

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE
LAS ORDENANZAS REGULADORAS
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR
SUP-TO.2, EL PINO OESTE
(PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA)
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04**

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-TO.2, EL PINO OESTE (PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA) ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04

30 JUN 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE:

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
3. RELACIÓN DE MODIFICACIONES AL ARTICULADO
4. PLANEAMIENTO ADOPTADO PARA LA MODIFICACIÓN

ANEXO:

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.TO-2, EL PINO OESTE, (PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA).
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-T0.2, EL PINO OESTE (PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA)

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto proponer la modificación de algunos artículos del Capítulo 5, Ordenanzas Reguladoras del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-T0.2, El Pino Oeste de Sevilla y renombrado Parque Industrial La Negrilla (Área de Planeamiento Incorporado API-DE.04 en el vigente PGOU de Sevilla). Dicho Plan Parcial fue redactado por los arquitectos D. A. José Oliva Ladera, F. Javier Madero Garfias, Fernando Martín Sanjuán y Jesús Medina Blanco, cuya fecha de aprobación definitiva fue el día 26 de febrero de 1998.

La nueva redacción que se propone a los artículos afectados no supondría una alteración sustancial ni de las ordenanzas reguladoras ni de los aprovechamientos asignados al sector.

La elaboración de la documentación que nos ocupa se hace a propuesta de la JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP. T0-2, a instancia de su Gerente D. Vicente Canuto Olmos, y de la empresa OLMÍ S.A., como miembro mayoritario de dicha Junta, y de la cual es, asimismo, representante legal y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Sevilla (C.P.: 41010) en la calle Luz Arriero, número 4, planta baja.

El arquitecto encargado de la redacción del presente documento es Estanislao Gutiérrez Dabán, colegiado número 5.479 en el C.O.A.S. y domicilio laboral en calle Constanca, n.º 41, 1º de Sevilla (C.P.: 41010). Actuando como colaborador el arquitecto técnico Francisco Becerra Olmedo, colegiado número 2.487 en el C.O.A.A.T. de Sevilla.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

30 JUN. 2016



La evolución y transformación que se ha producido en los últimos años en el mercado industrial ha sido imprevisible y ha modificado drásticamente las tendencias previstas con anterioridad en múltiples direcciones y que en nada se orientan con las necesidades que sirvieron de base para la redacción del Plan Parcial del Sup-To.2, produciéndose una transformación amplia en las necesidades de las actividades empresariales, sobre todo para las PYMES.

Por ello, la actual situación está suponiendo un serio inconveniente para todo el sector y, en particular, está impidiendo que el polígono en cuestión termine de consolidarse y continúe con su normal desarrollo edificatorio y urbanístico, como se estaba produciendo años atrás.

En concreto y fundamentalmente, nos referimos al apartado 5.1.4.2.- Segregación y agregación de parcelas del artículo 5.1.4.- Condiciones particulares de parcelación en el que se establece como parcela mínima la correspondiente a una superficie de 2.900 m². Esto supone un serio inconveniente, impidiendo que el polígono termine de consolidarse y que continúe con su normal desarrollo.

Asimismo, el artículo 5.1.6.- Disposición de la edificación en la parcela en su párrafo sexto se prescribe que en los edificios contruidos en las parcelas tendrán obligatoriamente una entreplanta a lo largo de su fachada principal con un fondo no inferior a siete metros.

Tal y como está redactado el contenido de este párrafo, hace muy dificultoso el encajar esta entreplanta con una geometría lógica y útil e impide satisfacer las necesidades de determinadas empresas en las que su ubicación resultaría más operativa localizarla en otros lugares de la edificación.

Este nuevo escenario de actuación ha sido la causa fundamental para proponer una modificación puntual del Planeamiento vigente que nos ocupa.

Asimismo, una vez que se han llevado a la práctica determinados apartados de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, se ha podido constatar que existen artículos con nula utilidad reguladora y técnica y que, en cambio, dificultan los proyectos que lo desarrollan, por lo que se propone una nueva redacción para ellos.

Otro objetivo de la presente propuesta es adecuar los usos global y pormenorizado, definidos en las Ordenanzas Reguladoras de este Plan Parcial, a los actualmente establecidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla y recogidos en la ficha de área de planeamiento incorporado API-DE-04, sin que le hagan perder sus características inicialmente reguladas y, al mismo tiempo, poder responder a las actuales demandas que reclama el sector.

