

**ANEXO I: INFORMACIÓN URBANÍSTICA, ELEMENTOS DEL VIGENTE  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
HERRERA, PARA ESTA MODIFICACIÓN Nº. 1**

**Marzo, 2009**

**ANEXO I: INFORMACIÓN URBANÍSTICA, ELEMENTOS DEL VIGENTE P.G.O.U. DE HERRERA, PARA ESTA MODIFICACIÓN Nº.1**

---

El contenido de este Anexo, es una sucesión de elementos parciales del conjunto de documentos que forman el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera, expuestos aquí para una mejor comprensión del contenido de esta “Modificación Nº 1 PGOU de Herrera”.

**Se adjunta:**

**a) del documento “ Plan General de Ordenación Urbanística. Herrera (Sevilla) (abril 2007, redactado):**

- Artículo 111.- “Industria atípica en su trama urbana”  
págs. 94-95 normas urbanísticas del documento de origen
- Artículo 55.- “Parcelas de aplicación”  
pág. 54 normas urbanísticas del documento de origen
- Plano O-4 “Clasificación del Suelo”  
(E. 1:4.000, reducido a E. 1:10.000)
- Plano O-6 Hoja 4 “Zonificación”  
(E. 1:2.000, reducido a E. 1:4.000)

*carácter local o general, según quede especificado o no en la documentación gráfica.*

2.- *Condición de parcela:*

*Las parcelas de los edificios de equipamiento comunitario o servicios urbanos deberán atenerse a las condiciones establecidas para las mismas por las administraciones responsables de su ejecución y gestión.*

3.- *Condición de edificación:*

*En el caso de adoptar la tipología de edificio entremedianeras, se cumplirán las condiciones de edificación establecidas para la zona donde se encuentre enclavada.*

*En el caso de adoptar la tipología de edificio aislado cumplirá con la regulación de aplicación según el equipamiento o servicio público, autorizándose tres alturas, 10,5 mts, caso de justificarse su necesidad. En ausencia de regulación específica el edificio se separará de los linderos de la parcela una distancia no menor a la mitad de su altura de los paramentos verticales próximos y como mínimo 3 metros; no obstante, cuando existan importantes medianeras vistas el proyecto de edificación, estudiará los volúmenes para solucionar el modo de adosar la edificación a las medianeras, cuidando especialmente la imagen desde el espacio público.*

4.- *Condiciones estéticas:*

*Se aplicarán las condiciones estéticas de la zona colindante, adaptándose estas condiciones para los casos de edificación aislada.*

**Artículo 111.- Industria atípica en su trama urbana.**

1.- *Si mantiene su uso actual: En todo caso cumplirán las condiciones medio-ambientales y medidas correctoras en función de su situación respecto a la trama residencial.*

- *Condiciones de uso:* *Se mantiene los del uso actual, con las correcciones ambientales, en su caso.*
- *Condiciones de parcela:* *Se mantiene la actual parcela: no se permite ni agregación ni segregación de parcela.*
- *Condición de edificación:* *Se mantiene la edificabilidad actual materializada; cualquier ampliación de las instalaciones o construcciones actuales y manteniendo el uso actual, no superará el 50% de la ocupación de la parcela si ésta fuera inferior. La altura máxima de la edificación industrial es de 7,5 mts. de suelo a inicio de la*

- cubierta.
- Condiciones estéticas: Cumplirán las condiciones estéticas de la zona de se encuentre, ya sea crecimiento-extensión, mixta o terciaria, según el caso.
  - 2.- En cualquier “cambio de uso global” a residencial, a mixto o a terciario (se considera la dimensión de la parcela preexistente):
    - 2.1.- En parcela de menos de 1.000 m<sup>2</sup> en zona residencial, y de menos de 2.000 m<sup>2</sup> en zona Mixta o en zona Terciaria, se aplicarán las condiciones de uso, parcela, edificación y estéticas de la zona donde esté ubicada dicha parcela.
    - 2.2.- En parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup>. en zona residencial, y de más de 2.000 m<sup>2</sup>. en zona Mixta o en zona Terciaria, se atenderá a las condiciones señaladas en el artículo 133 “Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado”, siendo el resto suelo urbano consolidado; se aplicarán, en cualquier caso, las condiciones de uso, parcela, edificación y estéticas de la zona donde esté ubicada dicha parcela.

**Artículo 112.- Mixto, de uso residencial e industria compatible.**

- 1.- Condición de uso:
  - asignado: residencial, industrial de categoría a) o b), y terciario.
  - compatible: servicio de interés público y social.
- 2.- Condición de parcela:
  - parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.
  - ancho mínimo: 7 mts.
  - fondo mínimo: 12 mts.
- 3.- Condición de edificación:
  - La edificación alineada a fachada, tipología entremedianeras.

## **CAPITULO SEGUNDO. NORMAS DE PARCELA.**

### **Artículo 55.- Parcela de aplicación.**

- 1.- *La unidad de intervención en la edificación y uso es la parcela de aplicación y a ella habrá de referirse cualquier solicitud de licencia.*
- 2.- *La parcela de aplicación se corresponde con la parcela catastral, o en su caso con la resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación con licencia concedida.*
- 3.- *La parcela, superficie, y sus características dimensionales y urbanísticas, que se utilizarán para aplicar las distintas normas urbanísticas de este Plan General de cara a su consideración o no como suelo urbano no consolidado, como son los artículos 111 y 133, se refieren a la parcela catastral urbana en el momento de la aprobación inicial de este documento de planeamiento general, es decir Pleno municipal de 1 de Marzo de 2.005*

### **Artículo 56.- 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.*

### **Artículo 57.- Parcelación urbanística y proyecto de parcelación.**

- 1.- *La segregación o división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes puede dar lugar a la formación de nuevos asentamientos, según los parámetros definidos en las Normas para suelo no urbanizable. En este caso se estaría ante una parcelación urbanística.*

INSERTAR , PLANO O-4

INSERTAR, PLANO O-6 hoja4

**b) documento: "Documento Complementario y de Justificación de los Crecimientos. PGOU Herrera" (febrero 2008, redactado):**

- a) Punto 5.4.1 "Tipos de actuaciones urbanísticas según las clases de suelo y áreas de reparto", dentro del punto 5.4 Las Actuaciones Urbanísticas y Programa, del punto 2.4 "Adaptación del documento Memoria de Ordenación en lo que afecta a los puntos 5.4, 5.6, y 5.7" (que había actualizado iguales puntos del PGOU, abril 2007).

Pags. 9-29 del documento de origen.

(El punto 5.4.2 Programación, Orden de Prioridades y Razón de Dependencia, de las actuaciones urbanísticas, ver en punto 2.2 del siguiente Documento Complementario nº 2, abril 2008).

- "Artículo 134m.- Área de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado".

Pags. 49-52 del documento de origen.

- Punto 6.2 "Dotaciones existentes y proyectadas" (que sustituyó igual punto del PGOU, abril 2007).

Pags 67-70 del documento de origen.

- Plano O-5.1m "Actuaciones Urbanísticas".

(E. 1:4.000, reducido a E. 1:10.000).

- Plano O-6m Hoja 1. "Zonificación y determinaciones".

(E. 1:2.000, reducido a E. 1:4.000).

- Plano O-6m Hoja 2. "Zonificación y determinaciones".

(E. 1:2.000, reducido a E. 1:4.000).

- Plano O-6m Hoja 3. "Zonificación y determinaciones".

(E. 1:2.000, reducido a E. 1:4.000).



## 2.4 Adaptación del documento Memoria de Ordenación en lo que afecta a los puntos 5.4, 5.6 Y 5.7.

De acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores de este Documento, la redacción de los puntos 5.4, 5.6 y 5.7 de la Memoria de Ordenación del Plan General queda como sigue:

### ■ 5.4. LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y PROGRAMA

#### **5.4.1 Tipos de actuaciones urbanísticas según las clases de suelo y áreas de reparto.**

- *En suelo urbano consolidado (actuaciones asistemáticas):*
  - Aa-1 PASEO CANAL (Proyecto de urbanización sobre suelo ya público)
  - Aa-2 GLORIETA PP4I-A (reforma PP4I-A)
  - Aa-3 VÍA CRA. ÉCIJA (Proyecto urbanización)
  
- *En suelo urbano no consolidado:*

*Son suelos de colmatación en vacíos existentes con o sin transformación de uso y tipomorfología, conllevan reurbanización y reforma en otros casos, atendiendo incluso al grado de preexistencia en cuanto a su consolidación.*

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: (áreas de reparto)

<i>Área de reparto</i>	<i>Actuación Urbanística (sector=zona+sist.gral.incl. int.)</i>	<i>Sistema General incluido exterior</i>
<i>Residencial Final Arenitas</i>	<i>R-1 Blanco White</i>	
	<i>R-2 Rguez. Marín</i>	
	<i>R-3 Nebrija</i>	
	<i>R-4 Falla</i>	<i>V-2 Viario borde Las Arenitas</i>
<i>R-5 Era de Pedro (Resid.-crecimiento interior)</i>	<i>R-5 Era de Pedro</i>	<i>10 m2/100m2c. de E-1 Amp.Polidep.(1) y/o V-3 Apertura Huerto</i>

