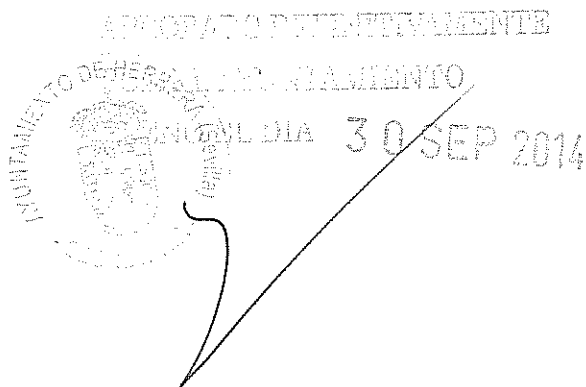
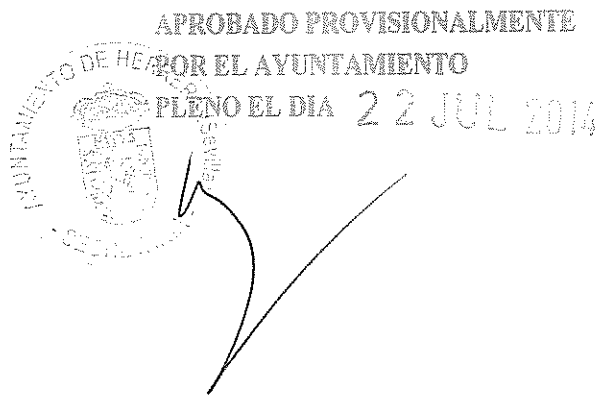


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HERRERA (SEVILLA)

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Este documento se redacta por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Herrera (Sevilla) y queda integrado por los documentos siguientes:

MEMORIA  
NORMAS URBANÍSTICAS  
ANEXO I. CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES  
PLANOS



# MEMORIA

Índice:

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA


- 1.1. Antecedentes y objeto de esta modificación
- 1.2. Alcance de esta modificación nº 3

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN


- 2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ESTA MODIFICACIÓN
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA LOUA PARA LAS INNOVACIONES DE PLANEAMIENTO.
- 2.3. CONTENIDO DE ESTA MODIFICACIÓN. Artículos de las normas urbanísticas vigentes modificados o que sufren acomodación.
- 2.4. INFORMES SECTORIALES
- 2.5. CONCLUSIONES

## 3. RESUMEN EJECUTIVO

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EL DIA 22 JUL 2014



APROBADO PREDEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EL DIA 30 SEP 2014



APROBADO PROVISIONALMENTE

DE HECHO  
POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUL 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE

DE HECHO  
POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN

El planeamiento general vigente en el municipio de Herrera es el Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera (en adelante, PGOU), aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2008 por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (en adelante, BOJA) de 7 de octubre de 2008. Y la Modificación N º1 del PGOU, aprobada definitivamente.

Esta modificación de planeamiento se incardina 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; y, finalmente, por la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 29/11/2013 fue acordada la aprobación inicial de la Modificación nº 3 del PGOU de Herrera, en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento. Concluido el trámite de información pública, según consta en el certificado de la Secretaría General de este Ayuntamiento de fecha, 26/02/2014, sin que se hayan presentado alegaciones ni reclamaciones al respecto, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 31/03/2014, acordó la aprobación provisional del documento de referencia.

El 29 de mayo de 2014, se emite el por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (en adelante, DTCAPMA) el preceptivo informe sobre esta Modificación nº 3 del PGOU, en virtud de lo establecido en los artículos 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 14.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

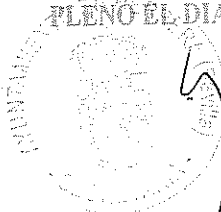
El presente proyecto modificado se redacta por los Servicios Técnicos Municipales para adaptar el contenido del documento de Modificación Nº 3 del PGOU, aprobado provisionalmente, a los criterios y consideraciones señalados en el informe de la DTCAPMA, procediéndose a tal efecto a la reconsideración de algunas determinaciones y a las aclaraciones que se han estimado convenientes para la mejor comprensión del alcance de los cambios en la ordenación pormenorizada contenidas en el documento de aprobación inicial. Se exponen a continuación los argumentos que han conducido a la eliminación de algunas de esas modificaciones, así como, las necesarias aclaraciones que sirven a la justificación de los cambios propuestos.

- a) Se plantea esta Modificación de planeamiento como marco jurídico de la iniciativa municipal dirigida a la introducción de cambios puntuales en la ordenación pormenorizada del suelo urbano del municipio y al desarrollo de la regulación de las intervenciones admisibles en las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación por incompatibilidad con la ordenación urbanística sobrevenida, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente. Los cambios propuestos suponen, en general, mejoras para la población, por cuanto favorecen la diversidad y mixticidad urbanas sin perjuicio de la calidad de la edificación y el paisaje; propician un incremento de la actividad económica y sirven al control de las situaciones de fuera de ordenación por aplicación de norma urbanística sobrevenida.
- b) Se incorpora el resumen ejecutivo en el apartado 2.4 para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 19.3 de la LOUA.
- c) Con relación al desarrollo de la regulación de las situaciones de disconformidad con la legislación y el planeamiento urbanístico que se propone en esta Modificación, en lo que afecta al artículo 6 del Plan General vigente, se modifica la redacción de su contenido adaptándolo al tenor literal de las situaciones de fuera de ordenación previstas en el artículo 34.b) de la LOUA, para lo cual se distinguen, a los efectos del tipo de obras y actuaciones que en su caso resultaren admisibles en los edificios, construcciones e instalaciones en situación de incompatibilidad sobrevenida con la entrada en vigor del Plan General, las situaciones siguientes:

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

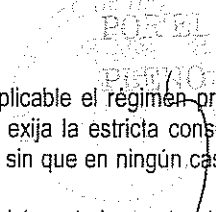
PLENO EL DIA 22 JUL 2014



APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014



Incompatibilidad total, en las que será aplicable el régimen propio de situación legal, esto es, obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación en la habitabilidad o la utilización según el uso a que se destine, sin que en ningún caso, éstas originen incremento del valor de expropiación.

- Incompatibilidad parcial, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinan en esta Modificación.

Las situaciones identificadas como de "incompatibilidad formal" en el documento de aprobación inicial se eliminan por entender que pueden formar parte de las situaciones consideradas parcialmente incompatibles.

Todo ello, sobre la base de las aclaraciones siguientes:

- Conforme a lo estipulado en el artículo 34.b) de la LOUA, esta modificación pretende el desarrollo de la regulación que en el Plan General se establece para las situaciones de **disconformidad con la ordenación territorial y urbanística vigente por aplicación de normativa urbanística sobrevenida, que afecten a edificios, construcciones o instalaciones del suelo urbano consolidado erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan.**
  - No era objeto de esta Modificación el desarrollo de lo regulado en los artículos 34.b) de la LOUA y 53. "*Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación*" del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tampoco era objeto de esta Modificación el desarrollo de las actuaciones que, en su caso, se consideren admisibles sobre los edificios, construcciones e instalaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación en el resto de suelos urbanos o urbanizables.
- d) En relación con la condición de excepcionalidad introducida en el artículo 56 del Plan general, debe aclararse que la segregación de parcelas edificadas queda sujeta al cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas que le sean aplicables por su situación en el territorio municipal, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la LOUA sobre las condiciones de indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares. La redacción del artículo 56 modificado debe entenderse, pues, desde la consideración de que la segregación de los terrenos vinculados o afectados legalmente a construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas, sólo podrá llevarse a cabo si de la misma no resulta situación de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico y toda vez quede garantizada la estabilidad estructural y constructiva de las edificaciones sobre las parcelas resultantes de tal segregación.
- e) Con respecto a las observaciones realizadas en el referido informe sobre la incompatibilidad del contenido del artículo 66m con el principio de jerarquía normativa y contrario a la legislación urbanística vigente, debe señalarse que el alcance de la modificación de este artículo se limita a la incorporación de la tipología edificatoria definida como "*edificación retranqueada en planta baja*", mediante la regulación de los retranqueos (sólo en planta baja) respecto de la alineación del viario; para lo cual se definen las condiciones que aseguren la materialización de un frente de calle homogéneo en garantía de una adecuada coexistencia con la tipología edificatoria definida por alineación de la fachada a vial en su totalidad. Se ha seguido en su redacción el criterio reflejado en las propias matizaciones expresadas en el vigente artículo 66 para los casos en que la continuidad de la fachada no se ajuste a la longitud completa del frente de parcela.
- f) Sobre el establecimiento de la parcela mínima en suelo no urbanizable para usos ganaderos estabulados, granjas y similares (no regulada en el Plan General vigente) y la regulación de la ocupación máxima de la parcela por las instalaciones vinculadas a la actividad, parece desprenderse del informe de la DTCAPMA que "*(...) rebaja anticipadamente el nivel de exigencia establecido por otros capítulos del Planeamiento General (v.gr. ...normas para evitar la formación de núcleos de población, siendo estas últimas, con arreglo al artículo 10.1.A)h) de carácter estructural especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos)*".

En este sentido, debe aclararse que bajo ningún concepto este artículo modificado entra en contradicción con las medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos. Bien al contrario, y tal como

recoge el texto del artículo 103. d) mN3 del documento de Aprobación Inicial de la Modificación nº 3, la aplicación de tales parámetros queda sujeta al cumplimiento, entre otras condiciones, de lo siguiente:

- (...)
- Son de aplicación, en todo caso, las medidas generales tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos reguladas en el artículo 104 de este Plan General.
  - Los edificios, construcciones e instalaciones de uso ganadero deberán situarse a una distancia mínima de 500 m del límite del suelo urbano y urbanizable de uso global residencial.
- g) Idéntica consideración se desprende del informe sobre la "alteración generalizada de las condiciones de segregación, posición y forma de las edificaciones en las parcelas, y del régimen de usos de las mismas". En este sentido, debe señalarse en primer lugar que las modificaciones propuestas sobre las condiciones de edificación y uso, se realizan con referencia expresa a la ordenación pormenorizada que en el Plan General se establece para las zonas de uso residencial "Núcleo tradicional" y "Crecimiento extensión".
- Con relación a las modificaciones introducidas en el régimen de usos pormenorizados de las zonas de uso global residencial, el Plan vigente no determina la proporción entre los usos compatibles y el principal asignado, limitándose a establecer con carácter general la naturaleza de los mismos. Dado que la ordenación pormenorizada en suelo urbano descende a la unidad parcelaria como ámbito de aplicación de las condiciones urbanísticas y que en la definición del uso asignado en el artículo 41 se establece como "el uso característico o predominante en el área", se considera conveniente determinar la proporción en la que pueden coexistir con el principal los usos compatibles (en régimen de compartido o exclusivo) en una misma parcela, sin que se altere el carácter del uso dominante en la zona de ordenación a la que pertenezca. Es por esta razón que en la modificación del artículo 106 se limita la proporción de algunos usos terciarios compatibles con el principal a su implantación en planta baja, evitando así que actividades con fuerte impacto en la movilidad puedan distorsionar el carácter tradicionalmente residencial del centro urbano. No obstante, se admite en general para las zonas de uso residencial la implantación como usos exclusivos de otras actividades de carácter más singular y menos invasivas, como el uso hotelero, o de menor impacto como el uso de oficinas.
  - Las modificaciones de las condiciones de edificación se reducen a la incorporación de un apartado que regula la posibilidad de construcción de edificaciones retranqueadas de la alineación exterior en planta baja, fuera del núcleo tradicional, en zonas de crecimiento extensión, condicionada a la materialización de un frente de calle homogéneo.
- h) Con relación a las deficiencias detectadas en la modificación de los artículos 32, 72, 103 y 120, se señala lo siguiente:
- Artículo 32mN1.- "GRADO II o Protección estructural".