3. RELACIÓN DE MODIFICACIONES AL ARTICULADO

30 JUN. 2016

Por consiguiente y en base a lo mencionado con anterioridad se propone la siguiente redacción a los artículos que siguen:

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5.1.1. Condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones.

VIGENTE:

a). Retranqueo.

No se permitirá

Excepcionalmente y en parcelas completas, se podrá permitir edificaciones aisladas con retranqueo en fachada. El retranqueo mínimo será de 10 metros, debiéndose dedicar los espacios libres a aparcamientos o a jardines.

b). Ocupación bajo rasante.

.....

c). Edificabilidad.

.....

d). Alturas.

.....

e). Patios.

Se permiten

No se permiten poner en comunicación los patios interiores con la vía pública para facilitar usos, maniobras, etc. En tal caso, el acceso deberá tratarse de tal forma que no se pierda la continuidad de la fachada.

Si en el cumplimiento

MODIFICACIÓN:

a). Retranqueo.

No se permitirá

Excepcionalmente y en frentes de manzanas, se podrá permitir edificaciones aisladas con retranqueo en fachada. El retranqueo mínimo será de 5 metros, debiéndose dedicar los

30 JUN 2016

Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.



espacios libres a aparcamientos, jardines o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje de productos al aire libre, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, cuando así lo permita la legislación sectorial, y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse, asimismo, casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima en planta de 2,50 metros por 2,50 metros y altura de coronación inferior a 3,50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

b). Ocupación bajo rasante.

.....

c). Edificabilidad.

.....

d). Alturas.

.....

e). Patios.

Se permiten

Caso de que se pongan en comunicación los patios interiores con la vía pública para facilitar usos, maniobras, etc., el acceso deberá tratarse de tal forma que no se pierda la continuidad de la fachada.

Si en el cumplimiento

5.1.3. Condiciones de uso.

VIGENTE:

a) El uso determinado será el industrial y almacenamiento en general, que es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productor. Las únicas limitaciones serán las que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en la Normativa de la Revisión del Plan General o en cualquiera otra Disposición Municipal, Autonómica o Estatal.

b) Se permite el uso residencial sólo en parcelas de superficie igual o superior a 10.000 m², y como viviendas para el personal al cuidado y vigilancia de las instalaciones y con un límite máximo de dos viviendas por parcela

c) Se permite el uso de oficinas, pero tan sólo como uso complementario de la actividad industrial y almacenaje, quedando como uso exclusivo, excepto en aquellas parcelas marcadas como de usos complementarios del edificio.

d) Los sótanos de las parcelas destinadas a oficinas, tendrán un uso exclusivo de aparcamientos y servicios complementarios del edificio.

MODIFICACIÓN:

a) El uso **principal** será el industrial y almacenamiento en general, que es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Las únicas limitaciones serán las que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en el Plan General o en cualquiera otra Disposición Municipal, Autonómica o Estatal.

b) (Se elimina este párrafo)

c) pasa a b) Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados reflejados en el apartado 4.2 del artículo 12.10.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla:

a. Servicios avanzados en todas sus categorías

b. Vivienda: Se admite el uso vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una vivienda por industria, siempre que ésta se ubique en parcelas de superficie igual o mayor a diez mil (10.000) metros cuadrados, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
- Oficinas.
- Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto,

30 JUN 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia



- que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno
- Agrupaciones Terciarias. Sólo se permiten en edificios de uso exclusivo y en parcelas de superficie igual o superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - Garaje-Aparcamiento. En edificios no exclusivo, sólo en sótanos.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

d) pasa a c). Los sótanos de las parcelas o manzanas destinadas a usos compatibles, tendrán un uso exclusivo de aparcamientos y servicios complementarios del edificio.

5.1.4.2. Segregación y agregación de parcelas.

VIGENTE:

En caso de segregación y agregación de parcela, se establece como parcela mínima la correspondiente a una superficie de 2.900 m2.

.....

Se define como parcela máxima la comprendida entre linderos de una manzana completa, de los denominados en el plano correspondiente con los números 1 al 15 ambos incluidos.