<i>R-8 Ánimas Sta. Teresa (Resid.-crecimiento interior)</i>	<i>R-8 Ánimas Sta. Teresa</i>	<i>10 m2/100m2c. de E-1 Amp.Polidep.(1) y/o V-3 Apertura Huerto</i>
<i>UA-4 (pre-ordenado)</i>	<i>R-9 (UA-4)</i>	
<i>Mixto</i>	<i>X-1 Senda Sur</i>	<i>V-4 Enlace Viario Sur</i>
	<i>X-2 Prolong.Cervantes</i>	<i>V-5 Glorieta Cra. Estepa</i>
	<i>X-3 Cervantes-Senda</i>	
<i>Terciario-Bancalera</i>	<i>T-1 Bancalera</i>	<i>V-6 Paseo Huerta de Dios (1)</i>
<i>Cra. Écija Norte</i>	<i>I-1 Cra. Écija Norte</i>	
<i>Cra. Écija Sur</i>	<i>I-2 Cra. Écija Sur</i>	

- *En suelo urbanizable:  
Son nuevos suelos que se incorporan para terminar definir el modelo urbano del Plan General.*

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:      (áreas de reparto)

<i>Áreas de reparto</i>	<i>Actuación Urbanística (sector=zona+sist.gral.incl. int.)</i>	<i>Sistema General incluido exterior</i>
<i>R-Ia Los Rabanes (res.-crecimiento exterior)</i>	<i>R-Ia Los Rabanes (*)</i>	
<i>R-Ib Cno. Casariche (res.-crecimiento exterior)</i>	<i>R-Ib Cno. Casariche</i>	<i>E-I Ampl. Polidep. (2) y/o</i>
<i>R-II Huerta de Dios (resid.-crecimiento exterior)</i>	<i>R-II Huerta de Dios</i>	<i>E-I Ampl. Polidep. (2) y/o V-IV Paseo Huerta de Dios (2)</i>
<i>R-IV Eras Norte (resid.-crecimiento exterior)</i>	<i>R-IV Eras Norte</i>	<i>E-I Ampl. Polid. (2) y/o V-IV Paseo Huerta de Dios (2)</i>
<i>Terciario-El Bujeo</i>	<i>T-I El Bujeo</i>	
<i>Industria-Norte</i>	<i>I-I Las Huertas</i>	
	<i>I-II El Álamo</i>	<i>V-II Enlace vía Borrachos</i>
	<i>I-III Aceña</i>	<i>V-III Enlace norte vía Borrachos</i>
<i>Industria-El Chaparral</i>	<i>I-V El Chaparral</i>	
<i>Ind-PP4I-B (pre-sectorizado)</i>	<i>I-IV PP4I-B</i>	

*(\*) Por convenio urbanístico "Las Rabanes" se ceden, además de 6.785,6 m2 sist. gral. incl. int., 3.742'5 m2 (SG-I Los Rabanes conv. urbco.) y 2.961'8 m2. en suelo no urbanizable.*

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: (áreas de reparto- "En trámite o en ejecución")

<i>Área de reparto</i>	<i>Actuación Urbanística</i>	<i>Ordenado según.....</i>
<i>tR-I /</i>	<i>PP3-R</i>	<i>Modif. NN.SS. aprob. def. 5/10/00 Plan parcial aprob. def. 25-1-07</i>
<i>tR-III</i>	<i>R-III Eras Sur</i>	<i>Modif. NN.SS. aprob. def. 7/07/06 Plan parcial aprob. def. 29/01/07</i>
<i>tl-I</i>	<i>PP4I-D (PP4I-2c)</i>	<i>Modif.NN.SS. aprob. def. 13/12/99 Plan Parcial aprob. def. 28-06-01 Modif.NNSS (s. ind. El Bujeo) aprob. prov. 27/07/01)</i>

- *En suelo no urbanizable:*

SUELO NO URBANIZABLE:

- *Sistemas generales de interés supramunicipal y/o externo al núcleo urbano*

- V-a ACCESOS AL CEMENTERIO.*
- V-b ACONDICIONAMIENTO CRA. PTE. GENIL.*
- iV-a AUTOVÍA A-92 Estepa/A-45 Lucena (en Estudio Informativo)*
- iV-b VARIANTE CARRETERA ÉCIJA MARINALEDA ESTEPA*
- iV-c CRA.ÉCIJA SEGÚN AMPLIACIÓN EMBALSE S.CALIXTO*
- iV-d ACCESO NORTE EL CHAPARRAL (I-V)*
- iV-e ACCESO LÍMITE TÉRMINO ESTEPA*
- M-a P.E. SANEAMIENTO AMBIENTAL CERRO MARTOS.*
- M-b P.E. MEJORA VÍAS PECUARIAS.*
- M-c P.E. RECUPERACIÓN CANTERAS*
- M-d P.E. RIBERA PILANCÓN*
- M-e MEJORA Y MANTENIMIENTO ENCAUZAMIENTO PILANCÓN Y LOS BORRACHOS.*

**(PGOU HERRERA) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Área de Reparto: RESIDENCIAL - Final Arenitas  
(Aprovechamiento medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2s.z.	Edificable m2t	Coef. Homog.	u.a. objetivo	ya dom. público	Sup. a ord. sin ya dom. públ. m2	Equilibrio sectores			u.a. Subjet. (90%)	u.a. Ayto. (10%)
										u.a. medio sect. ord.	Exceso u.a.	Compensa Sist. Gral. incl. exterior m2		
<b>R-1</b> BLANCO WHITE	1.287'2	-	1.287'2	1'44	1.853'6	1	1.853'6	-	1.287'2	1.280'50	573'10	576'10	1.152'45	128'05
<b>R-2</b> RODRÍGUEZ MARÍN	2.876'4	-	2.876'4	1'44	4.142'0	1	4.142'0	-	2.876'4	2.861'43	1.280'5	1.287'27	2.575'29	286'14
<b>R-3</b> NEBRIJA	10.393'8	-	10.393'8	1'44	14.967'1	1	14.967'1	-	10.393'8	10.339'72	4.627'4	4.651'58	9.305'75	1.033'97
<b>R-4</b> FALLA	1.844'4	-	1.844'4	1'50	2.766'6	1	2.766'6	-	1.844'4	1.834'80	931'8	936'67	1.651'32	183'48
<i>Total</i>	16.401'8				23.729'3		23.729'3		16.401'8		7.412'8	7.451'62		
<b>V-2</b> VIARIO BORDE LAS ARENITAS (Sist. Gral.)	8.394'0	-	-	-	-	-	-	942'4	7.451'6					
<i>(S.G.) Total</i>	8.394'0	-	-	-	-	-	-	-942'4	7.451'6	7.412'8	-		6.671,52	741,28
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	24.795'8	-					23.729'3	942'4	23.853'4					2.372,92u.a.

$$AM = \frac{23.729'3 \text{ u.a.}}{23.853'4 \text{ m}^2} = 0'99479 \text{ u.a./m}^2$$

**(PGOU HERRERA) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Áreas de Reparto R5 y R-8: (RESIDENCIAL-crecimiento interior)  
(Aprovechamiento Medio)**

ÁREAS DE REPARTO	Suelo a ordenar m2	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2s.z	Edificabilidad m2.	sector s.urb.no consol.	Sist. Gral. incluido exterior
<b>R-5</b> ERA DE PEDRO	5.446,2	5.446,2	0,95	5.173,89	según planeamto. desarrollo	10m2/100m2c
<b>R-8</b> ÁNIMAS STA.TERESA	3.939,--	3.939,--	0,95	3.742,05	según planeamto. desarrollo	10m2/100m2c

Total 28.275,2

Aprovechamiento medio: **0,8675799** u.a./m2 a.r., de cada área de reparto

NOTA: los ámbitos R-6 y R-7 no existe

SIST.GRAL. PARA INCLUIR EN A.R. (s.urb.no consolidado)

Act.Urb. SIST.GRAL.	suelo a ordenar m2	ya dom.público m2	Sup.a ord. sin ya dom.públ.
<b>E1</b> AMPL.POLIDEP.(1)	5.689,3	3.021,19	2.668,1
<b>V-3</b> APERT.HUERTO	254,8	---	509,6 (**)
<b>Total</b>	5.934,1	3.021,19	3.177,7 (**)

(\*\*) afectado con coef.2 por edif. preexistente

Del total a ordenar (descontado dominio público existente) correspondiente a las actuaciones E1 y V-3 se incluye en este área de reparto la cantidad de 891,60 m2. El resto se obtendrá como cesión obligatoria (en proporción de 10 m2/100m2c) en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado que surjan como consecuencia de su transformación en virtud de lo establecido en el artículo 133 de las Normas Urbanísticas.

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ÁREA DE REPARTO: UA-4 pre-ordenado.  
(Aprovechamiento Medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2s.z.	Edificable m2t	coef. homog.	u.a.objetivo	Ya dom público	sup.ord. (sin ya dom.públ.) m2	Equilibrio sectores			u.a. subjetv. 90%	u.a. Ayto. 10%
										u.a. medio sect.ord.	exceso u.a.	compens Sist.Gral incl.exterior m2		
<b>R-9</b> UA-4	17.161,0	----	17.161,0	0,95	16.302,95	1	16.302,95	----	17.161,-	0	0	14.672,65	1.630,30	

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{16.302,95}{17.161} = 0'95 \text{ u.a./m}^2$$

**nota:** Ver acuerdo Plenos 27-October-1994 y 14-Febrero-1995. Modificación Normas Subsidiarias aprobada definitivamente.