La transcripción literal del artículo vigente es la siguiente:

*"En relación al elemento catalogado c/Santa Teresa nº. 5 (Hacienda de Santa Teresa Grado II, se añade un nuevo punto 3 que establece la necesidad de someter, mediante modificación del Plan General, la posible aparición de importante incremento de viviendas, vía segregación de parcela, dado la importante superficie de suelo de parcela no vinculable al edificio protegido, desde el punto de vista de medidas de protección del patrimonio calificado. Esta posible Modificación justificará la aparición o no de suelo urbano no consolidado, tomando iguales criterios de los utilizados en las condiciones y regulación de las actuaciones urbanísticas definidas en este Plan General."*

Se indica en el informe de la DPCAPMA que "no parece procedente realizar los cambios pretendidos con la presente modificación, dado que el planeamiento general vigente establece este procedimiento cuando se pretenda una posible segregación con la aparición de nuevas viviendas. En este caso no se acredita este hecho y además, en base al número de nuevas viviendas, necesidad de infraestructuras, etc, es en lo que habría que apoyarse para un posible cambio de categoría del suelo urbano a urbano no consolidado. No se ha aportado ningún dato para apoyar esta modificación."

La modificación propuesta se planteaba justamente en cumplimiento del artículo 32mN1 "Grado II o protección estructural" procediéndose en el marco de esta Modificación nº 3 a la delimitación de la superficie de terrenos considerada no vinculable al edificio protegido que podía ser objeto de segregación de la parcela original. Y ello por cuanto es éste precisamente el procedimiento

APROBADO PROVISIONALMENTE

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DÍA

22 JUL 2014

30 SEP 2014

que el Plan General establece cuando se pretenda una segregación de la parte de la parcela no vinculada al edificio catalogado, a los efectos de controlar la aparición, en su caso, de suelo urbano no consolidado. Con relación a esta circunstancia, se considera acreditado en esta modificación que la propuesta se plantea como respuesta a la voluntad de este Ayuntamiento de segregación de la parte de terrenos que se describe en el propio texto y se recoge a continuación, para integrar en el tejido residencial un borde de manzana de considerable longitud cerrado a la actividad urbana. Y que se utiliza para ello el procedimiento establecido en el propio planeamiento vigente.

De acuerdo con el citado artículo, del estudio de la edificación principal y las instalaciones vinculadas a ellas, se concluye que, a excepción de esa edificación y los patios asociados que integran un conjunto de valor histórico y arquitectónico, cuyas características deben preservarse de transformaciones tipológicas y morfológicas, el resto de terrenos constituyen el ámbito de instalaciones complementarias, ejecutadas con posterioridad, tales como cobertizos y almacenes sin actividad industrial y en desuso, elementos que carecen de valor desde el punto de vista de protección del patrimonio edificado. Se incluía en el documento de aprobación inicial ficha con reportaje fotográfico y planimetría acotada de la porción de terrenos segregables conforme a las determinaciones sobre parcela mínima establecidas en el Plan General vigente (artículo 107mN1. "Zona crecimiento extensión") que avalaban la propuesta de delimitación de espacio catalogado con grado de protección II o protección estructural.

Con relación al control de los efectos que pudieran derivarse de la segregación de la parcela original, se considera que los terrenos con frente a las calles Alpechin y Callejón Ánimas, por su vinculación al viario existente y accesibilidad a los servicios urbanos pueden ser segregados, por no concurrir en ellos las condiciones del artículo 45B) de la LOUA, mediante el que se regula el régimen del suelo urbano no consolidado. Conforme a lo establecido en el artículo 45.1. a) se considera que los terrenos delimitados -que pudieran ser objeto de segregación- tienen garantizado el acceso rodado por vía urbana por el que discurren instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión. En caso de actividad edificatoria sobre dichos terrenos con frente a las calles señaladas anteriormente, el promotor deberá dar cumplimiento a los deberes de compleción de las obras de urbanización que resultaren obligadas en virtud de lo preceptuado en los artículos 51, 55 y 56 de la LOUA.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, se elimina la propuesta de segregación de la parcela Hacienda Santa Teresa para que el contenido de la Modificación Nº 3 no se vea alterado en la materialización de sus objetivos iniciales, centrados en la introducción de cambios puntuales en la ordenación pormenorizada establecida en el vigente Plan General de Herrera descritos en la memoria de este proyecto. La propuesta de segregación se tramitará, en su caso, mediante modificación del planeamiento general, conforme a lo establecido en el artículo 32mN1 vigente.

- *Artículo 72. "Construcciones por encima de la altura máxima".* Se corrige la redacción del apartado d) estableciendo como que por encima del cuerpo autorizado sobre la altura máxima sólo se admitirán faldones de cubierta y chimeneas, debiendo quedar cualquier tipo de instalaciones, depósitos y similares incluidas en el cuerpo inmediatamente inferior.
  - *Artículo 103. "Condiciones particulares de las construcciones, edificios e instalaciones".* En primer lugar, habiéndose detectado en la redacción del artículo vigente errores materiales en la numeración e identificación de los apartados y subapartados respectivos, se procede a ordenarlos adecuadamente para su mejor comprensión. En la lógica de esta estructura del texto, se introduce en el apartado correspondiente (d) la regulación de parcela mínima y ocupación máxima para las parcelas de uso ganadero estabulado, granjas y similares.
  - *Artículo 120. "Periferia urbana".* Sin perjuicio de que cualquier actuación de interés público quedaría sujeta a lo establecido en el artículo 104 del Plan General de medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, se elimina la posibilidad de implantación de este tipo de actuaciones para evitar una mayor colmatación de esas áreas dada su proximidad a los límites de los suelos urbano y urbanizable.
- i) En virtud de todo lo expuesto, se elimina de este documento de Aprobación Definitiva la modificación del Art. 49mN3, por quedar regulada la compatibilidad del uso de garaje con las áreas residenciales en las ordenanzas de zona recogidas en los artículos 106mN3, 107mN3 y 109mN3.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EL DIA 22 JUL 2014



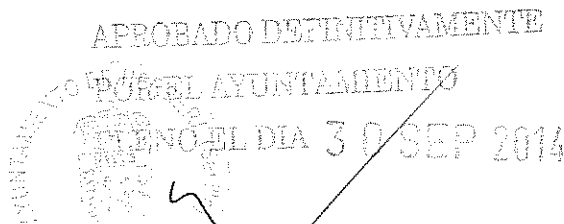
- j) Finalmente, se mantiene la calificación de *terciario* asignada en el planeamiento general a las parcelas con uso industrial en la actualidad situadas en la carretera de Estepa vinculadas a la industria del aceite, sin perjuicio de que pueda continuar en funcionamiento la actividad con las condiciones que deriven de la aplicación del régimen de fuera de ordenación regulado en esta Modificación para las situaciones disconformes con la ordenación urbanística, debiendo justificarse en todo caso el cumplimiento de los límites de emisiones admitidas para las industrias de categoría a) y b).

## 1.2. ALCANCE DE ESTA MODIFICACIÓN Nº 3

El contenido de esta Modificación Nº3 no afecta a las determinaciones que definen la ordenación estructural del Plan General vigente, definida en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA):

- a) El suelo clasificado no sufre alteración, se mantiene íntegramente como base de la ordenación estructural.
- b) Se mantiene la calificación de todos los suelos destinados a sistemas generales que constituyen la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- c) Se mantiene igualmente la calificación de todos los suelos destinados a sistemas locales, quedando garantizado, en cualquier caso, el mantenimiento de la relación ya existente entre los usos lucrativos, las dotaciones y los servicios públicos, conforme a lo determinado en los artículos 9 y 36 de la LOUA.
- d) No se incrementa la densidad de vivienda asignada a las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable, ni por consiguiente se ve afectado el suelo de reservado a viviendas protegidas en el Plan vigente.
- e) No se modifican los usos globales, ni las edificabilidades globales asignados a las zonas de suelo urbano, áreas de reforma o sectores del suelo urbano no consolidado, ni sectores del suelo urbanizable.
- f) No se altera la delimitación ni aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas.
- g) No se modifica la normativa correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección.
- h) No se modifican las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos establecidas en el Plan General vigente.

Las modificaciones propuestas no alteran la relación ya existente entre los usos lucrativos, las dotaciones y servicios públicos, cumpliéndose en todo caso, lo establecido en los artículos 9 y 36 de la LOUA, tal como se justifica en apartados siguientes de esta Memoria Justificativa.



## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ESTA MODIFICACIÓN

#### OBJETIVOS

Las modificaciones propuestas afectan exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General vigente y se concretan en los aspectos relacionados a continuación:

1. Establecer los tipos de actuaciones autorizables en los edificios, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, en desarrollo de lo establecido en el artículo 34 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y conforme a lo preceptuado en Decreto 60/2010, mediante el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, modificado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUN 2014

2 Promover el incremento de la actividad urbana y económica del municipio, favoreciendo la diversidad y la mezcla de usos mediante el ajuste y/o modificación de algunas determinaciones que afectan a la ordenación pormenorizada del territorio municipal. Estos cambios, en ningún caso, pretenden una alteración generalizada de la configuración física del espacio edificado, ni del paisaje urbano:

- a) Incorporar como tipología edificatoria compatible con la zona de uso residencial "Crecimiento extensión" la "edificación retranqueada en planta baja" y regular la proporcionalidad de usos compatibles con el principal asignado en las áreas residenciales del suelo urbano.
- b) Establecer la condición de superficie mínima de parcela y reajustar la ocupación máxima para los usos ganaderos estabulados, granjas y similares. El Plan vigente no establece superficie mínima de parcela para uso ganadero en suelo no urbanizable, limitándose a fijar las condiciones de ocupación por las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso pecuario (10% de la superficie de la parcela). Se fija ese parámetro y se ajusta la máxima ocupación por las instalaciones (estabuladas, granjas o similares) conforme a las necesidades de la actividad ganadera, que no requieren en general grandes superficies de terreno propias de la ganadería extensiva. Ello, sin perjuicio, en todo caso, del cumplimiento de las condiciones cautelares establecidas en el Plan General tendentes a evitar la formación de núcleos de población.