Para definir lo que en el futuro será la Parcela mínima edificable, objeto de un único proyecto, se acompañan esquemas de las manzanas subdivididas en parcelas cuyas superficies mínimas serán de 2.900,00 m2.

ANEXO: ESQUEMAS DE PROPUESTAS DE PARCELACIÓN

.....

MODIFICACIÓN:

En caso de segregación y agregación de parcela, se establece como parcela mínima la correspondiente a una superficie de 1.000 m2.

.....

Se suprimen los dos últimos párrafos y el Anexo.

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5.1.6. Disposición de la edificación en la parcela.

VIGENTE:

Las parcelas en las cuales se divide cada manzana y que tienen una superficie mínima de 2.900 m², tendrán al menos un lindero en la alineación exterior de la manzana, que tendrá carácter de fachada principal de edificación y en ésta se localizarán los accesos.

Los linderos de fondo coincidirán con la mediatriz de la manzana o con la calle opuesta, tal como se señala de forma indicativa en los esquemas adjuntos.

Las medianeras resultantes de estas edificaciones se tratarán, de quedar vistas, con esmero y calidad de ejecución, como si definitivamente fueran a estarlo.

Las edificaciones aisladas, exentas en parcelas sólo podrán edificarse en manzanas completas destinadas a este fin, dispondrán de cerramientos de parcelas que delimiten la propiedad y la separación de las fachadas de las edificaciones a los linderos de las manzanas serán de al menos de diez metros (10 m), y de cinco metros (5 m) a los linderos de parcela.

Los espacios libres resultantes se destinarán exclusivamente a jardines y/o aparcamientos, estando expresamente prohibido su uso como espacio de almacenamiento.

Los edificios construidos en las parcelas tendrán obligatoriamente una entreplanta a lo largo de su fachada principal con un fondo no inferior a siete metros (7 m), excepto en las zonas de acceso de vehículos, cuya superficie computará edificabilidad.

La altura de esta entreplanta será de tres metros (3m), como mínimo hasta el suelo, e igual medida hasta el techo o cubierta de la edificación.

La superficie de parcela computada por el exceso de edificación de esta entreplanta se dispondrá en un espacio libre, sin edificar, situado en cualquiera de las medianeras o linderos, excepto en el de fachada principal, preferentemente en el lindero del fondo, es decir en el opuesto a la fachada principal.

Si por necesidades de distribución interior ésta entreplanta no pudiera edificarse en la fachada principal, se

dispondrá en cualquier otro espacio interior del edificio, exceptuando el espacio libre que deberá quedar siempre exento.

30 JUN. 2016



En el caso de que el edificio proyectado no necesitara la ejecución de la entreplanta por las características funcionales de su destino, se establecerá un espacio sin edificar en la parcela, equivalente al conjunto de la ejecución de esta entreplanta, como si en el futuro fuera a ser ejecutada, disponiéndose este espacio sin edificar tal como se expresa en el octavo párrafo de este apartado (5.1.6).

MODIFICACIÓN:

Las parcelas en las cuales se divide cada manzana, y que tienen una superficie mínima de 1.000 m², tendrán al menos un lindero en la alineación exterior de la manzana, que tendrá carácter de fachada principal de edificación y en ésta se localizarán los accesos.

Los linderos de fondo coincidirán con la mediatriz de la manzana o con la calle opuesta.

(Se suprime el resto del texto)

Las medianeras resultantes de estas edificaciones se tratarán, de quedar vistas, con esmero y calidad de ejecución, como si definitivamente fueran a estarlo.

Los cerramientos en estas medianeras podrán tener una altura total que no excederá de 3,50 metros.

Las edificaciones aisladas sólo podrán edificarse en manzanas completas, dispondrán de cerramientos de parcelas que delimiten la propiedad y la separación de las fachadas de las edificaciones a los linderos de manzana serán de al menos cinco metros (5 m).

Los espacios

Los edificios construidos en las parcelas podrán tener entreplantas, cuya superficie computará edificabilidad.

La altura

Se sustituyen los párrafos octavo, noveno y décimo por el que sigue:

El posible espacio sin edificar en la parcela, se situará en cualquiera de las medianeras o linderos, excepto en el de fachada principal, preferentemente en el lindero del fondo, es decir en el opuesto a la fachada principal.