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ÁREA DE REPARTO: MIXTO**  
**(Aprovechamiento medio)**

Área de Reparto	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. interior m2	suelo lucr. estim. "ord.dettall."	Edifidad. s/parc.neta	Edificable m2t.	u.a.objetivo (coef. h.=1)	Ya dom. público m2	sup.ord. (sin ya dom.públ.) m2	edificio con sist.gr.ext.			u.a. subjetv. 90%	u.a. Ayto. 10%
									u.a. medio sect.ord.	exceso u.a.	compens.. Sist. gral. incl.exterior		
<b>X-1</b> SENDA SUR	18.058,-	4.165,81	10.168,6	1,6 m2t/m2	16.269,8	16.269,8	2.484,81	15.573,19	16.208,76	61,04	58,64	14.642,82	1.626,98
<b>X-2</b> PROLONG. CERVANTES	5.512,4	1.325,8	4.023,8	1,6 m2t/m2	6.438,1	6.438,1	345,-	5.167,40	5.378,29	1.059,81	1.018,25	5.794,29	643,81
<b>X-3</b> CERVANTES- SENDA	19.240,7	-----	11.171,8	1,6 m2t/m2	17.874,7	17.874,7	2.653,99	16.586,71	17.263,64	611,06	587,10	16.087,23	1.787,47
<b>Total</b>	42.811,1				40.582,6	40.582,6	5.483,80	37.327,3			1.663,99		4.058,26

**SISTEMA GRAL. PARA INCLUIR EN ÁREAS DE REPARTO**  
**(S. urbano no consolidado, uso mixto)**

Aprovechamiento medio =  $\frac{40.582,6}{37.327,3+1.663,99} = 1,040812$  u.a./m2, para cada área de reparto

Act.urb. Sist.gral	suelo a ordenar	ya dom. publ.	sup. a ord. sin ya dom.públ.
<b>V-4</b> Enlace Vía Sur	1.269,7	174,7	1.095,-
<b>V-5</b> Glorieta Cra. Estepa	2.042,8	1.473,81	568.99
<b>Total</b>			1.663,99

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ÁREA DE REPARTO: TERCIARIO- Bancalera  
(Aprovechamiento medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2s.z.	Edificable m2t	coef. homog.	u.a.objetivo	Ya dom público m2	sup.ord. (sin ya dom.públ.) m2	Equilibrio sectores			u.a. subjetv. 90%	u.a. Ayto. 10%
										u.a. medio sect.ord.	exceso u.a.	compens Sist.Gral incl.exterior m2		
<b>T-1 BANCALERA</b>	77.514,3	5.260,3	72.254	0,7	50.577,8	1	50.577,8	10.536,-	66.978,3	50.577,80	0	0	45.520,02	5.057,78

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{50.577,8 \text{ u.a.}}{66.978,3 \text{ m}^2} = 0'7551371 \text{ u.a./m}^2$$



**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ÁREAS DE REPARTO: Cra. Écija norte y Cra. Écija sur  
(Aprovechamiento medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2s.z.	Edificable m2t	coef. homog.	u.a.objetivo	Ya dom. público	sup.ord. (sin ya dom.públ.) m2	Equilibrio sectores			u.a. subjetv. 90%	u.a. Ayto. 10%
										u.a. medio sect.ord.	exceso u.a.	compens Sist.Gral incl.exteri or m2		
<b>I-1</b> ÁREA DE REPARTO CRA. ÉCIJA NORTE (UA-9a)	3.226	-----	3.226	0,9535	3.076	1	3.076	-----	3.226	3.076	-----	-----	2.768,4	307,6
<b>I-2</b> ÁREA DE REPARTO CRA.ECIJA SUR (UA-9b)	17.342,3	-----	17.342,3	0,7918	13.732,5	1	13.732,5	-----	17.342,3	13.732,5	-----	-----	12.359,25	1.373,25

$$\text{Aprovechamiento medio Carretera Écija Norte} = \frac{3.076 \text{ u.a.}}{3.226 \text{ m}^2} = \mathbf{0'9535 \text{ u.a./m}^2}$$

$$\text{Aprovechamiento medio Carretera Écija Sur} = \frac{13.732,5 \text{ u.a.}}{17.342,5 \text{ m}^2} = \mathbf{0,7918 \text{ u.a./m}^2}$$

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANIZABLE. ÁREAS DE REPARTO: R-Ia, R-Ib, R-II, y R-IV (residencial - crecimiento exterior  
(Aprovechamiento medio)**

ÁREAS DE REPARTO	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona (m2)	Edificabilidad m2t/m2s	Edificable m2t	Ya dom. público m2	sup.ord. (sin ya dom.públ.) m2	Sistema Gral. incl. exterior m2	Área de Reparto (sin ya dom. públ.) m2
<b>R-Ia (*)</b> Los Rabanes	36.546,62	6.785,62	29.761,00	0,75	22.320,75	500,-	36.046,62	0	36.046,62
<b>R-Ib</b> Cno. Casariche	27.304,00	2.090,17	25.213,83	0,75	18.910,37	446,4	26.857,6	3.681,46 (E-Ia)	30.539,06
<b>R-II</b> Huerta de Dios	48.087,5	250,87	47.836,63	0,75	35.877,47	260,-	47.827,5	10.112,37	57.939,87
<b>R-IV</b> Eras Norte	35.750	2.764,91	32.985,09	0,75	24.738,82	0	35.750,-	4.201,65	39.951,65

17.995,48

Aprovechamiento medio = **0'619219 u.a./m2 a.r.** (u.a. = m2. constr., por único uso característico), de cada área de reparto

SISTEMA GENERAL PARA INCLUIR EN ÁREAS DE REPARTO (residencial - crecimiento exterior)

Act. Urb <sup>a</sup> Sist. Gral.	Superf. M2
<b>E-I a</b> Ampl. Polidep. (a)	3.681,5
<b>E-Ib</b> Ampl. Polidep. (b)	9.421,-
<b>V-IV</b> Paseo Huerta de Dios (2)	4.893
<b>Total</b>	17.995,5

(\*) Además se ceden 3.742,53 m2 como "V-I Por Los Rabanes Convenio Urbanístico" a ordenar por condición de dicho convenio (entiéndase, más allá del equilibrio con otras áreas de reparto similares). Complementariamente cede al Ayuntamiento 2.961,85 m2. en suelo no urbanizable. Todo ello no contabilizado en esta área de reparto a efectos del aprovechamiento medio para asimilarlo al resto de suelos residencial-crecimiento exterior.

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - ÁREA DE REPARTO: TERCIARIO - El Bujeo  
(Aprovechamiento medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2s.z.	Edificable m2t	coef. homog.	u.a.objetivo	Ya dom. público	sup.ord. (sin ya dom.públ.) m2	Equilibrio sectores			u.a. subjetv. 90%	u.a. Ayto. 10%
										u.a. medio sect.ord.	exceso u.a.	compens Sist.Gral incl.exterior m2		
<b>T-I</b> EL BUJEO	28.211'0	3.452'46	24.758'54	0,7	17.330,98	1	17.330,98	-----	28.211'00	17.330'98	-----	15.597'88	1.733'1	

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{17.330'98 \text{ u.a}}{28.211'0 \text{ m}^2} = \mathbf{0'61433} \text{ u.a./m}^2$$

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - ÁREA DE REPARTO: INDUSTRIAL-NORTE  
(Aprovechamiento medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona m2	Edificb m2t/m2s .z.	Edificable m2t.	coef. homog	u.a.objetivo	Ya dom. público m2	sup.ord. sin ya dom.públ. m2	Equilibrio sectores			u.a. subjetv. 90% del sector	u.a. Ayto. 10%
										u.a. de medio amb. ordº. Sin ya dom.pub.	exceso u.a.	sist.gral. incl. exterior		
<b>I-I</b> LAS HUERTAS	32.895	4.711,8	28.183,2	0,70	19.728,2	1	19.728,2	1.595,5	31.299,5	18.852,97	875,23	1.453,05	16.967,68	1.885,29
<b>I-II</b> EL ÁLAMO	94.845,6	5.323,5	89.522,1	0,65	58.189,4	1	58.189,4	3.924,5	90.921,1	54.765,51	3.423,89	5.684,31	49.288,96	5.476,55
<b>I-III</b> ACEÑA	77.349,6	4.952,9	72.396,7	0,65	47.057,85	1	47.057,85	4.101,6	73.248	44.120,27	2.937,58	4.876,93	39.708,24	4.412,03
<b>Total</b>			190.102		124.975,45		124.975,45		195.468,6			12.014,29		
<b>V-II</b> ENLACE VÍA BORRACHOS	2.482,06			----	----	----	----	----	2.482,06	1.495,05			1.345,54	149,51
<b>V-III</b> ENLACE NORTE VÍA BORRACHOS	13.229,6	----	----	----	----	----	----	3.697,5	9.532,1	5.741,57			5.167,41	574,16
	15.462,71							2.892,26	12.014,2					
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>							124.975,45		207.482,8					

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{124.975,45}{207.482,80} = 0'602341 \text{ ua/m}^2$$