#### 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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

## 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA LOUA PARA LAS INNOVACIONES DE PLANEAMIENTO.

Justificación del carácter no sustancial de las modificaciones propuestas en el marco de los artículos 9 y 36 de la LOUA.

Por todo lo anteriormente expuesto, se entiende justificado que esta Modificación afecta exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada del Plan General vigente, cuyo alcance se entiende no altera las características urbanísticas de carácter estructural mediante las que se define el modelo de ordenación del territorio municipal.

Las citadas modificaciones que se detallan en el epígrafe siguiente no afectan a las condiciones de ordenación a las que deberán sujetarse las innovaciones de planeamiento general, conforme a lo establecido en los artículos 9 y 36 de la LOUA:

- a) Justificación del cumplimiento de las determinaciones del artículo 9 de la LOUA.

En primer lugar, en el marco del artículo 9 de la LOUA, las medidas propuestas no afectan a la funcionalidad de la ciudad existente, ni a la adecuada conservación de las características morfotípicas del centro histórico; no alteran las condiciones de preservación del proceso urbanizador de las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable; se mantienen igualmente inalteradas las previsiones de vivienda social y otros usos de interés público previstos en el Plan General; no se produce alteración de la proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos establecida en el modelo de ordenación vigente.

Las modificaciones introducidas en las condiciones de edificación y usos pormenorizados, no afectan sustancialmente a las características morfotípicas de la edificación definidas en el Plan General.

Con respecto a los usos, se propone una mayor mixticidad, abundando en lo prescrito en el artículo 9.G) que para los nuevos desarrollos urbanísticos, induce a evitar "procesos innecesarios de especialización de usos...". Y ello, haciendo extensible este precepto a la ciudad consolidada, mediante una mayor flexibilización de las condiciones de compatibilidad de los usos (como compartidos o exclusivos) con el principal asignado, respetando en todo caso, las características urbanísticas de la zona de ordenación.

Las modificaciones introducidas en las condiciones de edificación y usos pormenorizados se limitan a establecer condiciones de compatibilidad de la edificación entre medianeras con planta baja alineada y la edificación alineada a vial; así como, a cuantificar la proporción entre los usos asignados y compatibles



APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUL 2014

establecidos en la ordenación pormenorizada del suelo urbano, no afectando por tanto a la ordenación estructural del Plan vigente.

- b) Justificación del cumplimiento de las determinaciones del artículo 36 de la LOUA sobre el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

La innovación de la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento general vigente atiende a las reglas particulares establecidas en el citado artículo.

- De ordenación.

Las modificaciones de carácter puntual introducidas en las determinaciones que definen la ordenación pormenorizada del territorio municipal conforme al Plan General vigente, no desvirtúan las opciones básicas de la ordenación originaria y suponen, en general, mejoras para la población, por cuanto favorecen la diversidad y mixticidad urbanas sin perjuicio de la calidad de la edificación y el paisaje; propician un incremento de la actividad económica y sirven al control de las situaciones de fuera de ordenación por aplicación de norma urbanística sobrevenida.

Este proyecto no incurre en ninguno de los supuestos del artículo 36. 2. a):

- No incrementa el aprovechamiento lucrativo de los terrenos, no desafecta suelo de destino público, ni suprime de terminaciones que vinculen suelos a viviendas protegidas: En definitiva, no altera la proporción ni calidad de las dotaciones previstas en la ordenación originaria respecto al aprovechamiento.
- No se alteran las especificaciones de las medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos.
- No se destinan nuevos terrenos al uso residencial.

- De documentación

Considerando el alcance y naturaleza de las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada, el contenido documental es el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones establecidas en esta innovación de planeamiento, integrado por una Memoria descriptiva y justificativa conforme a la legislación urbanística y planeamiento general vigente y un documento de Normas Urbanísticas que contiene el texto completo de los artículos que se modifican.

Las modificaciones propuestas no afectan a la delimitación de ámbitos de planeamiento, ni requieren expresión gráfica sobre planos para su comprensión.

- De procedimiento

Las modificaciones propuestas no implican alteración de la ordenación estructural del territorio municipal, ni por consiguiente, del modelo territorial previsto en los términos del artículo 10 de la LOUA, dado que no afectan a las determinaciones que la definen: clasificación del suelo, sistemas generales, reserva de terrenos para viviendas protegidas, aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas, ámbitos de especial protección en centro, normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección; edificabilidades, densidades, ni usos globales establecidos en la ordenación vigente.

### 2.3. CONTENIDO DE ESTA MODIFICACIÓN

Para mejor entendimiento global de esta modificación con relación al documento vigente de planeamiento general, y siguiendo la denominación y apartados de los distintos documentos del P.G.O.U. de Herrera, se desarrolla a continuación el contenido de los artículos que se modifican y se exponen las razones de tales modificaciones.

Las áreas de reparto, aprovechamiento medio, programación, etapas y orden de prioridades-razón de dependencia se mantienen inalterados. Los esquemas de las infraestructuras básicas siguen siendo válidos; así como el Estudio Económico Financiero.

#### ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES MODIFICADOS O QUE SUFREN ACOMODACIÓN.

- Artículo 6mN3. Regulación de las situaciones disconformes con este Plan General y del planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente.

Se desarrollan las condiciones que determinan el carácter de las actuaciones "que no agraven el grado de disconformidad existente" señaladas en el apartado b) del artículo 6mN1.b), en los casos de disconformidad con la norma de zona que le resulte aplicable.

1. Conforme a lo estipulado en el artículo 34.b) de la LOUA, esta modificación pretende el desarrollo de la regulación que en el Plan General se establece para las situaciones de disconformidad con la ordenación territorial y urbanística vigente por aplicación de normativa urbanística sobrevenida, que afecten a edificios, construcciones o instalaciones del suelo urbano consolidado erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan.

Para ello se establecen niveles o grados de disconformidad, distinguiéndose a los efectos del tipo de obras y actuaciones que en su caso resultaren admisibles en los edificios, construcciones e instalaciones en situación de incompatibilidad sobrevenida con la entrada en vigor del Plan General, las situaciones siguientes:

- Totalmente incompatibles, en las que será aplicable el régimen propio de situación legal, esto es, obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación en la habitabilidad o la utilización según el uso a que se destine, sin que en ningún caso, éstas originen incremento del valor de expropiación.
- Parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinan en esta Modificación.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino se consideran, a todos los efectos, siempre totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

2. No es objeto de esta Modificación el desarrollo de lo regulado en los artículos 34.b) de la LOUA y 53. "Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación" del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por tanto, a las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones ubicadas en cualquier clase de suelo, realizadas con infracción de la normativa urbanística en vigor para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán por aplicación de este precepto en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes. La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina.

En tales casos, una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse exclusivamente las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

3. Tampoco es objeto de esta Modificación el desarrollo de las actuaciones que, en su caso, se consideren admisibles sobre los edificios, construcciones e instalaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación en el resto de suelos urbanos o urbanizables.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUL 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

▪ Artículo 43mN3.- "Clasificación de los usos".

Se modifican las condiciones técnicas que regulan las categorías del uso industrial para adaptarlas a las necesidades de servicio de potencia eléctrica instalada que demandan actualmente las actividades industriales que pueden considerarse incluidas en las categorías a) y b).

▪ Artículo 56 mN3. Segregación y agregación de parcela

Se propone una modificación parcial de este artículo para regular las condiciones de segregación de parcelas, en los casos en que asociadas a éstas exista alguna edificación o instalación. En tal situación, si las parcelas resultantes de la segregación se ajustan en geometría y dimensiones a las establecidas para la zona de ordenación urbanística en la que se encuentren, y la porción edificada resultado de la división no supera la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento, podrá procederse a su división física y jurídica, siempre que queden garantizadas las condiciones de estabilidad estructural de las porciones edificadas que mediante tal segregación parcelaria quedarán vinculadas a predios independientes.

La redacción del artículo 56 se completa en los términos siguientes:

Artículo 56.- PGOU

1. Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y agregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales y de las que de ellas se deriven, que se establecen en las normas particulares de cada clase de suelo o zona en las que estén situadas.

(...)

3. Con carácter excepcional, podrá procederse a la segregación de parcelas edificadas, siempre que las resultantes de tal acto no queden en situación de "fuera de ordenación" por acción de la segregación propuesta y se garantice la independencia estructural y de servicios de las edificaciones existentes sobre las parcelas resultantes de la segregación. A estos efectos, deberá aportarse documentación técnica a escala y con el detalle adecuado, que justifique la viabilidad de la división propuesta. Si la edificación asociada a la nueva parcelación requiriera actuaciones previas de consolidación, éstas deberán tramitarse con anterioridad o conjuntamente –según los casos- con la preceptiva licencia de segregación.

Se establece lo anterior sin perjuicio de aplicación de lo señalado en el artículo 67 de la LOUA, sobre indivisibilidad de las fincas, unidades aptas para la edificación y solares.

▪ Artículo 66mN3.- "Situación de edificios en la parcela".

(...)

**3. Condiciones de edificación**

Con respecto a las condiciones de posición y forma de la edificación reguladas en este artículo, la obligatoriedad de alinear la fachada a vial en todo el frente de parcela está matizada en el propio artículo 66 para los casos de fachadas de longitud muy superior al frente mínimo en su zona de ordenación:

*Art. 66 a) Edificación según alineación vial.*

*La edificación presenta fachada ocupando toda la alineación exterior de la parcela al viario o espacio similar de uso público o comunitario. No admitiéndose retranqueos en dichas líneas ni en los inmediatos linderos laterales. Si puntualmente el paramento de fachada no ocupase toda la alineación, deberá disponerse de cerramiento de altura no menor de 2,80 m, integrado constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada.*

La existencia de edificaciones retranqueadas de la alineación exterior en planta baja no es situación aislada en el núcleo urbano. En general, la convivencia de éstas con las colindantes no genera graves disfunciones en la imagen urbana de conjunto y permite disponer de un espacio de protección de la actividad de la calle para las estancias de planta baja. Considerando las características del tejido residencial en la zona de crecimiento externa al núcleo tradicional, donde las parcelas tienen un frente medio de 7 metros y una altura máxima de dos plantas, pueden regularse las soluciones de contacto con

APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EL DIA 22 JUL 2014

las edificaciones colindantes mediante la aplicación de condiciones similares a la posición de las plantas ático: retranqueadas un máximo de cuatro metros de la línea de fachada en planta baja, siempre que se mantenga ésta sobre el plano de alineación exterior en la planta superior. En tales casos, deberá materializarse la continuidad de la calle mediante la construcción de un cerramiento de parcela de altura no inferior a 2,80 m integrado constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada.

