

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

30 OCT 2016
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
GERENCIA DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Expediente ... 4/2015

Asunto: Corrección de error de transcripción del párrafo sexto del artículo 5.1.6 en el Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-TO.2 (API-DE-04)

Técnico Redactor:

Estanislao Gutiérrez Dabán

Arquitecto, colegiado 5.479 en el COAS

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

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

CORRECCIÓN DE ERROR DE LA 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)

Sevilla,

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API-DE-04

El Secretario de la Gerencia P.D.



ÍNDICE:

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

2. CORRECCIÓN DE ERROR EN EL ARTÍCULO 5.1.6

ANEXO:

CORRECCIÓN DE ERROR EN EL 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 por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CORRECCIÓN DE ERROR DE LA 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)

28 OCT. 2016

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 corregir un error de transcripción cometido en el párrafo sexto del artículo 5.1.6 del Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-TO.2 (Área de Planeamiento Incorporado API-DE.04 en el vigente PGOU de Sevilla).

En efecto, se puede comprobar que en el párrafo sexto del apartado MODIFICACIÓN de la página 11 de 25 del documento que nos ocupa, se prescribe:

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

En cambio, en el párrafo sexto del artículo 5.1.6 de la página 21 de 25 del Texto Refundido presentado, no se transcribió esta descripción. Por error se dejó la que figuraba en las Ordenanzas que se pretenden modificar.

La nueva redacción que se propone al artículo afectado no supone 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. TO-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 Constanza, 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. CORRECCIÓN DE ERROR EN EL ARTÍCULO 5.1.6

En base a lo mencionado con anterioridad y a continuación se reproduce un resumen del artículo 5.1.6 que figuraba en el documento presentado. Se ha dejado íntegro el texto que ha sido objeto del error de transcripción al Texto Refundido aprobado:

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

P.D.



5.1.6. Disposición de la edificación en la parcela.

VIGENTE:

Las parcelas ...
Los linderos ...
Las medianeras ...
Las edificaciones ...
Los espacios libres ...

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 ...
La superficie ...
Si por necesidades ...
En el caso de ...

MODIFICACIÓN:

Las parcelas ...
Los linderos de ...
(Se suprime el resto del texto)
Las medianeras ...
Los cerramientos ...
Las edificaciones ... 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 ...
El posible espacio ...

Es decir, el párrafo en color rojo del apartado MODIFICACIÓN debería haber sustituido al que está en color azul en el apartado VIGENTE.

En Sevilla, a 5 de septiembre de 2016

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

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

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO

CORRECCIÓN DE ERROR EN EL 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 por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CORRECCIÓN DE ERROR EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP. 1012, EL PINO OESTE (PARQUE INDUSTRIAL LA NEGRILLA)

28 OCT. 2016

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 por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CORRECCIÓN DE ERROR EN EL 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)

28 OCT. 2016

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-TO-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.

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

28 OCT. 2016

a). Retranqueo.

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

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



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

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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:

28 OCT. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



- 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 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.

28 OCT. 2016

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.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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 podrán tener entreplantas, 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.

5.2.- Planeamiento, expedientes y proyectos complementarios.

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.

28 OCT. 2016

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

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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.

5.2.2.1.- Conceptos.

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.

28 OCT. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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.

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.

28 OCT. 2016

Sevilla, a 28 de Octubre de 2016
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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.

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.

28 OCT. 2016

- 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 adquirentes 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.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



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.