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - ÁREA DE REPARTO: INDUSTRIAL-EI Chaparral  
(Aprovechamiento medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2s.z.	Edificable m2t	coef. homog.	u.a. objetivo	Ya dom. público	sup.ord. (sin ya dom.públ.) m2	Equilibrio sectores			u.a. subjetv. 90%	u.a. Ayto. 10%
										u.a. medio sect.ord.	exceso u.a.	compens Sist.Gral. incl. exterior		
<b>I-V</b> LAS CHAPARRAS	261.338,1	20.527,7	240.810,4	0,62	149.302,45	1	149.302,45	-----	261.338,1	149.302,45	-----	-----	134.372,21	14.930,24

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{149.302,45 \text{ u.a.}}{261.338,1 \text{ m}^2} = \mathbf{0'5713} \text{ u.a./m}^2$$

**(PGOU HERRERA ) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - ÁREA DE REPARTO: INDUSTRIAL-PP4I-B (pre-sectorizado)  
(Aprovechamiento medio)**

Denominación	Suelo a ordenar m2	Sist. Gral. incluido interior m2	Zona m2	Edificabilidad m2t/m2 s.z.	Edificable m2t	coef. homog.	u.a. objetivo	Ya dom. público	sup.ord. (sin ya dom.públ. m2	Equilibrio sectores			u.a. subjtv. 90%	u.a. Ayto. 10%
										u.a. medio sect.ord.	exces o u.a.	compens Sist.Gral. incl. exterior		
<b>I-IV PP4I-B</b>	121.010,80	10.569,60	110.441,20	0,65	71.786,78	1	71.786,78	-----	121.609'1	71.786,78	-----	-----	60.340'25	6.704'47

Aprovechamiento medio = **0.5947072** u.a./m2

(\*) "Pre-sectorizado": Sector definido en MODIF. NNSS. Aprob. prov. Pleno 2-5-2007

**(PGOU HERRERA) . SUELO URBANIZABLE ORDENADO - ÁREAS DE REPARTO - En trámite o en ejecución**

Suelo a ordenar	Sist. Gral. incluido interior	Zona	Edifica bil. m2t/m 2s zona	Edificable m2t	Coefic. homog.	u.a. objetivo	ya dom. público	Sup. ord. (sin ya dom. públ.)	u.a. medio sect.ord.	exceso u.a.	comp. sist.gr incl.ext.	u.a. subjetivo (90%)	u.a. Ayto. (10%)
Área de Reparto <b>tR-I</b> PP3-R	38.120'0	10.856'0	27.264'0	(ver planeamiento aprobado)				Modif. NNSS. Aprob. def. 5-October-2000 (Plan Parcial, aprob. dcf.25-1-07) (incluye V-V- "Adaptación vía borde PP3-R (tR-I)")					
Área de Reparto <b>tR-III</b> LAS ERAS SUR	78.271'0	5.290,78*	72.980,22 *	(ver planeamiento aprobado)				Modif. NNSS. (Sector Las Eras Sur) Aprob. def. 7-Julio-2006 (Plan Parcial, aprob. def. 29-Enero-2007) *					
Área de Reparto <b>tI-I</b> PP4I-D (PP4I-2c)	24.465	2.132,12	22.332,88	(ver planeamiento aprobado)				Plan Parcial, aprob. def. 28-Junio-2001 Modif. NN.SS. (z. ind. El Bujeo) Aprob DEF. 13-12-99 Modif. NN.SS (S.ind. El Bujeo) Aprob.prov. 27-7-01					

**(PGOU HERRERA) . SECTORES. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Residencial**

Área de Reparto	Sector	Superf. a ordenar m2	Zona m2	Uso norm. urb <sup>a</sup>	Densidad o distr. usos	Dotaciones Locales m2		Sistemas Grales. m2		Aparcamientos	Otros	Nº viv. * estimado
						Total	zona verde (Indicativo)	ext. al sector	ext. al sector			
RESIDENCIAL Final Arenitas	<b>R-1</b> BLANCO WHITE	1.287'2	1.287'2	Resid-Crec- extensión	40 viv./Ha *	-			576'1	1 Ud./100 m2c		5 viv.
	<b>R-2</b> RGUEZ. MARÍN	2.876'4	2.876'4	Resid-Crec- extensión	40 viv./Ha *	-			1.287'27	1 Ud./100 m2c		11 viv.
	<b>R-3</b> NEBRIJA	10.393'8	10.393'8	Resid- Crec- extensión	40 viv./Ha *	-			4.651'58	1 Ud./100 m2c		41 viv.
	<b>R-4</b> FALLA	1.844'4	1.844'4	Resid-Crec- extensión	40 viv./Ha *	-			936'67	1 Ud./100 m2c		7 viv.
<b>Total</b>									7.451'62		z.v. 636 m2	Total 64 viv.
RESIDENCIAL crecimiento	<b>R-5</b> ERA DE PEDRO	5.446'2	5.446'2	Resid-Crec- extensión	40 viv./Ha *	20m2/100 m2c	(381'2)	10 m2/100 m2c		1 Ud./100 m2c		35 viv.
	<b>R-8</b> ÁNIMAS Sta. Teresa	3.939'0	3.939'0	Resid-Crec- extensión	40 viv./Ha *	20m2/100 m2c	(275'7)	10 m2/100 m2c		1 Ud./100 m2c		9 viv.
<b>Total</b>							(2.083,3)					Total 145 viv.
RESIDENCIAL UA-4	<b>R-9</b> UA-4	17.161,-	17.161,-	Resid-Crec- extensión		-	2.167,9	-	-----	1 Ud./100 m2c	pleno 27-10-94	57 viv.

(\*) Pre-cálculo nº viviendas aplicar artículo 133.2.5 (NN.UU.) según subzonas (Za por ordenanzas y Zb 40 viv./Ha.)



**(PGOU HERRERA). SECTORES. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas**  
**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Mixto, Terciario, Industrial**

Área de Reparto	Sector	Superf. m2 a ordenar	Zona m2	Uso norm. urb <sup>a</sup>	Densidad o distr. usos	Dotaciones Locales (m2)			Sistemas Grales.(m2)		Aparcamientos	Otros (s/pre-cálculo)
						Total	zona verde	Otro	int. al sector	ext. al sector		
MIXTO	<b>X-1</b> SENDA SUR	18.058		mixto		2.045		-		741'27	1'5	(50% resid - 36 viv.)
	<b>X-2</b> PROLONG CERVANTES	5.512,4		mixto		-		-		514'79	1'5	(50% resid - 13 viv)
	<b>X-3</b> CERVANTES SENDA	19.240'7	19.240'7	mixto		950		-		1.343'32	1'5	(50% resid - 38 viv)
	<i>Total</i>	42.811,1				2.995				2.599'38		(50% resid - 87 viv)
TERCIARIO	<b>T-1</b> BANCALERA	77.514,3	72.254	terciario		10%	4%	10%		-	1'5	
CRA. ÉCIJA NORTE	<b>I-1</b> C. ÉCIJA NORTE	3.226'0	3.226'0	industrial		150		-		-	1'5	
C. ÉCIJA SUR	<b>I-2</b> C. ÉCIJA SUR	17.342'3	17.342'3	industrial		-		-		-	1'5	

**(PGOU HERRERA) . SECTORES. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (convenio urbanístico)**

Área de Reparto	Sector	Superf. a ordenar	Zona	Uso norm. urb <sup>a</sup>	Densidad máx.	Dotaciones Locales			Sistemas Grales.	Nº viv. estim.	Otros
						Total	zona verde	(Otros)	interior		
R-1a Los Rabanes (Conv. Urb <sup>o</sup> )	<b>R-1a</b>	36.546'62	29.761'0	Res-Crec-ext.	30	30 m2/100 m2c	(3.980'0)	(1.358'0)	6.785'62	89	Además cede: 3.742'53 m2 (V-I por Convenio Urbco. Los Rabanes) a ordenar en suelo urble., y 2.960'85 m2 en suelo no urble.

*(Cifras entre paréntesis tomadas de Los Rabanes (AP 14/3 /06) según Mod. NN.SS. Los Rabanes (doc. subsanación 9-5-06) "retirado de trámite")*

**PGOU HERRERA. SECTORES DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, USOS, Y DOTACIONES PÚBLICAS**  
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Áreas de Reparto	Sector	Superf. a ordenar m2	Zona m2	Uso norm. urb <sup>a</sup>	Densidad o distr. usos	Dotaciones Locales			Sistemas Grales.				
						Total	zona verde m2	(Otro)	int. al sector	ext. al sector	Aparcamientos	Otros	Nº viv. estim.
RESIDENCIAL ES	<b>R-Ib</b> CNO. CASARICHE	27.304'0	25.213,83	Res-Crec-extensión	30 viv./Ha	30 m2/100 m2c	(3.316'13)	(2.357'0)	2.090'17	3.681,47	"	viv.libre	75 viv.
	<b>R-II</b> HUERTA DE DIOS	48.087,5	47.836'63	Res-Crec-extensión	30 viv./Ha	30 m2/100 m2c	(9.522'70)	(2.310'33)	250,87	5.219,38	"	viv.libre	143 viv.
	<b>R-IV</b> LAS ERAS NORTE	35.750'0	32.985'09	Res-Crec-extensión	30 viv./Ha	30 m2/100 m2c	(7.264'95)	(585'4)	2.764,91	4.201,65	"	viv.libre	98 viv.
	<b>Total</b>								5.105,95	13.102,5			316 viv.
TERCIARIO	<b>T-I</b> EL BUJEO	28.211'0	24.758'54	Terciario	(Único)	14%	(2.475'9)	(990'3)	3.452'46	-	1 Ud./100 m2c	-	
INDUSTRIA NORTE	<b>I-I</b> LAS HUERTAS	32.895	28.183,2	Industrial		14%	(2.818,32)	(1.127'3)	5.227'3	656'5	1 Ud./100 m2c		
	<b>I-II</b> EL ÁLAMO	94.845,10	89.522,1	Industrial		14%	(8.952,21)	(3.580,88)	5.207'0	4.557'5	"		
	<b>I-III</b> ACEÑA	77.349,6	72.396,7	Industrial		14%	(7.239,67)	(2.895,87)	12.683'3	28.450'2	"		
	<b>Total</b>		152.136'4						23.117'6	8.059'2			
INDUSTRIA EL CHAPARRAL	<b>I-V</b> LAS CHAPARRAS	261.338,1	240.810,4	Industrial		14%	(31.172'57)	(13.359'67)	(20.527,7)	-	1 Ud./100 m2c		