Por tanto, se añade un apartado a la redacción del artículo anterior que regula la posibilidad de construcción de edificaciones retranqueadas de la alineación exterior en planta baja, siempre que se materialice una línea edificada que defina un frente de calle homogéneo.

**Art. 66mN3. Situación de los edificios en la parcela**

Los edificios se situarán en la parcela cumpliendo las siguientes condiciones, según su posición relativa a linderos y al viario:

(...)

b) La edificación podrá disponerse retranqueada de la alineación exterior del viario o espacio público en planta baja, un máximo de 4 metros, materializándose dicha alineación mediante cerramiento de parcela, de altura mínima 2,80 metros, ejecutado con materiales opacos al menos hasta una altura de 1,70 metros e integrado, en todo caso, constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada.

▪ **Artículo 72 mN3. Construcciones por encima de la altura máxima autorizada.**

Se ajusta la redacción del contenido expresado en el artículo 72 de estas normas urbanísticas para unificar criterios en relación con las construcciones por encima de la altura reguladora máxima en las zonas residenciales de dos y tres plantas delimitadas en la zona de núcleo tradicional. La redacción incorpora los siguientes epígrafes:

Por encima de la altura máxima se permitirán:

(...)

c) Un cuerpo edificado con una altura máxima de 3 metros y retranqueado de la alineación/alineaciones de la edificación a vial o espacio libre público, una distancia no inferior a 3,50 metros. Por encima de éste no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación, que deberá quedar incluido en el cuerpo edificado anterior; exclusivamente se autorizan faldones de cubiertas inclinados y chimeneas.

(...)

▪ **Artículo 77mN3. Edificabilidad de la parcela**

(...)

Se añade a la redacción de este artículo, como excepción en el cómputo de la edificabilidad los elementos funcionales vinculados al acceso a cubierta de la edificación, tales como castilletes y cajas de ascensores:

3. (...) No contabilizarán, a los efectos de cómputo de superficie edificable, los castilletes de escalera y cajas de ascensores, siempre y cuando el ámbito de los mismos se limite estrictamente a las necesidades funcionales de acceso a cubierta.

▪ **Artículo 78mN3. Edificación bajo rasante o planta sótano**

Con objeto de regular situaciones derivadas de la geometría del parcelario y viario urbano existente, se propone la compleción de este artículo incorporando la posibilidad de disponer plataforma mecánica de acceso a garaje por dificultades de acceso derivadas de la geometría de la parcela existente. Se expresa en los siguientes términos:

(...)

2. La altura máxima de la planta sótano no será menor de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m). Se admiten dos plantas de sótano en edificaciones de uso exclusivo aparcamiento cuando éste sea admisible según ordenanzas de zona.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DÍA 22 JUL 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DÍA 30 SEP 2014

3. El acceso de vehículos a sótano desde la vía pública dispondrá de un tramo horizontal de, al menos, tres metros de longitud (3 m), medidos a partir de la alineación de fachada. La pendiente máxima de la rampa de acceso al sótano será del veinte por ciento (20%). Podrá disponerse plataforma mecánica de acceso de vehículo por dificultades de acceso mediante rampa debido a las condiciones de geometría de la parcela.

▪ **Artículo 79mN3. Piezas habitables**

Se precisa que los espacios de la edificación destinados a almacén y trastero podrá situarse en planta sótano, por considerarse piezas no habitables, siempre que esta circunstancia quede garantizada y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de ventilación y seguridad contra incendios exigida por la legislación vigente.

(...)

4. En la planta sótano solo se podrá situar los usos de garaje-aparcamiento, trasteros y los elementos técnicos de los edificios, quedando en todo caso prohibido su uso como dependencia habitable. En caso de garantizar las medidas de ventilación natural y de evacuación por seguridad e incendios, necesarias, se puede autorizar en sótano uso terciario.

▪ **Artículo 103mN3. Condiciones particulares de construcciones, edificios e instalaciones.**

Con respecto a la regulación de los usos ganaderos en suelo no urbanizable del término municipal, se advierte que en el Plan General vigente no están reguladas las condiciones de parcela mínima para la implantación de cualquier actividad ganadera, en régimen de estabulación de ganado, granjas o similares. Analizando las características de las instalaciones ganaderas que abundan en el municipio –vinculadas fundamentalmente a la cría y explotación equina y a las granjas avícolas- tras la vigencia de cinco años desde la aprobación definitiva del Plan, se observa que la actividad ganadera se demanda sobre el parcelario resultante de una estructura de la propiedad en suelo no urbanizable muy fragmentada, con gran número de parcelas cuya superficie se encuentra en torno a la "fanega de tierra", unidad de medida local habitual en la comarca y el municipio para terrenos vinculados a actividades agropecuarias. Considerando, por otra parte, necesaria la regulación de una parcela mínima para la implantación de este tipo de actividades, se propone la superficie de 6.440 m<sup>2</sup> (equivalente a una fanega de tierras) con una ocupación máxima del 25%. El establecimiento de estos parámetros se considera justificado para las explotaciones, de carácter estabulado que no requieren grandes extensiones de terrenos para el desarrollo de la actividad –frente a los casos de ganadería extensiva no estabulada-.

Se procede, asimismo, a la corrección de errores materiales detectados en la numeración de los apartados y subapartados de este artículo en el texto del Plan General vigente.

Todo lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos, en los términos establecidos en este Plan General.

Se añaden las condiciones de parcela mínima expresadas:

**d). Para los usos ganaderos (estabuladas, granjas o similares), la parcela mínima será de 6.440 m<sup>2</sup> y la superficie construida de la edificación e instalaciones ganaderas no superará el 25% de la superficie de la parcela.**

▪ **Artículo 106mN3. Zona núcleo tradicional**

En la zona de uso global residencial identificada como *núcleo tradicional*, se mantiene el uso residencial como asignado (mayoritario) sobre la parcela, admitiéndose como compatibles (en situación de compartidos con el principal, en planta baja o planta alta; o exclusivo) los siguientes: terciario, en cualquiera de las categorías del artículo 43 del Plan General vigente, excepto garajes, cuya implantación se admite sólo en planta baja con las condiciones reguladas en el apartado 1 de este artículo; industrial categoría a) y servicios de interés público y social. Con respecto a los denominados *servicios de interés público y social*, podrán admitirse en todas las zonas de uso asignado residencial en régimen de uso exclusivo, ya se trate de suelos de titularidad y gestión pública o privada, siempre que se respeten las condiciones estéticas de la zona en la que se ubiquen.

Con el objetivo de favorecer la actividad urbana a través de una mezcla de usos equilibrada, compatibles con el residencial asignado a la zona de ordenación "Núcleo tradicional", se distinguen dentro de los usos compatibles ya admitidos por el Plan General, los que se consideran admisibles como usos exclusivos en parcela y los que, por su propia naturaleza, deben implantarse como usos compartidos con el residencial.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUL 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

1. Condiciones de uso.

Asignado: - Residencial.

Compatible:

- Industrial en edificios uso compartido, en planta baja, y sólo la categoría a), salvo reparación y mantenimiento vehículos.
- Terciario. En régimen de usos compartidos con el asignado, o exclusivo, conservando las características estéticas de la edificación reguladas en este artículo, los siguientes: oficinas y despachos profesionales, hostelería y hospedaje, salas de cultura. Los usos comercial y de garaje se admitirán como compartido con el uso principal, sólo en planta baja.
- Servicios de interés público y social y equipamientos privados (docentes no reglados, deportivos, etc) como usos exclusivos o compartidos con el asignado.
- Usos prohibidos: gasolineras y nuevas estabulaciones de ganado expresamente prohibidas por la legislación sectorial específica aplicable.

▪ Artículo 107mN3.- Zona crecimiento extensión.

La consolidación de un modelo urbano compacto y diverso exige la presencia de tejidos en los que se produzca la mixtidad de usos y tipologías edificatorias, siempre que se garantice el equilibrio de relaciones de proximidad entre edificaciones y se asegure la compatibilidad de los usos que coexistan en las tramas urbanas.

La existencia de edificaciones retranqueadas de la alineación exterior en planta baja no es situación aislada en el núcleo urbano. En general, la convivencia de éstas con las colindantes no genera graves disfunciones en la imagen urbana de conjunto y permite disponer de un espacio de protección de la actividad de la calle para las estancias de planta baja. Considerando las características del tejido residencial en la zona de crecimiento externa al núcleo tradicional, donde las parcelas tienen un frente medio de 7 metros y una altura máxima de dos plantas, pueden regularse las soluciones de contacto con las edificaciones colindantes mediante la aplicación de condiciones similares a la posición de las plantas ático: retranqueadas un máximo de cuatro metros de la línea de fachada en planta baja, siempre que se mantenga ésta sobre el plano de alineación exterior en la planta superior. En tales casos, deberá materializarse la continuidad de la calle mediante la construcción de un cerramiento de parcela de altura no inferior a 2,80 m integrado constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada.

Por otra parte, abundando en la diversidad que la mezcla de usos imprime a los tejidos urbanos, se considera necesario regular cuáles de los compatibles con el residencial asignado a esta zona de ordenación pueden admitirse en situación de uso exclusivo, según las características del espacio urbano y cuáles deben implantarse como compartidos con el asignado. Se procede a precisar las condiciones de compatibilidad de las distintas categorías del uso terciario con el residencial asignado, en régimen de uso compartido o exclusivo, de manera coherente con las necesidades de cada actividad.

El artículo 107, se modificaría en los siguientes términos:

1. Condiciones de uso.

- Asignado: Residencial

- Compatible. - Terciario, en régimen de uso compartido o exclusivo: oficinas, comercio, hostelería y hospedaje, salas cultura y ocio, garajes y aparcamientos.

- Servicios de interés público y social y equipamientos privados (docentes no reglados, deportivos, etc) como usos exclusivos o compartidos con el asignado.

- Prohibidos: nuevas estabulaciones de ganado expresamente prohibidas por la legislación sectorial específica aplicable.

(...)