4. PLANEAMIENTO ADOPTADO PARA LA MODIFICACIÓN

30 JUN. 2016



Se considera Modificación Puntual la alteración propuesta para el contenido del articulado del Capítulo 5. Ordenanzas Reguladoras del Texto Refundido del Plan Parcial de referencia, y se adopta como figura urbanística para el desarrollo del objetivo que se pretende, a la vista y según se desprende del párrafo 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio:

4.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General. (Artículos 45 a 51 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril).

En Sevilla, a 2 de marzo de 2015

Por la Junta de Compensación Sup-To.2
El Pino Oeste, API-DE.04, y OLMISA:
D. Vicente Canuto Olmos

El Técnico redactor:
Estanislao Gutiérrez Dabán
Arquitecto colegiado 5.479 en el COAS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO

**TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.TO-2, EL PINO OESTE
(PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA)**

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



30 JUN. 2016

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.TO-2, EL PINO OESTE, (PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA) ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE:

5.- ORDENANZAS REGULADORAS.

5.0.- Normas Generales.

- 5.0.1.- Ámbito de Aplicación.
- 5.0.2.- Vigencia, revisiones y modificaciones.

5.1.- Ordenanzas de edificación y usos.

- 5.1.1.- Condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones.
- 5.1.2.- Condiciones estéticas.
- 5.1.3.- Condiciones de uso.
- 5.1.4.- Condiciones particulares de parcelación.
 - 5.1.4.1.- Parcelación.
 - 5.1.4.2.- Segregación y agregación de parcelas.
- 5.1.5.- Edificabilidad.
- 5.1.6.- Disposición de la edificación en la parcela.

5.2.- Planeamiento, expedientes y proyectos complementarios.

- 5.2.1.- Estudio de Detalle.
 - 5.2.1.1.- Concepto.
 - 5.2.1.2.- Formación.
 - 5.2.1.3.- Limitaciones.
- 5.2.2.- Proyectos de ejecución material.
 - 5.2.2.1.- Conceptos.
 - 5.2.2.2.- Proyecto de Urbanización.
 - 5.2.2.3.- Plazos.
 - 5.2.2.4.- Limitaciones.

5.3.- Gestión urbanística.

- 5.3.1.- Sistema de actuación.
- 5.3.2.- Costes de urbanización.

5.4.- Cesiones.

- 5.4.1.- Cesiones de suelo para dominio y uso público.
- 5.4.2.- Cuantía de las cesiones.
- 5.4.3.- Localización de las cesiones.
- 5.4.4.- Plazos.

5.5.- Ejecución de la urbanización.

- 5.5.1.- Proyectos de urbanización.
- 5.5.2.- Contenidos de los proyectos de urbanización.
- 5.5.3.- Ejecución de la urbanización simultánea a la
- 5.5.4.- Recepción de las obras.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 JUN. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP.T0-2, EL PINO OESTE (PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA)
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5.- ORDENANZAS REGULADORAS.

5.0.- Normas Generales.

5.0.1.- Ámbito de Aplicación.

Las presentes ordenanzas regirán sobre los terrenos industriales incluidos en la delimitación del Plan Parcial de Ordenación Urbana SUP-T0-2 "El Pino Oeste", definido por el Plan General de Ordenación Urbana.

5.0.2.- Vigencia, revisiones y modificaciones.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida (artículo 45 de la Ley del Suelo y 154 del Reglamento de Planeamiento), aún cuando puedan realizarse modificaciones siguiendo los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

Se entenderá por revisión al cambio de cualquier elemento de ordenación física (calificación del suelo y modificaciones de viales en el territorio, cambio de situación de las cesiones, creación ó anulación de viales, etc.).

Se entenderá por modificaciones. El cambio de alineaciones interiores, replanteamientos de volumen edificable para su concentración en actuaciones excepcionales, cambios en el Plan de etapas, etc.

5.1.- Ordenanzas de edificación y usos.

La redacción de la presente ordenanza, fija como objetivo la regulación de un ámbito destinado a usos industriales y almacenaje, cuya tipología edificatoria responde al patrón de edificación en manzana cerrada con las salvedades que se deducen de las presentes ordenanzas, adecuando los parámetros físicos definitorios del edificio al uso a que se destina, dentro del principio de edificación unitaria que satisfaga las exigencias del mercado.