**(PGOU HERRERA) SECTORES, DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas  
SUELO URBANIZABLE "Pre-sectorizado". (MOD. NNSS .Aprob. Def. CPOTU 13-12-99)**

Área de Reparto	Sector	Superf. a ordenar (m2)	Zona m2	Uso norm. urb <sup>a</sup>	Densidad o distr. usos	Dotaciones Locales m2			Sistemas Grales. m2			
						Total	zona verde	Otro	int. al sector	ext. al sector	Aparcamientos	Otros
PP4I-B	<b>I-IV</b> PP4I-B	121.010,80	110.441,20	industrial	-	-	10%	4%	9'546 % s/zona  (10.569,60m2)	1'5 Uds./100 m2c	Mod.NN.SS. Aprob. Prov.: (2/5/07)	(industr.)

**(PGOU HERRERA) . SECTORES. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas  
SUELO URBANIZABLE “En Trámite o en Ejecución”**

Área de Reparto	Sector	Superf. a ordenar m2	Zona m2	Uso norm. urb <sup>a</sup>	Densidad o distr. usos	Dotaciones Locales m2			Sistemas Grales. m2	Aparcam	Otros	Nº viv. estim.
						Total	zona verde	Otro				
PP3-R	<b>tR-I</b> PP3-R	38.120'00	27.264'00	resid-crec- extensión		36'4 m2/viv	(2.826)	(1.396)	(10.856'00 m2)		Mod.NNSS Aprob.Def. (5-10-00)	116 viv.
tR-III	<b>tR-III</b>	78.271'00	4.515'56	Crec. EXT.	30 viv./Ha	30 m2/m2c	(7.041)	(5.100)	S.G. viario 3.798	1Ud/100 m2c	Mod.NNSS Aprob. Def. (7-7-06)	13 viv. (libre)
LAS ERAS SUR	LAS ERAS SUR		<u>65.894'44</u> 70.410'00	Proy. Unit.	30 viv./Ha				S.G. esp. lib. 4.063		Plan Parc. aprob. def. 29-1-07	304 viv. prot.. (o 197 v. caract. libre)
PP4I-D	<b>tI-I</b> PP4 I-D (PP4I-2c)	24.465,00		industrial					S.G. viario 1.440 S.G. deport. 692,12		Mod.NNSS (z.ind.El Bujeo) A.D. 13-12-99 Plan Parcial apr.def.28-6-01. Mod. NS(z.ind.El Bujeo) A.Prov. 27-7-01	- (Industr.)

**Artículo 134m.- Área de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.**

Cada área de reparto está definida por uno o varios sectores y la parte de sistemas generales incluidos que se señalan, tanto internos como externos a cada sector.

Están delimitados en este Plan General las siguientes áreas de reparto:

a-1.1) Régimen ordinario

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

<b>Sectores</b>	<b>Área de reparto</b>	<b>aprovechamiento medio</b>	
R-1 Blanco White			
R-2 Rguez. Marín			
R-3 Nebrija			
R-4 Falla			
V-2 Viario Borde Las Arenitas	Residencial-Final Arenitas	0,99479	u.a./m2a.r.
R-5 Era de Pedro			
+10 m2/100 m2.c. de Sist.Gral. incluido exterior	Era de Pedro (residencial-crecimiento interior)	0,8675799	u.a./m2a.r.
R-8 Ánima Sta. Teresa			
+ 10 m2/100m2.c. de Sist. Gral. incluido exterior.	G <sup>a</sup> . Lorca (residencial-crecimiento interior)	0,8675799	u.a./m2a.r.
R-9 UA-4	UA-4 (pre-ordenador)	0,95	u.a./m2a.r.
X-1 Senda Sur (UA-11)			
X-2 Prolong. Cervantes			
X-3 Cervantes-Senda (UA-7)			
V-4 Enlace V. Sur			
V-5 Glorieta Cra.Estepa	Mixto (ver nota punto 2)	1,040812	u.a./m2a.r.
T-1 Bancalera	Terciario-Bancalera	0,7551371	u.a./m2a.r.
I-1 Cra. Écija-Norte (Ua-9a)	Cra. Écija Norte	0,9535	u.a./m2a.r.
I-2 Cra. Écija-Sur (Ua-9b)	Cra. Écija Sur	0,7918	u.a./m2a.r.

**(Nota: los sectores R-6 y R-7 no existen)**

- a-1.2) Las áreas de reparto de un solo sector generados como consecuencia de aparición de suelo urbano no consolidado al aplicar las posibilidades de cambios de uso y/o incremento de los aprovechamientos lucrativos de una parcela, según los artículos 111 "Industria atípica en su trama urbana", artículo 9.b) " Clasificación del suelo" (b) no consolidado), y 133 "Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado", tendrán los siguientes Aprovechamientos medio" según el tipo de transformación, **salvo que en el cumplimiento de la normativa de zona resulte una edificabilidad menor, en cuyo caso, el aprovechamiento medio será el que resulte aplicar estas condiciones.**

<b>Área de reparto (mono-sector) como consecuencia de:</b>	<b>Aprovechamiento medio</b>	
<i>cambio de industria en trama residencial a uso residencial</i>	0,8675799	u.a./m <sup>2</sup> a.r.
<i>cambio de industria (atípica en su trama) a uso mixto</i>	0,7517084	u.a./m <sup>2</sup> a.r. *
<i>cambio de industria (atípica en su trama) a uso terciario</i>	0,6363	u.a./m <sup>2</sup> a.r.
<i>generación suelo residencial interior en zona residencial</i>	0,8675799	u.a./m <sup>2</sup> a.r.
<i>generación de suelo mixto ligado a nuevo viario en zona mixta</i>	0,7517084	u.a./m <sup>2</sup> a.r.

(\*) nota: *Para el cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto uso mixto se ha considerado un 50% de zona uso global residencial y el resto de zona uso global terciaria o industria compatible, del sector.*

*Caso de darse otra proporción de usos se recalcularía el aprovechamiento medio en función de dichas proporciones entre uso residencial (0'8675799 u.a./m<sup>2</sup>) y uso terciario-industria compatible (0'6363 u.a./m<sup>2</sup>).*

a-2) Régimen ordinario

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sectores	Área de reparto	Aprovechamiento medio	
R-Ia Los Rabanes			
R-Ib Cno. Casariche			
R-II Huerta de Dios			
R-IV Las Eras Norte			
E-Ia Ampl. Polidep. (a)			
E-Ib Ampl. Polidep. (b)			
V-IV Paseo Huerta de Dios (2)	Residencial-Crecimiento exterior	0,619219	u.a./m2a.r.
T-I El Bujeo	Terciario-El Bujeo	0,61433	u.a./m2a.r.
I-I Las Huertas			
I-II El Álamo			
I-III Aceña			
V-II Enlace vía Borrachos			
V-III Enlace Norte vía Borrachos	Industrial-Norte	0,602341	u.a./m2a.r.
I-V Las Chaparras	Industrial-El Chaparral	0,57130	u.a./m2a.r.
I-IV PP4I-B	Industrial-PP4I-B (presectorizado)	0,5513133	u.a./m2a.r.

a-3) Régimen En trámite o en ejecución.

Todas las unidades de actuaciones de las anteriores Normas Subsidiarias que esté en cualquier situación de, en trámite y/o en ejecución, mantienen las determinaciones y parámetros urbanísticos definidos en cada planeamiento que lo desarrolla.

Este régimen se extingue si se incumplen los plazos contenidos en cada planeamiento, en el marco de las anteriores Normas Subsidiarias y en este Plan General. En tal caso, cada unidad de actuación se mantiene como único sector y única Área de Reparto, adaptándose mediante Modificación de este Plan General a las determinaciones urbanísticas de sectores similares. En los Planes Especiales o Planes Parciales ,de desarrollo, es obligado mantener los usos globales primitivos, aplicando la normativa de zona de uso similar contenida en este Plan General. Los plazos de desarrollo y ejecución,



definido en las anteriores Normas Subsidiarias o en el planeamiento de desarrollo contabilizarán desde la fecha de aplicación de este Plan General, considerándose esta situación como prórroga de los anteriores.

Cada “unidad de actuación” relacionadas, se constituye como área de reparto.

#### EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

##### Área de Reparto

AR/tR-I	PP3-R
AR/tR-III	LAS ERAS SUR
AR/tI-I	PP4-ID

#### b) Sistemas Generales.

Además son Sistemas Generales externos, incluidos en las “Áreas de reparto” definidas, las siguientes actuaciones urbanísticas:

V-I	POR LOS RABANES CONV. URBANÍSTICO (*)
V-2	VIARIO BORDE LAS ARENITAS
V-3	APERTURA HUERTO
V-4	ENLACE VIARIO SUR
V-5	GLORIETA CRA. ESTEPA
V-6	ADAPTACIÓN VIARIO BORDE PP3R
E-1	AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO (1)
V-II	ENLACE VÍA BORRACHOS
V-III	ENLACE NORTE VÍA BORRACHOS
V-IV	PASEO HUERTA DE DIOS (2)
E-Ia	AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO (a)
E-Ib	AMPLIACIÓN POLIDEPORTIVO (b)

## 6.2. DOTACIONES EXISTENTES Y PROYECTADAS

### 6.2.1 Dotaciones existentes

#### SISTEMAS GENERALES:

<i>Espacios Libres: Parque</i>		15.200 m <sup>2</sup>	
	<i>Feria</i>	8.239 m <sup>2</sup>	
	<i>Plaza Iglesia</i>	251 m <sup>2</sup>	
	<i>Plaza España</i>	466 m <sup>2</sup>	
	“ <i>Andalucía</i>	523 m <sup>2</sup>	
	“ <i>Virgen Reyes</i>	1.394 m <sup>2</sup>	
			-----
			26.073 m <sup>2</sup>
<i>Deportivos: Polidep.Mpal.</i>		5.782m <sup>2</sup>	
	<i>Compl.Deportivo</i>	68.147 m <sup>2</sup>	
			-----
			73.929 m <sup>2</sup>
<i>Educacional: Col.N.S.Dolores:</i>		10.430 m <sup>2</sup>	
	<i>Inst. (UA-1)</i>	7.130 m <sup>2</sup>	
	<i>Inst. (PP2-R)</i>	7.296 m <sup>2</sup>	
			-----
			24.856 m <sup>2</sup>
 <i>Interés público y social:</i>			
<i>Cultural:</i>	<i>Biblioteca</i>	310 m <sup>2</sup>	
	<i>Casa Cultura</i>	259 m <sup>2</sup>	
	<i>Museo (Dep)</i>	391 m <sup>2</sup>	
<i>Social:</i>	<i>Casa Juventud</i>	353m <sup>2</sup>	
	<i>Asoc.Cult.</i>	560 m <sup>2</sup>	
<i>Religioso:</i>	<i>Iglesia</i>	1.246 m <sup>2</sup>	
	<i>Ermita</i>	246 m <sup>2</sup>	
<i>Asisten.:</i>	<i>Cto.educ.adul.</i>	119 m <sup>2</sup>	
	<i>Guard.Infantil</i>	1.900 m <sup>2</sup>	
	<i>Serv.Sociales</i>	110 m <sup>2</sup>	
	<i>Resid.ancianos</i>	1.337 m <sup>2</sup>	
<i>Comercial:</i>	<i>Mercado</i>	410 m <sup>2</sup>	
<i>Admtov.:</i>	<i>Ayuntamiento</i>	125 m <sup>2</sup>	
	<i>C.Guard.Civil</i>	360 m <sup>2</sup>	
<i>Sanitario:</i>	<i>Centro Salud</i>	407 m <sup>2</sup>	
<i>Matadero:</i>	<i>Matadero</i>	1.086 m <sup>2</sup>	
			-----
			9.219 m <sup>2</sup>

## SISTEMA LOCAL

Zonas Verdes:	Plaza c/Turina	118 m2	
	en c/Senda	852 m2	
	en UA-1	1.486 m2	
	en UA-1	699 m2	
	en UA-6	1.548 m2	
	en UA-6	2.606 m2	
	P.E. Prograsa	10.512 m2	
	en PP2-R	3.993 m2	
	en PP4I-C1	3.304 m2	
	en PP4I-A	3.262 m2	
	en PP4I-A	494 m2	
	en Las Catorce	1.737 m2	
			-----
			30.611 m2
Educacional:	en PP2-R	1.001 m2	
			-----
			1.001 m2
Serv. Interés Público y Social:			
	Nave municipal	1.022 m2	
	Almacén Mpal.	791 m2	
	c/San Vicente	87 m2	
	c/Martín Arjona	107 m2	
	c/Matadero	126 m2	
	c/Matadero	203 m2	
	en Las Catorce	710 m2	
	en UA-6	900 m2	
	PE. Prograsa	1.365 m2	
	PE Prograsa	6.314 m2	
	PE " comerc.	2.919 m2	
	en PP2-R	192 m2	
	en PP4I-A	660 m2	
	en PP4I-A	660 m2	
	en PP4I-A	660 m2	
	en PP4I-A	1.165 m2	
	en PP4I-C1	652 m2	
	en UA-1	919 m2	
	en Las Catorce	4.383 m2	
			-----
			23.835 m2

## 6.2.2. Dotaciones proyectadas.

### SISTEMAS GENERALES

<i>Espacios Libres:</i>		
<i>En Los Rabanes</i>		9.058 m2
<i>En PP3-R</i>		2.259 m2
<i>Viario bord.Arenitas</i>		636 m2
<i>T-1 Bancalera</i>		6.574 m2
<i>R-I Cno.Casariche</i>		2 091 m2
<i>R-II Huerta Dios</i>		7.065 m2
<i>R-III Eras Sur</i>		1.040 m2
<i>R-IV Eras Norte</i>		2.452 m2
<i>Glor.Trocha P.G.</i>		1.035 m2
<i>I-I Las Huertas</i>		5.126 m2
<i>I-II El Álamo</i>		350 m2
<i>I-III Aceña (borde)</i>		1.347 m2
<i>I-III Aceña (paseo)</i>		2.769 m2
<i>V-III Enl.Nort.Borrac</i>		7.483 m2
<i>I-IV PP4I-B</i>		10.659 m2
		-----
		59.944 m2
<i>Deportivo:</i>		
<i>Ampliac.Polidep.(1)</i>		5.689 m2
<i>Ampliac.Polidep(2)</i>		13.103 m2
		-----
		18.792 m2
<i>Interés público y social:</i>		
<i>En PP3-R</i>		4.774 m2
		-----
		4.774 m2

### SISTEMA LOCAL

<i>Zonas Verdes</i>	<i>Los Rabanes</i>	2.980 m2
	<i>PP3-R</i>	2.826 m2
	<i>PP4I-C2</i>	3.993 m2
	<i>UA-4</i>	2.168 m2
	<i>X-1 Senda Sur</i>	2.045 m2
	<i>X-3 Cerv.Senda</i>	950 m2
	<i>I-1 Cra.Écija Norte</i>	150 m2
	<i>R-5 Era Pedro</i>	381 m2
	<i>R-9 Ánimas</i>	276 m2
	<i>T-1 Bancalera</i>	6.741 m2

<i>Modf.PP4IA</i>	1.416 m2
<i>R-I Cno.Casariche</i>	3.307 m2
<i>R-II Huerta Dios</i>	9.523 m2
<i>R-III Las Eras Sur</i>	8.549 m2
<i>R-IV Las Eras Norte</i>	3.032 m2
<i>T-I Bujeo</i>	3.271 m2
<i>I-I Las Huertas</i>	2.821 m2
<i>I-II El Álamo</i>	9.465 m2
<i>I-II Aceña</i>	6.928 m2
<i>I-V El Chaparral</i>	31.173 m2
<i>I-IV PP4I-B</i>	10.723 m2

-----  
112.718 m2

<i>Deportivo:</i>	<i>En T-1 Bancalera</i>	2.696 m2
	<i>En I-II El Álamo</i>	1.893 m2
	<i>En I-V El Chaparral</i>	6.680 m2
	<i>En I-IV PP4I-B</i>	2.145 m2

-----  
13.414 m2

<i>Educacional:</i>	<i>En Los Rabanes</i>	1.152 m2
	<i>En PP3R</i>	1.164 m2
	<i>R-I Cno.Casariche</i>	2.357 m2
	<i>R-II Huerta Dios</i>	1.835 m2
	<i>R-III Eras Sur</i>	5.124 m2

-----  
11.632 m2

*Interés Público y Social:*

	<i>En Los Rabanes</i>	206 m2
	<i>En PP3-R</i>	232 m2
	<i>En PP4I-C2</i>	666 m2
	<i>Mod.PP4I-A</i>	254 m2
	<i>R-IV Eras Norte</i>	585 m2
	<i>T-I Bujeo</i>	951 m2
	<i>I-I Las Huertas</i>	1.129 m2
	<i>I-II El Álamo</i>	1.893 m2
	<i>I-III Aceña</i>	2.771 m2
	<i>I-V El Chaparral</i>	6.680 m2
	<i>I-IV PP4I-B</i>	2.145 m2

-----  
17.512 m2

*INSERTAR PLANO 051m\_inf*

*insertar plano:L 061m\_inf..*

*insertar plano: 0623m-inf...*



*insertar plano: 063m-inf...*

c) del documento: **“Documento Complementario Nº 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Herrera” (abril 2008 redactado):**

- Punto 2.2 “Punto 5.4.2 del anterior Documento Complementario (febrero2008)”, (este, había actualizado igual punto 5.4.2, *Programación, orden de prioridades y razón de dependencia de las actuaciones urbanísticas*, del PGOU, abril 2007).  
Pags. 7-10 del documento de origen.
- Punto 2.3 “Punto 3.2 (*El incremento de vivienda*) del anterior Documento Complementario (febrero 2008)”, (este, había complementado como anexo el punto 5.3.1 *Cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía* del PGOU, abril 2007).  
Pag. 11 del documento de origen.
- Punto 2.4 “Punto 6.1 del anterior Documento Complementario (febrero 2008)”, (este, había actualizado el punto 6.1 *Cuantificación Global del Suelo Ordenado* del PGOU, abril 2007).  
Pag. 12 del documento de origen.
- “Artículo 133c.- *Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbanizable sectorizado*”, (este, había modificado igual artículo 133 del PGOU, abril 2007).  
Pags. 14-15-16 del documento de origen.