3. Condiciones de edificación.

La edificación se dispondrá alineada a vial o espacio público; o retranqueada en las condiciones establecidas en el artículo 66 b) de estas Normas. Se admite retranqueo total de fachada con un máximo de 5m para tramos completos de manzana entre calles, para lo cual deberá aprobarse un Estudio de Detalle (o Plan Especial, en caso de no ajustarse al artículo 15 de la LOUA) mediante el cual se ordene la composición volumétrica resultante.

(...)

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUL 2014

Artículo 120mN3. Periferia urbana.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

1. Los límites de esta zona son los señalados gráficamente en el plano: «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable». Se trata de cuatro localizaciones diferentes: los alrededores del cementerio, la proximidad al núcleo originario, al sur de carretera Puente Genil, y al sur del muro de cabecera del encauzamiento del arroyo Pilancón.
2. Se mantienen las edificaciones e instalaciones actuales.
3. No se autorizan nueva edificación o instalaciones, ni ampliación sobre las existentes.
4. Podrán autorizarse cerramientos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 102.b) de este Plan.

### 2.3 INFORMES SECTORIALES

Con fecha 13 de febrero de 2014, se recibe Informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en el que se recoge que la Modificación N°3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera, **NO debe someterse al trámite de Evaluación Ambiental.**

No obstante lo cual, se señalan las observaciones siguientes:

“En su caso, el planeamiento debiera regular a través de la normativa que establece el régimen urbanístico de este tipo de suelo, o en todo caso considerar en la tramitación de los proyectos de actuación, las condiciones de instalación y distancias mínimas que otra legislación sectorial impusiera en su caso en materia de sanidad animal y salud, para que no supongan riesgo higiénico sanitario para la población o a los propios usuario (...)”.

La redacción de la modificación del artículo 103mN3 recoge de manera expresa que los parámetros conforme a los cuales se regula la implantación en el territorio municipal de las explotaciones ganaderas, quedará sujeta en todo caso a lo que establezca la legislación sectorial aplicable en materia de salud animal.

### 2.4. CONCLUSIONES

1. El contenido de esta Modificación se ajusta estrictamente a lo especificado en los apartados anteriores de esta memoria. Los restantes parámetros y condiciones urbanísticas resultantes de la ordenación, que afectan en general a los usos, intensidades y densidades globales no se ven alterados. La clasificación urbanística del suelo municipal no se ve afectada por esta Modificación nº 3, quedando garantizado, en todo caso, el mantenimiento de la relación existente entre los usos lucrativos, las dotaciones y los servicios públicos.
2. Dado el alcance y contenido de las modificaciones propuestas, se entiende innecesaria la solicitud de informes sectoriales en la tramitación del presente procedimiento. Con respecto al informe de incidencia territorial, de acuerdo con el objeto de la presente modificación y conforme a lo dispuesto en el artículo 32.1 de la LOUA, y regulado en la Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial Y Urbanística, se considera igualmente que las modificaciones propuestas no generan incidencia en el territorio a los efectos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ya que al no proponer nuevas clasificaciones de suelo urbanizable no conllevan repercusión alguna en el sistema de asentamientos ni en el sistema de transportes, así como tampoco en los equipamientos e infraestructuras y servicios supramunicipales.
3. Por todo lo anteriormente reseñado, este Proyecto de Modificación parcial nº 3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera no está contemplado en el apartado 12.3 del anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y, por lo tanto, no se considera sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental. Como así lo ratifica el Informe del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

### 3. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.3 de la LOUA, el siguiente resumen ejecutivo expresa los objetivos y finalidades de esta Modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera, así como, de las determinaciones contenidas en el articulado de las Normas Urbanísticas que se modifica o desarrolla para servir a los objetivos expresados.

Con relación a los contenidos mínimos de este resumen ejecutivo, debe aclararse expresamente:

- a) Las modificaciones propuestas no alteran la vigente delimitación de ámbitos de planeamiento.
- b) El alcance de las modificaciones realizadas no exige la delimitación de ámbitos de suspensión de ordenación, ni los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

Las modificaciones propuestas pretenden un doble objetivo:

1. Promover el incremento de la actividad urbana y económica del municipio, favoreciendo la diversidad y la mezcla de usos mediante el ajuste y/o modificación de algunas determinaciones que afectan a la ordenación pormenorizada del territorio municipal. Para ello, sin alterar de manera sustancial las determinaciones básicas del planeamiento vigente, se propone:

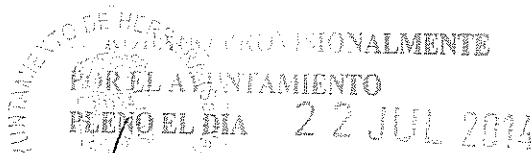
- a) Incorporar como tipología edificatoria compatible con la zona de uso residencial "Crecimiento extensión" la "edificación retranqueada en planta baja" y regular la proporcionalidad de usos compatibles con el principal asignado en las áreas residenciales del suelo urbano.
- b) Establecer la condición de superficie mínima de parcela y reajustar la ocupación máxima para los usos ganaderos estabulados, granjas y similares. El Plan vigente no establece superficie mínima de parcela para uso ganadero en suelo no urbanizable, limitándose a fijar las condiciones de ocupación por las instalaciones y edificaciones vinculadas al uso pecuario (10% de la superficie de la parcela). Se fija ese parámetro y se ajusta la máxima ocupación por las instalaciones (estabuladas, granjas o similares) al 25% de la parcela, conforme a las necesidades de la actividad ganadera, considerando que no requieren en general grandes superficies de terreno propias de la ganadería extensiva. Ello, sin perjuicio, en todo caso, del cumplimiento de las condiciones cautelares establecidas en el Plan General tendentes a evitar la formación de núcleos de población (reguladas en el artículo 104 del Plan).

2. Establecer los tipos de actuaciones autorizables en los edificios, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, que fueron erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General vigente y no se ajustan en la actualidad a la normativa urbanística sobrevenida.

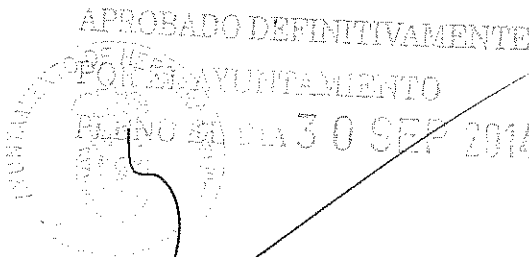
Herrera, a 14 de julio de 2014.



Fdo. Irene Mendoza Garcia  
ARQUITECTA MUNICIPAL



AYUNTAMIENTO DE HERRERA  
APROBADO PROVISIONALMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EL DIA 22 JUL 2014



AYUNTAMIENTO DE HERRERA  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO EL DIA 30 SEP 2014



# NORMAS URBANÍSTICAS

## Artículos modificados

La redacción de los artículos modificados que se incluyen en esta Modificación sustituye a la que se recoge en el Plan General vigente para cada uno de los artículos relacionados. El contenido modificado del articulado se corresponde con el texto transcrito *en negrita*.

- **Artículo 6mN3. Regulación de las situaciones disconformes con este Plan General y del planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente.**

Los actuales edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones de estas Normas, pero, realizados de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente en su momento y de la licencia Municipal, se regularán según el siguiente régimen:

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en la legislación urbanística (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

b) En los demás supuestos de disconformidad, se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el estado de disconformidad existente. A los efectos de determinar el grado de disconformidad existente de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, se definen los siguientes supuestos y se determinan las actuaciones compatibles con cada uno de ellos:

### 1. Régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total

- **Definición**

Se consideran en situación de "***Fuera de ordenación por incompatibilidad total***", las edificaciones, construcciones e instalaciones que presentan una disconformidad manifiesta o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

1º. Estar localizados en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No se integran en este régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

2º. Encontrarse la edificación o parcela destinada a un uso o actividad considerada incompatible con el modelo territorial o urbano, conforme a la asignación de usos globales establecida para cada zona de ordenación en estas Normas. Podrá tolerarse, no obstante, la continuidad de los usos existentes a la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental y siempre que no se trate de actividades molestas, insalubres o peligrosas.

3º. Ser disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan, si la edificación, construcción o instalación es susceptible de ser declarada en ruina.

- **Intervenciones**

El régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total determina que en los edificios, construcciones e instalaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

A. Régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUL 2014

▪ Definición

Se considerarán en situación de "Fuera de ordenación por incompatibilidad parcial" las edificaciones, construcciones e instalaciones disconformes con las condiciones de los usos pormenorizados y/o con algunos de los parámetros urbanísticos que determinan las condiciones de edificación en la parcela: altura reguladora, ocupación y/o edificabilidad establecidos en las Normas Particulares de Zonas de Ordenanzas.

▪ Intervenciones

En la situación de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial, se podrán autorizar, además de las intervenciones de mera reparación y conservación, las obras de mejora o reforma que en su caso pudieran implicar redistribución interior y afectar a la apariencia exterior (sin superar en su alcance el nivel de intervención correspondiente al tipo de obras que requieran proyecto técnico conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación) siempre que no generen aumento del volumen edificable.

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

▪ Artículo 43mN3.- "Clasificación de los usos"

Son de aplicación en este Plan General según las condiciones de permisividad y de asignación definidos para cada zona.

Clase	Tipo	Categoría
Residencial	Vivienda unifamiliar Vivienda Plurifamiliar	régimen libre régimen de protección pública
Industrial	- Transformación y elaboración. - Almacenamiento envasado y distribución al por mayor. -Talleres artesanales, de reparación electrodomésticos, de reparación y mantenimiento de vehículos	a) - menos de 500 m2 sup. construida. - menos de 20 Kw de potencia instalada. - compatible con localización en trama urbana y con el uso residencial. b) - menos de 1.000 m2 sup. construida. - menos de 40 Kw pot. instalada. - compatible con localización en trama urbana y con el uso residencial. c) Zona exclusiva industrial uso clasificado incompatible con residencial. d) Necesidad de ubicarse en el Suelo No Urbanizable y/o si necesitara parcela de más de 1 ha.
Terciario	Oficinas. - Restauración y hospedaje - Salas de cultura y ocio - Garajes y aparcamientos - Gasolineras	a) uso compartido en cualquier tipología edificatoria. b) uso exclusivo en cualquier tipología edificatoria. c) uso exclusivo en edificación aislada.
Equipamientos	- Docente. - Deportivo. - Servicio de interés público y social	APROBADO DEFINITIVAMENTE
Espacios libres	- Parques y jardines. - Campo de feria. - Espacios rurales.	APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DIA 30 SEP 2014
Infraestructuras	- Viario. - Infraestructuras de servicios técnicos. - Ferroviaria.	
Extractivo		
Agropecuario	- Agricultura. - Ganadería libre. - Ganadería estabulada	