Se definen los parámetros físicos para la organización del edificio en la parcela, respondiendo a una tipología de edificación en manzana cerrada.

30 JUN. 2016

5.1.1.- Condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



a). Retranqueo.

No se permitirá retranqueos, debiéndose situar las edificaciones en las alineaciones marcadas en el plano correspondiente.

Excepcionalmente y frentes de manzanas, se podrá permitir edificaciones aisladas con retranqueo en fachada. El retranqueo mínimo será de 5 metros, debiéndose dedicar los espacios libres a aparcamientos, jardines o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje de productos al aire libre, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, cuando así lo permita la legislación sectorial, y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse, asimismo, casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima en planta de 2,50 metros por 2,50 metros y altura de coronación inferior a 3,50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

b). Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante se podrán construir plantas de sótanos.

c). Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad será de 1,106923 m² de techo por m² de parcela.

El volumen edificable será el que resulte de las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

d). Alturas.

La altura máxima permitida será de doce metros (12 m), pudiéndose sin embargo permitirse excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc., una altura máxima de hasta veintiocho metros (28 m), en el quince por ciento (15%) de la edificación.

En las parcelas números 4 A y 4 B, la altura máxima permitida será de catorce con cincuenta metros (14,50 m) con la misma excepción para elementos singulares del párrafo anterior.

En las parcelas destinadas a usos complementarios la altura máxima será de veinte metros (20 mts.).

Dentro de las alturas máximas permitidas se podrán construir plantas y entreplantas, las cuales computarán como superficies construidas a todos los efectos y cuya altura libre no será inferior a tres metros (3 m).

Se entiende como altura máxima, la medida desde la cota inferior de origen y referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de que la cubierta fuera inclinada y ésta formará el techo de última planta, es la medida hasta la intersección del plano inclinado sobre la cara superior de la cubierta con el plano de fachada del edificio.

e). Patios.

Se permiten toda clase de patios interiores para iluminación, ventilación, maniobra, etc., siempre que la dimensión de los mismos sea igual ó superior a la altura de las edificaciones lindantes dividida por tres, con un mínimo de cuatro metros (4 m).

Caso de que se pongan en comunicación los patios interiores con la vía pública para facilitar usos, maniobras, etc., el acceso deberá tratarse de tal forma que no se pierda la continuidad de la fachada.

Si en el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas al uso industrial, la edificación incluye patios de luces, la dimensión de los mismos será igual ó superior a la altura dividida por tres, con un mínimo de cuatro metros (4 m).

5.1.2.- Condiciones estéticas.

a) Las medianeras que queden vistas, aunque sea temporalmente, deberán tratarse adecuadamente, dándoles la calidad necesaria como si definitivamente hubieran de quedar a la vista.

b) Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela ó de la nave industrial, quedando prohibido para estos efectos la utilización de la vía ó espacios públicos.

c) Para el resto de condiciones no expresadas en las presentes Ordenanzas, regirán las de Revisión del Plan General.

5.1.3.- Condiciones de uso.

a) El uso principal será el industrial y almacenamiento en general, que es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productor. Las únicas limitaciones serán las que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en la Normativa de la Revisión del Plan General o en cualquiera otra Disposición Municipal, Autonómica o Estatal.

- b) Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados reflejados en el apartado 4.2 del artículo 12.10.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- a. Servicios avanzados en todas sus categorías
 - b. Vivienda: Se admite el uso vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio industrial y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una vivienda por industria, siempre que ésta se ubique en parcelas de superficie igual o mayor a diez mil (10.000) metros cuadrados, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
 - Oficinas.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Agrupaciones Terciarias. Sólo se permiten en edificios de uso exclusivo y en parcelas de superficie igual o superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - Garaje-Aparcamiento. En edificios no exclusivo, sólo en sótanos.
 - d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
 - e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.
- c) Los sótanos de las parcelas o manzanas destinadas a usos compatibles, tendrán un uso exclusivo de aparcamientos y servicios complementarios del edificio.

5.1.4.- Condiciones particulares de parcelación.