2.2 Punto 5.4.2 del anterior Documento Complementario (febrero 2008).

**5.4.2. Programación, orden de prioridades y razón de dependencia, de las actuaciones urbanísticas.**

*La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en este Plan General se realizará de acuerdo con su adscripción a cada una de las dos etapas sucesivas de cuatro años cada una, tras la aprobación definitiva de dicho planeamiento.*

*Se establece para ello un orden de prioridades con indicación de la razón de dependencia según la necesidad de, al menos, simultanear con otras actuaciones; éstas se indican entre paréntesis. Complementariamente se recoge la superficie a ordenar y el número de viviendas estimado.*

<b>actuaciones urbanísticas</b>	<b>1ª Etapa</b>		<b>2ª Etapa</b>		<b>total</b>
	<b>superficie</b>	<b>vivienda</b>	<b>superficie</b>	<b>vivienda</b>	
Suelo urbano consolidado	(23.826)	----	----	----	
Suelo urbano no consolidado	201.433 ---	--- 216	6.625,4 ---	---- 0	208.058,4 216
Suelo urbanizable	362.423,3 ---	--- 490	574.291,5 ---	--- 241	936.714,8 731
Suelo no urbanizable +autovía	(8.280,1)	----	(21.678,70)	----	
(Total) sólo SU no cons+Uble	563.856,3	706	586.916,9	241	1.144.773,2 947 viv.

**Suelo clasificado:**

Suelo urbano 1.490.210,4 (núcleo principal) medición plano O-4 Clasificación PGOU  
 + 69.987,2 (núcleo Cra.Écija) medición plano O-4 Clasificación PGOU

-----  
**Total** 1.560.197,6 m2 (urbano consolidado + urbano no consolidado)

Suelo urbano 156,02 Ha

Suelo urbanizable: 93,67 Ha

Suelo no urbanizable: 5.098,31 Ha

-----  
**Total suelo término municipal:** 5.348,00 Ha.

<b>Etapa</b>	<b>Actuac. Urbca.</b>	<b>Clasif.</b>	<b>Superf.</b>	<b>viv. (estim)</b>	<b>(simultanear, al menos con:)</b>
1	Aa-1 Paseo Canal	SUc	10.367,-	---	(V-5) (E-1)
1	Aa-2 Glorieta PP4I-Aº	SUc	4.811,-	---	---
1	Aa-3 Viario Cra.Écija	SUc	8.648,-	---	---
1	I-1 Cra.Écija Norte	SUnc	3.226,-	---	(Aa-3)
1	I-2 Cra.Écija Sur	SUnc	17.342,3	---	(Aa-3)
1	R-1 Blanco White	SUnc	1.287,2	5	(V-2)
1	R-2 Rguez. Marín	SUnc	2.876,4	11	(V-2)
1	R-3 Nebrija	SUnc	10.393,8	41	(V-2)
1	R-4 Falla	SUnc	1.844,4	7	(V-2)
1	V-2 Viario borde Las Arenitas	SUnc	8.394,-	---	---
1	R-5 Era de Pedro	SUnc	5.446,2	35	---
1	R-8 Ánimas Sta. Teresa	SUnc	3.939,-	9	---
1	E-1 Ampl.Polidep.(1)	SUnc	5.630,-	---	(rec. E-Ia)
1	V-3 Apertura Huerto	SUnc	254,8	---	(R-II)
1	R-9 (UA-4)	SUnc	17.161,-	57	---
1	X-1 Senda Sur	SUnc	18.058,-	---	(V-V),(V-4)
1	X-2 Prolong.Cervantes	SUnc	5.512,4	13 (50%)	(V-4),(V-5)
1	X-3 Cervantes Senda	SUnc	19.240,7	38(50%)	---
1	V-4 Enlace Viario Sur	SUnc	1.269,7,-	---	(X-1)
1	V-5 Glorieta Cra. Estepa	SUnc	2.042,8	---	(X-2)
1	T-1 Bancalera	SUnc	77,514,3	---	(recom.V-6)

<b>Etapa</b>	<b>Actuac. Urbca.</b>	<b>Clasif.</b>	<b>Superf.</b>	<b>viv. (estim)</b>	<b>(simultanear, al menos con:)</b>	
1	T-I	El Bujeo	SUble	28.211,-	---	(Aa-2)
1	tR-I	PP3-R	SUbl (t)	38.120,-	116	(V-V)
1	V-V	Adap.via bord.PP3R	SUble	472,6	---	(tR-I)
1	R-Ia	Los Rabanes	SUble	36.546,6	89	(V-I)
1	V-I	Por Los Rabanes Conv.Urbco.	SUble	3.742,5	---	(R-Ia) (R-III)
1	R-Ib	Camino Casariche	SUble	27.304,-	75	---
1	E-Ia	Ampl.Polidep.(a)	SUble	3.681,5	---	(E-1)
1	R-III	Las Eras Sur	SUble	78.271,-	210	(V-I)
1	I-IV	PP4I-B	SUble	121.609,1	---	(V-b)
1	V-b	Acmta.Cra.Pte. Genil	SNU	(8.280,13)	---	(I-IV)
1	tl-I	PP4I-D	Suble(t)	24.465,-	---	---
total: (Suc) 28.826 m2, (SUNC) 201.433 m2, (Suble) 362.423,30 m2, (Snu) 8.280,13 m2 y 706 viv.						
2	V-1	Reform. Las Catorce	SUnc	3.000,-	---	(I-II)
2	V-6	Paseo Hta. Dios(1)	SUnc	3.625,4	---	(V-IV) (recom. T-1)
2	R-II	Huerta de Dios	SUble	42.087,5	143	(V-3), (recom. V-IV)
2	R-IV	Las Eras Norte	SUble	35.750,-	98	---
2	V-IV	Paseo Hta. Dios(2)	SUble	4.893,-	---	(V-b), (recom.R-II)
2	E-Ib	Ampl.Polideportivo(b)	SUble	9.421,0	---	(E-Ia) (E-1)
2	I-I	Las Huertas	SUble	32.895,-	---	(V-II)
2	I-II	El Álamo	SUble	94.845,6	---	---
2	I-III	Aceña	SUble	77.349,6	---	(V-III)
2	V-II	Enlace vía Bchos.	SUble	2.482,1	---	(I-I),(recom.V-1)
2	V-III	Enlace Norte vía Borrachos	SUble	13.229,6	---	(I-III)
2	I-V	Pol. Ind. El Chaparral	SUble	261.338,1	---	(iV-d),(iV-e)
2	iV-d	Acceso Norte El Chaparral	SNU	(3.000)	---	(I-V)
2	iV-e	Acceso Límite Término Estepa	SNU	(4.500)	---	(I)
2	V-a	Accesos al Cementerio	SNU	(14.178,7)	---	(V-III)
2	iV-a	Autovía A-92Estepa-A- 45Lucena	SNU	---	---	---

2	iV-b	Vte. Écija/Marinaleda/Est epa	SNU	---	---	---
2	iV-c	Cra. en amp.emb.	SNU	---	---	---
2	M-b	PE mejora vías pec.	SNU	---	---	---
2	M-c	PE recup..Canteras	SNU	---	---	---
2	M-d	PE ribera Pilancón	SNU	---	---	---
2	M-e	Mejora-mantmtto. encauzamiento Pilancón y Los Borrachos	SNU	---	---	---
<p><i>Total: Suc (-), (SUnc) 6.625,4 m2, y (SUbLe) 574.291,5 m2, (SNU 21.678,70 m2) y viv(241).</i></p>						

Suelo urbano consolidado residencial 109,47 has.2.878 viv Censo 2001 (26,29 viv/ha)  
 Suelo urbano consolidado industrial 25,74 has.  
 Total suelo urbano consolidado 135,21 has

Suelo urbano no consolidado residencial 75.749,78 m2 216 viv. (28,51 viv/ha)  
 Suelo urbano no consolidado industrial 132.308,62 m2  
 Total suelo urbano no consolidado 208.058,4 m2  
 Suelo urbanizable residencial 286.289,7 m2 731 viv. (25,53 viv/ha)  
 Suelo urbanizable industrial 656.425,1 m3  
 Total suelo urbanizable 936.714,8 m2

Total suelos crecimientos 1.144.773,2 m2

Total suelo urbano (consolidado y no consolidado) + suelo urbanizable: 249,69 has.