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DÍA

22 JUL 2014

▪ Artículo 56mN3. Segregación y agregación de parcela

1. Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y agregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales y de las que de ellas se deriven, que se establecen en las normas particulares de cada clase de suelo o zona en las que estén situadas.
2. Las parcelas de igual o menor dimensión que la mínima, así indicada, serán indivisibles.
3. Para proceder a cualquier operación de agregación o segregación de parcelas, deberá obtenerse la correspondiente licencia de parcelación.
4. Podrá procederse a la segregación de parcelas edificadas, siempre que las resultantes de tal acto no queden en situación de "fuera de ordenación" por acción de la segregación propuesta y se garantice la independencia estructural y de servicios de las edificaciones existentes sobre las parcelas resultantes de la segregación. A estos efectos, deberá aportarse documentación técnica a escala y con el detalle adecuado, que justifique la viabilidad de la división propuesta. Si la edificación asociada a la nueva parcelación requiriera actuaciones previas de consolidación, éstas deberán tramitarse con anterioridad o conjuntamente -según los casos- con la preceptiva licencia de segregación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DÍA

30 SEP 2014

▪ Art. 66mN3. Situación de los edificios en la parcela

1. Los edificios se situarán en la parcela cumpliendo las siguientes condiciones, según su posición relativa a linderos y al viario:

a) *Edificación según alineación a vial.*

*La edificación presenta fachada ocupando toda la alineación exterior de la parcela al viario o espacio similar de uso público o comunitario. No admitiéndose retranqueos en dichas líneas ni en los inmediatos linderos laterales. Si puntualmente el paramento de fachada no ocupase toda la alineación, deberá disponerse de cerramiento de altura no menor de 2,80 m, integrado constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada.*

b) *Edificación retranqueada en planta baja.*

*La edificación se retranquea de la alineación exterior del viario o espacio libre público en planta baja, un máximo de 4 metros, siempre y cuando se materialice dicha alineación mediante cerramiento de parcela, de altura mínima 2,80 metros, ejecutado con materiales opacos al menos hasta una altura de 1,70 metros e integrado, en todo caso, constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada.*

c) *Edificación aislada: la edificación se sitúa en el interior de la parcela, manteniendo una distancia determinada de retranqueo respecto a la alineación a vial y a todos o algunos de sus otros linderos.*

2. Las edificaciones auxiliares integradas o no con los definidos anteriormente, cumplirán en todo caso las condiciones de retranqueos de la aislada. También computarán en el cálculo de la superficie ocupada y en la edificabilidad; así como se sujetaran al resto de las condiciones generales de edificación.

▪ Artículo 72mN3 Construcciones por encima de la altura máxima autorizada

Por encima de la altura máxima se permitirán:

- a) La cubierta del edificio.
- b) Barandillas y antepechos de cierre del recinto de cubierta y de separación con otras construcciones si fuera necesario; así como remates de carácter decorativo.
- c) Un cuerpo edificado con una altura máxima de 3 metros y retranqueado de la alineación/alineaciones de la edificación a vial o espacio libre público, una distancia no inferior a 3,50 metros. Sobre estas construcciones no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalación, que deberá quedar incluido en el cuerpo edificado anterior. Sobre este cuerpo de edificación retranqueada sólo se autorizan faldones de cubierta inclinados o chimeneas.
- e) Para la cubierta inclinada, por encima de la altura máxima, será autorizable, y medido exteriormente, una altura máxima de 2 m, salvo para edificios situados en zonas industriales, en las que ésta altura no superará los 3 m.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA

22 JUL 2014

▪ **Artículo 77mN3. Edificabilidad de la parcela**

1. Es la superficie máxima construible por parcela, como resultado de sumar la edificabilidad de cada planta permitida.
2. La planta sótano no contabiliza si la cota del techo no tiene más de un metro desde la rasante de la calle medida en cualquier punto de esta.
3. Por encima de la última planta permitida y ocupando un máximo del 30% de la superficie de parcela, y sobre la parte construida, se admite un cuerpo edificado, con una altura máxima de 3 m y retranqueado de la alineación o alineaciones de edificación a fachada, de al menos 3,50 m, contabilizando a los efectos del cómputo de la edificabilidad. **No contabilizarán, a los efectos de cómputo de superficie edificable, los castilletes de escalera y cajas de ascensores de acceso a cubierta.**
4. La planta bajo cubierta inclinada, es la situada entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara inferior de la cubierta inclinada. Tendrá condición de habitable y por tanto contabiliza a efectos de edificabilidad y de número de alturas, cuando al menos el 50% de su superficie útil tenga una altura no inferior a 2,50 m, contabilizando solo aquella superficie con altura libre a partir de 1,5 m en zona de techos inclinados; en otro caso o no se admite esta construcción o son elementos recogidos en la salvedad del punto 3 anterior, como faldones de cubiertas inclinadas, y por lo tanto no habitable.
5. Los patios de luces y los espacios libres interiores no contabilizan a efectos de edificabilidad.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

▪ **Artículo 78mN3. Edificación bajo rasante o planta sótano**

Los sótanos son autorizados cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El techo de los sótanos no podrá rebasar en más de un metro la rasante; el suelo del mismo no estará a más de tres metros (3 m) por debajo de la cota de referencia.
2. La altura máxima de la planta sótano no será menor de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m). **Se admiten dos plantas de sótano en edificaciones de uso exclusivo aparcamiento cuando éste sea admisible según ordenanzas de zona.**
3. El acceso de vehículos a sótano desde la vía pública dispondrá de un tramo horizontal de, al menos, tres metros de longitud (3 m), medidos a partir de la alineación de fachada. La pendiente máxima de la rampa de acceso al sótano será del veinte por ciento (20%). **Podrá disponerse plataforma mecánica de acceso de vehículo por dificultades de acceso mediante rampa debido a las condiciones de geometría de la parcela.**

▪ **Artículo 79mN3. Piezas habitables**

1. Se considera, a efectos de esta Normativa, pieza o local habitable, a todo aquel en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; en las viviendas, el estar, comedor, dormitorios y cocina, y en los usos industriales, equipamientos y terciarios, las piezas en las que existan puestos de trabajo.
2. Toda pieza o local, que tenga la consideración de habitable, deberá ser exterior, de modo que presente hueco de ventilación e iluminación sobre cualquiera de los siguientes espacios:
  - a) Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio libre de edificación.
  - b) Patios de luces de la edificación o espacio libre interior de la parcela que cumplan las condiciones dimensionales reguladas.
3. El espacio registrable bajo cubierta inclinada tendrá la condición de habitable cuando cumpla las condiciones para contabilizar en la edificabilidad de la parcela. En caso contrario sólo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.
4. En la planta sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento, **trastero** y los elementos técnicos de los edificios, quedando en todo caso prohibido su uso como dependencia habitable. En caso de garantizar las medidas de ventilación natural y de evacuación por seguridad e incendios, necesarias, se puede autorizar en sótano uso terciario.

▪ **Artículo 103mN3. Condiciones particulares de construcciones, edificios e instalaciones.**

- a) En aplicación del artículo 52 B. a (LOUA) este Plan General establece que se podrá realizar las siguientes edificaciones y construcciones según el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas:
  - Edificación de almacenaje auxiliar, de aperos de labranza y material agrícola en general de 40 m<sup>2</sup> como máximo para parcelas entre 2.500 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup>; y de 60 m<sup>2</sup> como máximo para parcelas entre 6.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup>.
  - En parcelas de más de 20.000 m<sup>2</sup>, podrán autorizarse edificación cuya superficie no supere los 2.500 m<sup>2</sup> construidos, en general para uso agrícola; en caso de edificar vivienda vinculada a la explotación agrícola, forestal o ganadera, esta superficie no superará 200 m<sup>2</sup>.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA

22 JUL 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

b) Además de la obligación de la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación para las Actuaciones de Interés Público (o Plan Especial, en su caso) o para las viviendas vinculadas a las explotaciones agrícolas, en otro caso, también será preceptiva la aprobación de Proyecto de Actuación para cualquier edificación, construcción, obra o instalación que supere los 2.500 m<sup>2</sup> construidos, por entender que pueden existir más indicios de impacto ambiental sobre el medio natural, y de formación de nuevo asentamiento, por lo que en el citado proyecto se justificará la solución adoptada, en cuanto a la necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, y a que las soluciones constructivas y arquitectónicas son adecuadas medioambientalmente.

c) Las instalaciones permanentes de hostelería, restaurantes y ventas, por considerar que son usos cercanos a lo urbano, debe garantizarse un espacio de transición entre lo construido y el suelo no urbanizable, por lo que la distancia a linderos será de; al menos 25 m, y sobre una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Ello no exime la aprobación del Proyecto de Actuación por su condición de interés público, y las medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos.

d) Para los usos ganaderos (estabuladas, granjas o similares), la parcela mínima será de 6.440 m<sup>2</sup> y la superficie construida de la edificación e instalaciones ganaderas no superará el 25% de la superficie de la parcela, con las siguientes condiciones:

- Cuando la edificación supere los 2.500 m<sup>2</sup> se aprobará previamente el Proyecto de Actuación que señale además la idoneidad de esta localización en el entorno desde el punto de vista medioambiental y urbanístico.
- Esta actividad está sometida al procedimiento de Calificación Ambiental o Informe Ambiental, según el caso, que señalará la distancia admisible medioambientalmente.
- Son de aplicación, en todo caso, las medidas generales tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos reguladas en el artículo 104 de este Plan General.
- Los edificios, construcciones e instalaciones de uso ganadero deberán situarse a una distancia mínima de 500 m del límite del suelo urbano y urbanizable de uso global residencial, sin perjuicio de condiciones más restrictivas que puedan establecerse sobre densidades máximas y distancias mínimas entre explotaciones en la legislación sectorial aplicable (Ley 8/2003, de 24 de abril, de Sanidad Animal y DECRETO 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía).

e) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas cumplirán las siguientes condiciones:

- Las solicitudes de licencia municipal para actuaciones de obra pública deberán incluir en los proyectos correspondientes las instalaciones previstas para la ejecución, entretenimiento y servicios de la misma, en su caso, aunque sean de carácter provisional.
- La ubicación de las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, cuando no resulte impuesta por condiciones de funcionalidad de las mismas, deberá ser justificada, frente a otras posibles localizaciones alternativas, en razón de su adecuación a las condiciones del territorio y del paisaje.
- Las instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas se entenderán en todos los casos como de carácter provisional, debiéndose precisar el plazo en que deberán ser demolidas o desmanteladas y las medidas previstas para la restauración del suelo.

f) Las edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de ubicarse en el medio rural cumplirán las siguientes condiciones:

- Las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo requerirán justificar la triple condición de, declaración de utilidad pública e interés social, necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, e imposibilidad de formación de nuevo asentamiento, todo ello dentro de su tramitación según los arts. 42 y 43 de la LOUA.
- La declaración de utilidad pública o interés social a que se refiere el apartado anterior corresponde a las administraciones competentes.
- A los efectos del art. 42 LOUA, se emplazarán en el medio rural, las siguientes edificaciones o instalaciones:
  - Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por estar declaradas medioambientalmente como actividades insalubres o peligrosas, y aquellas industrias o almacenes que requieran parcela mayor de 0,5 ha.
  - Aquellas otras actividades que requieran más de 0,5 ha podrán, en su caso, autorizarse en el medio rural.
  - El uso residencial será autorizable cuando esté al servicio de la explotación agrícola, forestal, ganadera o cinegética de la finca y, en general, de la utilización racional de los recursos naturales del territorio. Esta vinculación del uso residencial a la explotación de la finca deberá justificarse en cuanto al régimen de uso de la vivienda, tamaño de la finca, etc., en consecuencia con las formas de explotación existentes en el territorio municipal.
  - Para aquellos edificios preexistentes, de tipologías tradicionales de las zonas rurales, tales como haciendas o cortijos, en los que la vivienda o viviendas están integradas con otras construcciones agrícolas, será autorizable mayor superficie de ocupación de la parcela en cuanto a los parámetros indicados en el artículo precedente. En tales casos, se mantendrán las características arquitectónicas y de uso de las construcciones existentes.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

Artículo 106mN3. Zona núcleo tradicional

1. Condiciones de uso.

Asignado: - Residencial.

