

**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE HERRERA**

Abril 2008.

INDICE

1. MEMORIA DE ESTE DOCUMENTO COMPLEMENTARIO nº 2
 - 1.1 Objetivo y justificación.
 - 1.2 Alcance.
 - 1.3 Documentación.

2. MEMORIA COMPLEMENTARIA DE ORDENACIÓN.
 - 2.1 Determinaciones urbanísticas en el sector X-1 Senda Sur.
 - 2.2 Punto 5.4.2 del anterior Documento Complementario (febrero 2008).
 - 2.3 Punto 3.2 del anterior Documento Complementario (febrero 2008)
 - 2.4 Punto 6.1 del anterior Documento Complementario (febrero 2008).

3. NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS.
 - 3.1 Artículo 145c X-1 Senda Sur.
 - 3.2 Artículo 133c Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado. (nuevo punto 2.7)
 - 3.3 Artículo 182 M-a Plan Especial de saneamiento ambiental Cerro Martos. (eliminar).

1. MEMORIA DE ESTE DOCUMENTO COMPLEMENTARIO nº 2

1.1 Objetivo y justificación.

A requerimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el Ayuntamiento de Herrera redacta, el “Documento complementario y de justificación de lo crecimientos” (febrero 2008), lo aprueba en la sesión del Pleno del día 18 de febrero de 2008, y se envía a la citada Delegación.

Esta misma Delegación, en reunión celebrada el día 14 de abril de 2008, con los señores/as Delegado Provincial, Alcalde de Herrera, Jefe Servicio de Urbanismo de dicha Delegación, Arquitecta Municipal, y Redactor del P.G.O.U. de Herrera, comunica que:

1º) A la vista de la regularización sobrevenida sobre los crecimientos urbanísticos admisibles en los Planes Generales (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, Decreto 11/2008 disposición adicional segunda), considerando correcto cualitativamente en cuestiones de crecimientos, el Plan General presentado, y al no existir reglamentación pormenorizada para asignar una cifra numérica de habitantes por hogares para la vivienda de protección, inferior a la marcada, con carácter general, no es posible cerrar de forma inequívoca la contabilidad de los crecimientos poblacionales admisibles para los próximos ocho años, a pesar de superar los supuestos límites de los crecimientos, en tan sólo 27 viviendas (menos 3 preexistentes en suelo urbano no consolidado, en sector X-3), y eso en el caso de aplicar para todas las viviendas la ratio de 2,7 habitantes por vivienda, todo ello, por no existir otros parámetros para otras viviendas, como las de protección.

Consecuentemente, se propone al Ayuntamiento aporte alguna solución de ajuste del Planeamiento, como así lo hace, y que los representantes de la mencionada Delegación ven como aceptable.

Este ajuste, así presentado, es acordar que el sector X-1 "Senda Sur", de uso mixto 50% residencial y resto industria compatible y/o terciario, tenga sólo este último uso, conservando el resto de los parámetros urbanísticos.

2º) De cara a controlar los posibles y eventuales crecimientos residenciales que pudieran presentarse como resultado de la aplicación de los apartados 2.2, 2.3, y 2.4 del artículo 133 de la Normas Urbanísticas, en cuanto a los suelos urbanos no consolidados que surgieran, señalan los representantes de la Delegación Provincial, que ello sólo sería posible mediante la tramitación previa de una modificación del planeamiento general que justifique que los crecimientos que pudieran darse en aquel suelo, de uso residencial, están dentro de los límites regulados por la normativa correspondiente, ya comentada; en cualquier caso, para posteriormente desarrollar dicho suelo mediante el pertinente planeamiento de desarrollo.

El Ayuntamiento de Herrera toma oportuna nota, para introducir este matiz en dicho artículo 133.

3ª) No se acepta la figura de Plan Especial de saneamiento ambiental en Cerro Martos, por lo que el Ayuntamiento toma, igualmente nota, para eliminar el citado Plan Especial.

1.2 Alcance.

El contenido del punto anterior que se ha de plasmar en un Documento Complementario sobre el Plan General, no tendrá alcance sustancial de carácter estructural del modelo definido en el planeamiento general, como así se manifiesta en la citada reunión en la Delegación Provincial, y que motiva el contenido de este documento complementario nº2.

1.3 Documentación.

La documentación a desarrollar debe ser refundida con el documento del Plan General, y esta se materializa en:

-**“Memoria Complementaria de Ordenación”**: que recoge:

a) En el cuadro, “(PGOU HERRERA). SECTORES. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, usos y dotaciones públicas. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Mixto, Terciario, Industrial.” (De la memoria de ordenación), sólo para el sector X-1 “Senda Sur”, en cuanto a que se elimina el contenido de su columna “otros”, es decir se elimina el dato (50% resid. 36 viviendas)

b) El punto 5.4.2 “Programación, orden de prioridades y razón de dependencia de la actuaciones urbanísticas”, de la Memoria de Ordenación, se ajusta con la merma de las citadas 36 viviendas que provenían del sector X-1.

c) Consecuentemente, el punto 3.2 “El Incremento de vivienda” del anterior Documento Complementario y de justificación de los crecimientos (febrero 2008), se ajusta de igual manera.

d) Igualmente, se actualizan los datos del apartado 6.1 “Cuantificación global del suelo ordenado”, de la Memoria de Ordenación.