### 2.3 Punto 3.2 del anterior Documento Complementario (febrero 2008)

#### 3.2 El incremento de vivienda

Agrupado por etapas (1ª y 2ª) de cuatro años cada una, y según la clasificación de suelo (suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable), indicando el número de viviendas libres y de protección (en su consideración global y uniforme), todo ello extraído del documento del Plan General y según los últimos matices introducidos por este documento Complementario, la cuantificación del incremento de vivienda previsto, considerando el 30% como vivienda de protección, es la siguiente:

		viv.libre	viv.protección	total
1ª Etapa	Suelo urbano no consolidado	151	65	216
	Suelo urbanizable	343	147	490
	Total 1ª etapa	494	212	706
2ª Etapa	Suelo urbano no consolidado	----	----	----
	Suelo urbanizable	168	73	241
	Total 2ª etapa	168	73	241
Total Incremento PGOU:		662 viv.	285 viv.	947 viv.

## 2.4 Punto 6.1 del anterior Documento Complementario (febrero 2008).

### 6.1 CUANTIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO ORDENADO

Viviendas actuales (censo 2001) 2.878 viv

Viviendas crecimiento PGOU 947 viv.

-----  
Total 3.825 viv

Crecimiento tope de población:

padrón 2007: 6.450 habitantes

Supuesto aplicación : Disp. Adicional Segunda Decreto 11/2008, para el tope del 40% de incremento población en 8 años, la población total sería de: 9.093 habitantes tope.

	Actual	Crecimientos urb. no consol. + urbble.	Plan horizonte Total	Estándar
residencial (global)	109,47 Has (26,29 viv/Ha)	35,60 Has. (26,6viv/Ha.)	<b>145,07</b> Has(26,36viv/Has).	
industrial (global)	25,74 Has.	78,87 Has.	<b>104,61</b> Has.	
Total	135,21 Has	114,47 Has	<b>249,68</b> Has	

#### DOTACIONES

Esp.libres (S.Gral)	<b>26.073 m<sup>2</sup></b>	<b>59.944 m<sup>2</sup></b>	<b>86.017 m<sup>2</sup></b>	(9,46m <sup>2</sup> /hab.tope.)
deportivo (S.Gral)	73.929	18.792		
educac. (S.Gral)	24.856	----		
int.públ.y soc.(S.Grl)	9.219	4.774		
(no esp.libre)	<b>110.140 m2</b>	<b>23.566 m2</b>	<b>133.906 m2</b>	(5,36 %de total ord.)
Total (sist.general)	132.879	83.510	216.389	
zonas verdes	<b>30.611 m2</b>	<b>112.718 m2</b>	<b>143.319 m2</b>	(10% s/ind.+ 10,12 m2/viv)
deportivo	-----	13.414,-		
educacional	1.001,-	11.632,-		
int.públ. y social.	17.116,-	17.512,-		
(no zona verde)	<b>23.835 m2</b>	<b>42.558 m2</b>	<b>66.393 m2</b>	(4% s/ind.+ 6,41 m2/viv.)
Total (sist. local)	54.446	155,276	209.712	
Total dotaciones	187.325	238.786	426.101	
Infraestruc.y Servicios				



3.2 Artículo 133c Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado. (nuevo punto 2.7); en negrita nuevo punto.

**Artículo 133c.-Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.**

- 1.- *Las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado forman una unidad de ordenación por lo que serán objeto indiviso como ámbito de la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda. A su vez éstas actuaciones constituyen distintos sectores.*

*Los sectores están constituidos por las distintas zonas de uso global, reguladas por las determinaciones de zona correspondientes, y constituido también, en su caso, por los suelos de sistema general incluidos interiores, para su ordenación.*

- 2.- *Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado*

2.1.- *Son las delimitadas y definidas sus determinaciones urbanísticas, en este Plan General, y de forma particularizada.*

2.2.- *Serán actuaciones urbanísticas, aquellas que se definan como consecuencia de cambio de uso global de la parcela definida como "Industria atípica en su trama urbana", cuando en éstas se opera un cambio a uso residencial, a uso mixto, o a uso terciario, según la zona donde esté ubicado este suelo.*

2.3.- *También se consideran actuaciones urbanísticas, y como suelo urbano no consolidado, aquellas parcelas de mas de 1.000 m<sup>2</sup> que transformen su uso actual terciario o industrial, a residencial ("núcleo tradicional" o "crecimientos-extensión") o a "mixto, de uso residencial e industria compatible", o bien aquellas parcelas de más de 2.000 m<sup>2</sup> que transforme su uso actual, industrial a uso terciario.*

2.4.- *Son suelos urbanos no consolidados la parte de suelos ligados a las nuevas viviendas interiores que aparezcan como transformación de una parcela calificada como residencial y tenga más de 1.000 m<sup>2</sup>. La cesión del 10% del aprovechamiento medio se tomará sobre la edificabilidad de las nuevas viviendas interiores que aparezcan. De forma similar se operaría en zona mixta, sólo para aquellas parcelas cuyo uso anterior fuera residencial.*

*En los casos anteriores cuando se generan nuevos viarios, también se considera suelo urbano no consolidado, aquellos suelos ligados a dichos*

viarios.

*Cuando en la transformación de una parcela de más de 2.000 m<sup>2</sup>, calificada como “terciario o industrial compatible”, se generan viarios, son suelos urbanos no consolidados aquellos suelos ligados a dichos viarios; consecuentemente sobre el aprovechamiento de estos suelos se cederá el 10% al Ayuntamiento.*

2.5.- *Sub-ámbitos en el suelo no consolidado y el número de viviendas:*

*Se establecen, para cualquier suelo urbano no consolidado, es decir predelimitado o no, dos sub-ámbitos, sólo para contabilizar el número máximo y global de viviendas, en función del grado de netificación de los suelos; uno ligado a los viarios preexistentes (totalmente urbanizados o con carencias menores), y otro, el resto de los suelos a ordenar; el régimen urbanístico es el mismo para ambos suelos, según la zona a la que pertenezcan.*

*Los dos sub-ámbitos son:*

*Sa (ligado a viarios preexistentes)*

*Sb (no ligado a viario preexistente)*

*En Sa, con fachada inmediata a los viarios preexistentes, se permitirá el número de viviendas resultado de dividir, la edificabilidad que consuman las viviendas que presenten, al menos, dos estancias, entre dormitorios y comedor o estar, a los viarios preexistentes, entre 130 (tomado así para la vivienda, como superficie-tipo en metros cuadrados). En función del proyecto de edificación, la superficie edificable que consuman aquellas viviendas y otros usos lucrativos con acceso directo desde viario preexistente, supondrán una proporción determinada respecto a la edificabilidad total del proyecto, estando esta edificabilidad dentro de los límites de la normativa de su zona, aplicada sobre la ordenación propuesta para estos suelos, y sin que ello suponga superar el aprovechamiento medio (ver caso en art. 134.a-1.2). Para calcular la superficie de Sa, se tomará esta misma proporción respecto a la superficie total del suelo (lucrativo y sistema local y nuevo viario, en su caso), donde se actúa. El resto del suelo, sería la superficie de sub-ámbito Sb, sobre la que aplicará la densidad de 40 viv./Ha, para calcular el segundo sumando del número máximo de viviendas permitido globalmente.*

*En la Actuaciones Urbanísticas predelimitadas, identificadas en este Plan General como (R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-8, X-1, X-2, y X-3), en su desarrollo, se aplicará esta norma (sub-ámbitos a y b) para definir el número máximo de*

viviendas permitidas, en función del proyecto de edificación. Consecuentemente, el parámetro “número máximo de viviendas” contenido en los artículos: 136, 138, 139, 140, 143, 145, 146, y 147, se adaptará a esta norma.

2.6.- Estos suelos, así considerados como urbanos no consolidados, y según el futuro uso global a ordenar, respecto a los suelos dotacionales, cumplirán lo siguiente:

*-Uso global residencial:*

*Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo suelo externo, como sistema general adscrito, de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.*

*-Uso global terciario o industrial compatible:*

*Se formará una individual e independiente área de reparto, incluyendo el 10% de suelo externo, como sistema general adscrito.*

*-Uso global mixto, de uso residencial e industria compatible:*

*Cumplirán cada zona, las condiciones de residencial, o de terciario-industria compatible. A los efectos del cálculo del aprovechamiento medio-previo, y en cuanto a cesiones se ha tomado, para estos sectores mixtos, un 50% de zona uso global residencial, y el resto de zona uso global terciario-industria compatible, si bien se adaptará cada caso según la proporción de cada uso.*

*-Si la parcela de uso residencial, es mayor de 5.000 m<sup>2</sup>, cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.*

*-Si la parcela de uso terciario, es mayor de 5.000 m<sup>2</sup>, cederá además, 5% de suelo de sistema local, a ordenar dentro del planeamiento de desarrollo que recoja dicho ámbito.*

**2.7.- Para las actuaciones urbanísticas residenciales que surjan como suelo urbano no consolidado como aplicación de los punto 2.2, 2.3, y 2.4 de este artículo, es obligado tramitar una modificación de este Plan General que justifique, en su caso, los crecimientos de viviendas-población, en cumplimiento de los límites regulado por la normativa vigente (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía , Decreto 11/2008 y/o normativa vigente en su momento), todo ello como condición previa al correspondiente planeamiento de desarrollo.**