Compatible:

- Industrial en edificios uso compartido, en planta baja, y sólo la categoría a), salvo reparación y mantenimiento vehículos.
- Terciario. En régimen de usos compartidos con el asignado, o exclusivo, conservando las características estéticas de la edificación reguladas en este artículo, los siguientes: oficinas y despachos profesionales, hostelería y hospedaje, salas de cultura. Los usos comercial y de garaje se admitirán como compartido con el uso principal, sólo en planta baja.
- Servicios de interés público y social y equipamientos privados (docentes no reglados, deportivos, etc) como usos exclusivos o compartidos con el asignado.
- Usos prohibidos: gasolineras y nuevas estabulaciones de ganado expresamente prohibidas por la legislación sectorial específica aplicable.

2. Condición de parcela.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 6 m.
- Fondo mínimo 12 m.
- Superficie mínima 90 m<sup>2</sup>.
- Superficie mínima media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 100 m<sup>2</sup>.

En caso de una agregación de parcelas, con objeto de mantener, en parte, el ritmo de la imagen y la composición urbana, la superficie resultante nunca será superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

3. Condición de edificación. La edificación se dispondrá alineada a vial o espacio libre público y con una profundidad mínima de 4 m. La edificación máxima autorizable por parcela expresada en metros cuadrados construidos de edificación, será la que resulte de aplicar, por cada planta los siguientes parámetros:

- El 100% de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la alineación de fachada y una línea paralela a la misma situada a 5 m de distancia.
- El 80% de la superficie de la parte de parcela comprendida entre la línea de 5 m anterior a y una línea paralela a ésta situada a 20 m de la línea de fachada.
- El 25% de la superficie restante de la parcela.
- La ocupación en planta baja podrá llegar al 100%, si el uso no es residencial.

El número de alturas permitidas es de dos con altura máxima de 7,50 m medido desde la rasante de referencia, a cara superior del forjado de planta alta, salvo en las parcelas señaladas en el plano de Ordenación «Viaro, alineaciones y protección del patrimonio edificado», con tres alturas, y altura máxima de 10,50 m.

El número de alturas admitidas será de tres con altura máxima de 10,50 metros, medidos desde la rasante de referencia a cara superior de forjado de planta alta, conforme a lo señalado en el plano de Ordenación «Viaro, alineaciones y protección del patrimonio edificado».

La tipología residencial, señalada para las nuevas edificaciones, será de vivienda unifamiliar entre medianeras; para las parcelas señaladas con tres alturas, será de tipología vivienda unifamiliar entre medianeras o vivienda plurifamiliar entre medianeras.

4. Condiciones estéticas.

La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la localidad. Los huecos alargados verticalmente seguirán la técnica compositiva de muro; las soluciones de puertas de garajes y comerciales se justificarán en la composición de la fachada y sus dimensiones. Los materiales de fachada serán los de corriente aplicación en la localidad y la comarca, con preferencia a las terminaciones a la cal, o colores similares al caserío tradicional del entorno.

Se prohíben expresamente el uso masivo de los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea y otros materiales similares, y especialmente aquellos de colores oscuros.

Las cornisas han de situarse en una altura intermedia entre la de los dos edificios colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no sean continuación de una adyacente.

En la cerrajería de ventanas, balcones, etc., se permiten las rejas de hierro forjado y cuadradillos macizos y huecos con una composición y ejecución tradicionales. El vuelo máximo en balcones es de 35 cm con las restricciones según ancho de viario en aplicación de las Normas generales de composición y condiciones estéticas.

Los zócalos, rejas y elementos ornamentales no podrán sobresalir 5 cm del paramento de fachada.

Los cuerpos salientes que forman los cierros de ventanas en planta baja, se permitirán hasta un máximo de 20 cm, contruidos desde la rasante de la fachada, individualmente a cada ventana, no suponiendo más del 40% de la longitud de la fachada. Se podrán denegar en función de la anchura de la acera; se garantizará, al menos, un ancho libre de 1 m de acera.

No se admiten antepechos, laterales o frontales de balcones con elementos ciegos.

Las cubiertas podrán ser: azoteas a la andaluza, o inclinadas con teja árabe o curva de cerámica; se admite, hormigón color teja-arcilla o color asimilado a la cerámica tradicional.

▪ **Artículo 107mN3.- Zona crecimiento extensión.**

**1. Condiciones de uso.**

- **Asignado:** Residencial
- **Compatible.**
  - Terciario, en régimen de uso compartido o exclusivo: oficinas, comercio, hostelería y hospedaje, salas cultura y ocio, garajes y aparcamientos.
  - Servicios de interés público y social y equipamientos privados (docentes no reglados, deportivos, etc) como usos exclusivos o compartidos con el asignado.
- **Prohibidos:** nuevas estabulaciones de ganado expresamente prohibidas por la legislación sectorial específica aplicable.

**2. Condición de parcela.**

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo, 7 m.
- Fondo mínimo, 12 m.
- Superficie mínima, 100 m<sup>2</sup>.
- Superficie media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 120 m<sup>2</sup>.

En caso de una agregación de parcelas, con objeto de mantener, en parte, el ritmo de la imagen y la composición urbana, la superficie resultante nunca será superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

En los suelos que hayan sido ordenados mediante planeamiento de desarrollo, las condiciones de agregación y segregación de parcela serán, en su caso, las establecidas en dicho planeamiento.

**3. Condiciones de edificación.**

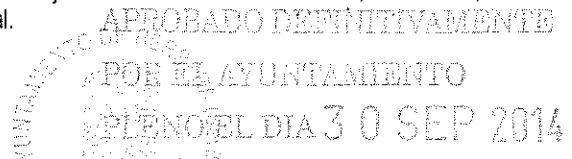
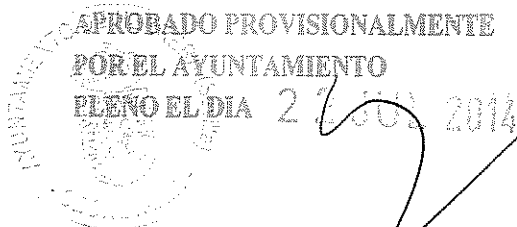
La edificación se dispondrá alineada a vial o espacio público; podrá disponerse retranqueada respecto a la alineación del vial, en las condiciones establecidas en el artículo 66 b)mN3 de estas Normas.

La edificabilidad máxima autorizada se regula de igual modo que para «Zona núcleo tradicional», así como respecto a la regulación de las alturas permitidas.

La tipología edificatoria podrá ser de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras o de proyecto unitario de viviendas como conjunto ordenado de edificación y espacios libres integrados (art. 108 subzona a). Para tipologías edificatorias de proyecto unitario, de viviendas como conjunto ordenado de edificación y espacios libres integrados, se aprobará un Estudio de Detalle, que controle la ordenación de volumen y su condición de adosado a medianera conjuntamente con la alineación a viario o espacio público, incluyendo posible retranqueo máximo de 4 m. En caso de no cumplir el artículo 15 de la LOUA, se redactará un Plan Especial.

**4. Condiciones estéticas.**

- Huecos. Serán alargados verticalmente siguiendo la técnica compositiva de muro. En planta baja cuando tenga uso comercial esta composición vertical podrá romperse cuando así se justifique funcionalmente y quede garantizada su armonización con el entorno, especialmente las fachadas colindantes, extremo que se justificará gráficamente al solicitar la preceptiva licencia.
- Los salientes zocales, rejas, vuelos y balcones se ajustarán a las determinaciones marcadas en zona núcleo tradicional.



APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA

22 JUL 2014

▪ **Artículo 109mN3. Zona de vivienda aislada**

**1. Condiciones de uso**

**Asignado:** Residencial unifamiliar

**Compatible:** - Terciario, en régimen de uso compartido con el principal: oficinas, comercio.  
- Servicios de interés público y social y equipamientos privados (docentes no reglados, deportivos, etc) como uso compartido o exclusivo

**Prohibidos:** Uso industrial, gasolineras y estabulaciones de ganado expresamente prohibidas por la legislación sectorial específica aplicable.

**2. Condición de parcela.**

Las parcelas deberán tener las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo: 12 m.
- Fondo mínimo: 20 m.
- Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.

**3. Condición de edificación.**

Son tipologías de edificios aislados distanciados de los linderos, o su variante de edificios pareados con una pared medianera común.

La ocupación de la parcela no será superior al 50% distanciándose al menos 3 m a la alineación a viarios y una distancia igual a la mitad de la altura de la edificación y con un mínimo de 2 m del resto de los linderos, excepto en uno de ellos para el caso de pareadas. Se considera incluido en la edificación los cierros habitables.

El número máximo de alturas es de dos y la altura máxima es de 7 m.

**4. Condiciones estéticas.**

Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente urbano donde se sitúen, por tanto se tomará como referencia las condiciones estéticas de la zona próxima en su entorno; no obstante los materiales y colores de la edificación serán los tradicionales en la zona, las cubiertas inclinadas serán de teja y otros materiales autorizados por el Ayuntamiento previa justificación en el respeto del paisaje urbano del entorno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA

30 SEP 2014

▪ **Artículo 114mN3. Zona industrial**

**1. Condiciones de uso.**

**Asignado:** industrial con calificación compatible con su entorno.

**Compatibles:** terciario, servicios de interés público y social o equipamientos privados (docentes no reglados, deportivos, etc) como usos compartidos con el principal o exclusivos en parcela.