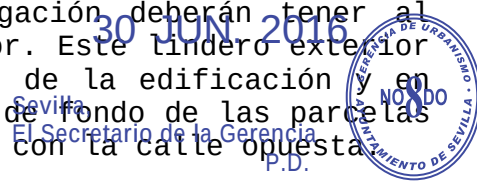
5.1.4.1.- Parcelación.

Se considera como parcelario el contenido en el plano de alineaciones y rasantes.

5.1.4.2.- Segregación y agregación de parcelas.

En caso de segregación y agregación de parcela, se establece como parcela mínima la correspondiente a una superficie de 1.000 m².

Las parcelas resultantes de la segregación deberán tener al menos un lindero sobre la alineación exterior. Este lindero exterior adquirirá la condición de fachada principal de la edificación y en él se localizarán los accesos. Los linderos de fondo de las parcelas coincidirán con la mediatriz de la manzana ó con la calle opuesta.



5.1.5.- Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela viene dada por el resultado de multiplicar su superficie real por el coeficiente 1,106923. Criterio que será aplicable igualmente a la manzana completa.

5.1.6.- Disposición de la edificación en la parcela.

Las parcelas en las cuales se divide cada manzana y que tienen una superficie mínima de 1.000 m², tendrán al menos un lindero en la alineación exterior de la manzana, que tendrá carácter de fachada principal de edificación y en ésta se localizarán los accesos.

Los linderos de fondo coincidirán con la mediatriz de la manzana ó con la calle opuesta.

Las medianeras resultantes de estas edificaciones se tratarán, de quedar vistas, con esmero y calidad de ejecución, como si definitivamente fueran a estarlo. Los cerramientos en estas medianeras podrán tener una altura total que no excederá de 3,50 metros.

Las edificaciones aisladas sólo podrán edificarse en manzanas completas, dispondrán de cerramientos de parcelas que delimiten la propiedad y la separación de las fachadas de las edificaciones a los linderos de manzana serán de al menos cinco metros (5 m).

Los espacios libres resultantes se destinarán exclusivamente a jardines y/o aparcamientos, estando expresamente prohibido su uso como espacio de almacenamiento.

Los edificios construidos en las parcelas tendrán obligatoriamente una entreplanta a lo largo de su fachada principal con un fondo no inferior a siete metros (7 mts.), excepto en las zonas de acceso de vehículos, cuya superficie computará edificabilidad.

La altura de esta entreplanta será de tres metros (3m)., como mínimo hasta el suelo, e igual medida hasta el techo o cubierta de la edificación.

El posible espacio sin edificar en la parcela, se situará en cualquiera de las medianeras o linderos, excepto en el de fachada principal, preferentemente en el lindero del fondo, es decir en el opuesto a la fachada principal.

30 JUN. 2016

5.2.- Planeamiento, expedientes y proyectos complementarios.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5.2.1.- Estudio de Detalle.

5.2.1.1.- Concepto.

Los Estudios de Detalle son documentos de planeamiento complementario y no necesarios. Podrán sin embargo formularse con la finalidad de (Art. 14 L.S.):

a) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan Parcial.

b) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del Plan.

5.2.1.2.- Formación.

La redacción de los Estudios de Detalle podrá iniciarse por acuerdo de los propietarios del 60% de la superficie a ordenar.

Al ser una figura no necesaria, deberá igualmente ser aprobado el comienzo de su redacción por el Excmo. Ayuntamiento.

5.2.1.3.- Limitaciones.

El Excmo. Ayuntamiento no podrá aprobar Estudios de Detalle que se opongan abiertamente a las siguientes determinaciones:

a) El área abarcada por el Estudio de Detalle deberá ser igual al de las parcelas definidas por la ordenación.

b) Los Estatutos no podrán en la adaptación ó reajustes del señalamiento de alineaciones y rasantes, proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado ó peatonales, de uso público ó privado, que no tengan su principio y fin en el interior de espacios de dominio y uso privado así designamos por este Plan Parcial.

c) La ordenación de volúmenes, no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a la edificación, ni de las alturas máximas si simultáneamente no se tramita una notificación de elementos. Artículos 5.0.2. de las presentes Ordenanzas.

d) En ningún caso podrán suponer perjuicios ó alterar condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5.2.2.- Proyectos de ejecución material.

