
 PLENO EL DIA 13 NOV 2009

- Residencial: unifamiliar o bifamiliar.

Los tipos asociados al concepto de vivienda unifamiliar se definen del siguiente modo:

Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Se define la vivienda unifamiliar entre medianeras como el tipo edificatorio que acoge a una única vivienda por parcela con acceso directo desde la vía pública, adosada a la edificación situada en parcelas colindantes.

Vivienda unifamiliar en hilera.

Se considera vivienda unifamiliar en hilera la edificación residencial definida mediante proyecto unitario, con viviendas dispuestas en hilera y directamente accesibles cada una de ellas desde la vía pública.

Se considerará parcela urbanística la que se corresponda con el proyecto unitario. La superficie de suelo y la longitud mínima de fachada asociadas a cada vivienda (sin perjuicio de la consideración de parcela urbanística la correspondiente al ámbito de desarrollo del proyecto) serán las mismas que se establezcan para la vivienda unifamiliar entre medianeras.

Vivienda bifamiliar.

Se define la vivienda bifamiliar como el tipo edificatorio que acoge a dos viviendas por parcela, con acceso directo desde la vía pública, adosada a la edificación situada en parcelas colindantes. Se admite, en todo caso, la división horizontal para dos únicos propietarios, siempre y cuando se defina el proyecto sobre dos parcelas existentes previamente sujetas a licencia de agregación, en los términos establecidos en estas ordenanzas.

(...)

AYUNTAMIENTO DE HERRERA
 ESTA FOTOCOPIA CONCUERDA
 CON EL ORIGINAL DEL QUE
 PROCEDE Y AL QUE ME REMITO
 CERTIFICO EN HERRERA A

06 JUL. 2011

Artículo 8.2. Condiciones de parcelación.

1. No se autorizarán parcelas de superficie inferior a ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²) ni cuya anchura de línea de fachada sea inferior a seis metros y medio (6.50m).
2. Salvo que se justifique previamente mediante Estudio de Detalle a los que se refiere el articulado 8.3 de estas Ordenanzas, vinculado al consiguiente cambio de tipo edificatorio, no se permitirán para la tipología característica (residencial unifamiliar en hilera o entre medianeras y alineación de fachada a vial) agregaciones y/o segregaciones de terrenos cuyas parcelas resultantes presenten una línea de fachada superior a catorce metros (14,00 m).

APROBADO PROVISIONALMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO
 PLENO EL DIA 30 JUL 2010

Artículo 8.3. Condiciones de edificación.

1. La edificación se dispondrá adosada entre medianeras con alineación de fachada a vial. Excepcionalmente, y definido mediante Estudio de Detalle, podrá emplearse la tipología de vivienda aislada y/o pareada, para aplicarlos a paquetes homogéneos urbanos de, al menos, un tramo completo de manzana entre dos bocacalles, donde se estudie la composición del volumen resultante, con indicación, entre otros parámetros, de las distancias a linderos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO
 PLENO EL DIA 23 DIC 2010

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 13 NOV 2010

2. El número de plantas máximo en edificación de nueva planta será de dos, baja y primera, con una altura máxima de 7 metros. Por encima de la última planta, y ocupando un máximo del 20% de la edificación, se admitirá un cuerpo de edificación con destino a servicios, instalaciones y acceso a la azotea, en su caso, de una altura máxima de 3 m. y retranqueada de la alineación o alineaciones de fachada al menos 4 m. Excepcionalmente y de forma justificada, podrán autorizarse tres alturas para aquellos equipamientos públicos que así lo requieran.

3. La ocupación de la parcela por la edificación permitirá la inscripción de un círculo de diámetro, al menos, la mitad de la altura media de los paramentos verticales que lo conforman, con un mínimo de 3 metros de diámetro.

4. La edificabilidad neta correspondiente a esta subzona será de 1,0663 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,0663 m²/m²).

COMPULSA
ESTÁ EN SU FUERDA
PROCEDE Y AL QUE ME REMITO
CERTIFICO EN HERRERA A

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 30 JUL 2010

Artículo 8.4. Condiciones particulares de uso
EL SECRETARIO

1. El uso principal es residencial unifamiliar en hilera o entre medianeras con alineación de fachada a vial.
2. Se admiten como usos compatibles con el residencial asignado los siguientes:
 - Terciario: comercio, industria sólo categoría a) (del PGOU de Herrera) en planta baja de la edificación, oficinas en planta baja o primera, vinculados al uso de vivienda.
 - Servicios de interés público y social.
3. Se admiten la vivienda bifamiliar y la vivienda unifamiliar aislada en los términos establecidos en los artículos 5.3 y 8.2.2 de estas ordenanzas respectivamente.

7. CONCLUSIONES

El contenido de esta Modificación del Plan Parcial PP3-R del PGOU de Herrera se ajusta estrictamente a lo especificado en los apartados anteriores de esta memoria. Los restantes parámetros y condiciones urbanísticas resultantes de la ordenación aprobada, que afectan en general a los usos y sus intensidades y a la densidad de viviendas, no se ven alterados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
PLENO EL DIA 23 DIC 2010

Herrera, a 13 de julio de 2009

Fdo. Irene Mendoza García
Arquitecta Municipal