**Autorizable:** vivienda para guardería de la instalación, con una ocupación máxima del 30% de la superficie de parcela y una planta de altura.

**Prohibidos:** residencial y nuevas estabulaciones de ganado expresamente prohibidas por la legislación sectorial específica aplicable

**2. Condición de parcela.**

La parcela mínima es de 300 m<sup>2</sup>

**3. Condición de edificación.**

La tipología edificatoria puede ser alineada a vial, retranqueada y entre medianera, adosada o aislada; en cada actuación urbanística se indica en todo caso la tipología específica. En general la ocupación del suelo en general será como máximo del 80% con la posibilidad de una entreplanta del 25%. Ello supone una edificabilidad sobre parcela neta a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No obstante, puede admitirse la ocupación del 100%, manteniendo aquella edificabilidad, si así se justifica para las tipologías de menor entidad. También podría aumentar el porcentaje del 25% de entreplanta, en función de las necesidades de la actividad, si bien manteniendo la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Caso de separación a linderos, esta distancia de la edificación será al menos la mitad de la altura del parámetro vertical más próximo, y como mínimo esta distancia será de 4 m.

En caso de solucionar los espacios abiertos, para cumplimiento de las medidas de seguridad de evacuación y emergencia, mediante pasajes integrados en el Sistema Viaro, de forma complementaria, y en ningún caso, tendrá menos de seis metros de anchura, en caso de quedar integrado en el sistema viario.



4. Condiciones estéticas.

Deberá garantizarse la integración de los edificios e instalaciones en el entorno donde se sitúen; los paramentos visibles desde espacios públicos se tratarán a modo de fachada. En las parcelas que tengan retranqueo respecto a alineación exterior, deberán cerrarse con vallas, que podrán ser ciegas hasta una altura máxima de 1,20 m, llegando hasta 3 m de altura con setos o protección diáfanos estéticamente admisibles.

▪ Artículo 120mN3. Periferia urbana.

1. Los límites de esta zona son los señalados gráficamente en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones

en el suelo no urbanizable». Se trata de cuatro localizaciones diferentes: los alrededores del cementerio, la proximidad al núcleo originario, al sur de carretera Puente Genil, y al sur del muro de cabecera del encauzamiento del arroyo Pilancón.

2. Se mantienen las edificaciones e instalaciones actuales.

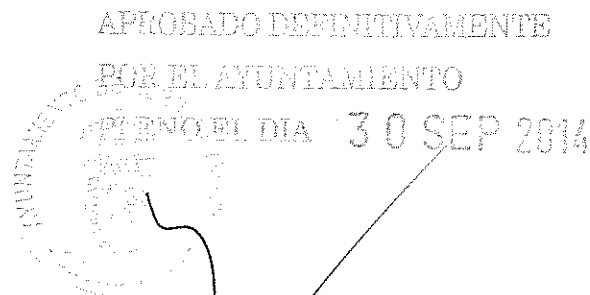
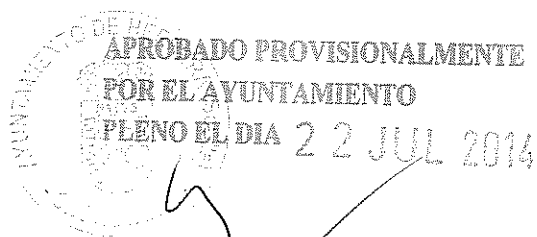
3. No se autorizan actos de nueva edificación o instalaciones, ni ampliación sobre las existentes.

4. Podrán autorizarse cerramientos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 102.b) de este Plan.

Herrera, a 14 de julio de 2014.



Fdo. Irene Mendoza Garcia  
ARQUITECTA MUNICIPAL



APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 22 JUL 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO

PLENO EL DIA 30 SEP 2014

## ANEXO 1. ERRORES MATERIALES SUBSANABLES.

Detectados los siguientes errores materiales en el Plan General vigente, se procede a la subsanación de los mismos conforme se describe a continuación.

- Reajuste puntual de alineaciones actualmente discordantes con la información catastral, que se recoge en el plano de ordenación 6mN3\_hoja 4. Se trata de las parcelas catastrales 6862015UG3366S0001ZD y 6366017UG3366N0001UT, según se desprende de las respectivas certificaciones catastrales consultadas.
- Corrección de la numeración e identificación de los apartados y respectivos subapartados del artículo 103. "Condiciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones "(en suelo no urbanizable). Tras comprobar que existen errores tipográficos en la ordenación de los contenidos que expresan la relación de condiciones particulares aplicables, y a los solos efectos de corrección de los mismos, se transcribe el artículo vigente cuyo texto queda como sigue, antes de ser afectado por la modificación propuesta en este proyecto:

### ▪ **Artículo 103mN3. Condiciones particulares de construcciones, edificios e instalaciones.**

a) En aplicación del artículo 52 B. a (LOUA) este Plan General establece que se podrá realizar las siguientes edificaciones y construcciones según el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas:

- Edificación de almacenaje auxiliar, de aperos de labranza y material agrícola en general de 40 m<sup>2</sup> como máximo para parcelas entre 2.500 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup>; y de 60 m<sup>2</sup> como máximo para parcelas entre 6.000 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup>.
- En parcelas de más de 20.000 m<sup>2</sup>, podrán autorizarse edificación cuya superficie no supere los 2.500 m<sup>2</sup> construidos, en general para uso agrícola; en caso de edificar vivienda vinculada a la explotación agrícola, forestal o ganadera, esta superficie no superará 200 m<sup>2</sup>.

b) Además de la obligación de la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación para las Actuaciones de Interés Público (o Plan Especial, en su caso) o para las viviendas vinculadas a las explotaciones agrícolas, en otro caso, también será preceptiva la aprobación de Proyecto de Actuación para cualquier edificación, construcción, obra o instalación que supere los 2.500 m<sup>2</sup> construidos, por entender que pueden existir más indicios de impacto ambiental sobre el medio natural, y de formación de nuevo asentamiento, por lo que en el citado proyecto se justificará la solución adoptada, en cuanto a la necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, y a que las soluciones constructivas y arquitectónicas son adecuadas medioambientalmente.

c) Las instalaciones permanentes de hostelería, restaurantes y ventas, por considerar que son usos cercanos a lo urbano, debe garantizarse un espacio de transición entre lo construido y el suelo no urbanizable, por lo que la distancia a linderos será de; al menos 25 m, y sobre una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Ello no exime la aprobación del Proyecto de Actuación por su condición de interés público, y las medidas tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos.

d) Para los usos ganaderos (estabuladas, granjas o similares), la edificación e instalaciones ganaderas no tendrán más del 10% de la parcela. Cuando la edificación supere los 2.500 m<sup>2</sup> se aprobará previamente el Proyecto de Actuación que señale además la idoneidad de esta localización en el entorno desde el punto de vista medioambiental y urbanístico.

- Esta actividad está sometida al procedimiento de Calificación Ambiental o Informe Ambiental, según el caso, que señalará la distancia admisible medioambientalmente.
- No obstante, son de aplicación las medidas generales tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos.
- Los edificios, construcciones e instalaciones de uso ganadero deberán situarse a una distancia mínima de 500 m del límite del suelo urbano y urbanizable de uso global residencial.

e) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas cumplirán las siguientes condiciones:

- Las solicitudes de licencia municipal para actuaciones de obra pública deberán incluir en los proyectos correspondientes las instalaciones previstas para la ejecución, entretenimiento y servicios de la misma, en su caso, aunque sean de carácter provisional.
- La ubicación de las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, cuando no resulte impuesta por condiciones de funcionalidad de las mismas, deberá ser justificada, frente a otras posibles localizaciones alternativas, en razón de su adecuación a las condiciones del territorio y del paisaje.

· Las instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas se entenderán en todos los casos como de carácter provisional, debiéndose precisar el plazo en que deberán ser demolidas o desmanteladas y las medidas previstas para la restauración del suelo.

f) Las edificaciones e instalaciones de interés público que hayan de ubicarse en el medio rural cumplirán las siguientes condiciones:

- Las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo requerirán justificar la triple condición de, declaración de utilidad pública e interés social, necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, e imposibilidad de formación de nuevo asentamiento, todo ello dentro de su tramitación según los arts. 42 y 43 de la LOUA.

- La declaración de utilidad pública o interés social a que se refiere el apartado anterior corresponde a las administraciones competentes.

- A los efectos del art. 42 LOUA, se emplazarán en el medio rural, las siguientes edificaciones o instalaciones:

- Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por estar declaradas medioambientalmente como actividades insalubres o peligrosas, y aquellas industrias o almacenes que requieran parcela mayor de 0,5 ha.

- Aquellas otras actividades que requieran más de 0,5 ha podrán, en su caso, autorizarse en el medio rural.

- El uso residencial será autorizable cuando esté al servicio de la explotación agrícola, forestal, ganadera o cinegética de la finca y, en general, de la utilización racional de los recursos naturales del territorio. Esta vinculación del uso residencial a la explotación de la finca deberá justificarse en cuanto al régimen de uso de la vivienda, tamaño de la finca, etc., en consecuencia con las formas de explotación existentes en el territorio municipal.

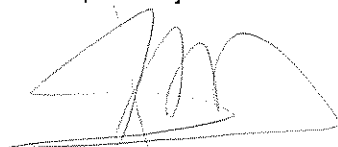
- Para aquellos edificios preexistentes, de tipologías tradicionales de las zonas rurales, tales como haciendas o cortijos, en los que la vivienda o viviendas están integradas con otras construcciones agrícolas, será autorizable mayor superficie de ocupación de la parcela en cuanto a los parámetros indicados en el artículo precedente.

## PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS

Los siguientes planos de ordenación sustituyen a los identificados con la misma nomenclatura en la documentación gráfica del vigente planeamiento general, integrada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera y las Modificaciones Nº1 y Nº 2 definitivamente aprobadas.

O-6mN3 hoja 2	Zonificación y Determinaciones E. 1:2.000 (sustituye a O-6mN1 Hoja 2)
O-6mN3 hoja 4	Zonificación y Determinaciones E. 1:2000 (sustituye a O-6mN1 Hoja 4)
O-7mN3 hoja 2	Viaro alineaciones y protección del patrimonio edificado E: 1/2000 (sustituye a O-7 Hoja 2)
O-7mN3 hoja 4	Viaro alineaciones y protección del patrimonio edificado E: 1/2000 (sustituye a O-7 Hoja 4)

Herrera, a 14 de julio de 2014.



Fdo. Irene Merdoza García  
ARQUITECTA MUNICIPAL