30 JUN. 2016



5.2.2.1.- Conceptos.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Los Proyectos de Ejecución Material, son proyectos técnicos que tienen por objeto llevar a la práctica las determinaciones del Plan y que habrán de redactarse con la suficiente precisión para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto (Art. 15 L.S.).

5.2.2.2.- Proyecto de Urbanización.

Deberá redactarse el Proyecto de Urbanización de lo especificado en el artículo 15 de la L. S. , y el 67 de R. P. , para la ejecución material del polígono a tal efecto delimitado.

5.2.2.3.-Plazos.

En el plazo para la formulación y tramitación del Proyecto de Urbanización es de seis meses a partir de la aprobación definitiva del plan.

5.2.2.4.- Limitaciones.

El Ayuntamiento no podrá aprobar ningún Proyecto de Urbanización que:

- a) No se ajuste estrictamente al polígono que desarrolla.
- b) Modifique cualquier elemento de la ordenación del territorio, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- c) No contengan una ó varias de las redes de infraestructuras y servicios que se muestran en los planos de ordenación y modifique el trazado de los mismos sustancialmente.

5.3.- Gestión urbanística.

5.3.1- Sistema de actuación.

El Polígono de actuación resultante del presente Plan Parcial, se desarrollará por el sistema de Compensación definido en los artículos 131 de la Ley del Suelo y 157 y 185 del Reglamento de Gestión.

5.3.2.- Costes de urbanización.

30 JUN. 2016

Los costes de urbanización serán sufragados por cada uno de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos finales respectivos. Por tanto el Ayuntamiento participará en la proporción correspondiente a su porcentaje de participación y al exceso de aprovechamiento (Artículo 46.3 del R.G.U.) a no ser que se haya optado por sustituir la cesión en terrenos, por una contribución económica conforme al artículo 49 del Reglamento de Gestión Urbanística.



5.4.- Cesiones.

5.4.1.- Cesiones de suelo para dominio y uso público.

Los propietarios del sector deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, zonas libres y reservas obligatorias. Asimismo el 15% del aprovechamiento.

5.4.2.- Cuantía de las cesiones.

La cuantía de las cesiones indicadas en el artículo anterior serán: 239.215, 04 m2 para viarios, espacios libres y de uso público y social y 12.446,11 m2 para zonas deportivas. Así como el 15% del aprovechamiento total.

5.4.3.- Localización de las cesiones.

La situación de las cesiones de dominio y uso público será obligatoriamente la marcada en el plano de ordenación.

5.4.4.- Plazos.

Las cesiones de suelo par dominio y uso público con carácter obligatorio y gratuito, se realizará con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

5.5.- Ejecución de la urbanización.

5.5.1.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se formularán según las etapas ó subsectores de actuación, debiendo comprender necesariamente la totalidad del viario primario y zonas verdes, el primer proyecto que se tramite.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5.5.2.- Contenidos de los proyectos de urbanización.

Como proyectos de obras que son, deberán contener la documentación técnica con el detalle suficiente para que pueda ejecutarlo un técnico diferente al que redactó el proyecto.

Además, deberán contener los documentos del Plan Parcial que se desarrollan, así como claramente determinada la zona objeto de los mismos.

5.5.3.- Ejecución de la urbanización simultánea a la construcción de las edificaciones.

La Gerencia Municipal de Urbanismo, podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de las edificaciones según las siguientes condiciones:

- Las solicitudes de LICENCIA DE OBRAS, serán concedidas si depositan una fianza por un valor que añadido a los pagos por adelantado efectuados, suponga el 100% del coste de las obras de urbanización en cualquiera de las formas que la Ley del Suelo señala y si ésta no contraviene las determinaciones del Plan Parcial.

- En ningún caso podrán las edificaciones utilizarse hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización en cada fase, debiendo los propietarios que soliciten la simultaneidad de obras, comprometerse a dicha obligación, así como hacerlo extensivo y patente en las cesiones del derecho de propiedad ó uso que se lleven a efecto sobre las edificaciones.

- El incumplimiento de lo anterior, comportará la caducidad de la licencia sin derecho e indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el primer párrafo del presente artículo.

5.5.4.- Recepción de las obras.

El Ayuntamiento recepcionará provisional y definitivamente las obras de urbanización cuando cumplan las estipulaciones del Pliego de Condiciones del Proyecto de Urbanización.