-**“Normas Urbanísticas complementarias”**.

Se ajusta la redacción de los artículos siguientes de las Normas Urbanísticas, y con el siguiente alcance:

a) Artículo 145 X-1 Senda Sur

Señalar como uso, sólo el de terciario y/o industria compatible.

Los sectores X-2 Prolongación Cervantes y X-3 Cervantes Senda, siguen con un máximo del 50 % de zona residencial, en coherencia con los cálculos recogidos en la Memoria de Ordenación y a los efectos del control de los crecimientos.

b) Artículo 133 Las actuaciones urbanísticas y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado

Señalar que en aquellos suelos urbanos no consolidados residenciales que surjan en un futuro por aplicación de este artículo, ello conllevará la redacción de una modificación del planeamiento general, tal como se explica en el apartado “Objetivo y justificación” de este documento complementario.

c) Artículo 182 M-a Plan Especial de saneamiento ambiental Cerro Martos Eliminarlo.

2. MEMORIA COMPLEMENTARIA DE ORDENACIÓN.

2.1 Determinaciones urbanísticas en el sector X-1 Senda Sur.

(Ver página siguiente)

(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 ^a	Densidad o distr. usos	Dotaciones Locales (m2)			Sistemas Grales.(m2)		
						Total	zona verde	Otro	int. al sector	ext. al sector	Aparcamientos
MIXTO	X-1 SENDA SUR	18.058		mixto		2.045		-	741'27	1'5	(-)
	X-2 PROLONG CERVANTES	5.512,4		mixto		-		-	514'79	1'5	(50% resid - 13 viv)
	X-3 CERVANTES SENDA	19.240'7	19.240'7	mixto		950		-	1.343'32	1'5	(50% resid - 38 viv)
	Total	42.811,1				2.995			2.599'38		(resid.- 51 viv)
TERCIARIO	T-1 BANCALERA	77.514,3	72.254	terciario		10%	4%	10%	-	1'5	
CRA. ÉCIJA NORTE	I-1 C. ÉCIJA NORTE	3.226'0	3.226'0	industrial		150		-	-	1'5	
C. ÉCIJA SUR	I-2 C. ÉCIJA SUR	17.342'3	17.342'3	industrial		-		-	-	1'5	

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.

actuaciones urbanísticas	1ª Etapa		2ª Etapa		total
	superficie	vivienda	superficie	vivienda	
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	(8.280,1) +autovía	----	(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.

Etapa	Actuac. Urbca.	Clasif.	Superf.	viv. (estim)	(simultanear, al menos con:)
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)
1	T-I El Bujeo	SUble	28.211,-	----	(Aa-2)

Etapa		Actuac. Urbca.	Clasif.	Superf.	viv. (estim)	(simultanear, al menos con:)
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	Acmtó.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	---	---	---

Total: Suc (-), (SUnc) 6.625,4 m2, y (SUbte) 574.291,5 m2, (SNU 21.678,70 m2) y viv(241).

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.)	145,07 Has(26,36viv/Has).	
industrial (global)	25,74 Has.	78,87 Has.	104,61 Has.	
Total	135,21 Has	114,47 Has	249,68 Has	

DOTACIONES

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

3. NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS.

3.1 Artículo 145c.- X-1 Senda Sur.

Artículo 145c.- X-1 Senda Sur

1. Descripción y ámbito
Son suelos vacantes situados al final de calles Arroyo Pilancón y Senda. La superficie aproximada es de 1,80 Has. (Corresponde en parte a la antigua unidad de actuación UA-11 de las anteriores Normas Subsidiarias).
2. Objetivos
Completar la trama urbana en el sector sur del núcleo urbano con usos terciario e industria compatible.
3. Determinaciones
*Esta actuación pertenece al Área de Reparto: "Mixto", (X-1, X-2, X-3, V-4, V-5 y V-6).
Uso global asignado: terciario e industria compatible.
Uso pormenorizado a ordenar: zona terciaria e industria compatible.
Edificabilidad parcela neta: 1,6 m². de techo por m². de parc. neta
El viario y alineaciones obligadas son los señalados en el plano de Ordenación correspondiente.
Se cede suelo para sistema local en una cuantía de 2.045 m². destinándose a zona verde.
Aprovechamiento medio: 1,040812 u.a./m². suelo (u.a. unidades de aprovechamiento).
Este sector se reequilibra con 58,64 m². de sistema general, que el Ayuntamiento delimitará, en el inicio del trámite de la actuación, entre los suelos de V-4 y/o V-5.*
4. Desarrollo y ejecución.
Se desarrollará mediante Plan Especial, y Proyecto de Urbanización subsiguiente.

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 más de 1.000 m² 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 m² 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 m². 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 m², 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 m² por cada 100 m² 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 m², 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 m², 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.*

3.3 Artículo 182 M-a Plan Especial de saneamiento ambiental Cerro Martos. (eliminar).

Se elimina el citado artículo 182.

Sevilla, 14 de abril de 2008.

**Fdo: Fermín Vallejo Grueso.
Técnico Sup. Redactor de Planeamiento
Servicio de Urbanismo . Diputación de Sevilla.**