



MODIFICACIÓN IV PLAN PARCIAL SUP 1.06
PARQUE AERONÁUTICO DE LA RINCONADA, SEVILLA
(SUC – API – SUP 1.06)

INICIATIVA: Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L.
Centro de Empresas Aerópolis
c/ Ingeniero Rafael Rubio Elola, 1, 1º
41300 - La Rinconada, Sevilla

ARQUITECTO: Juan Carlos Rodríguez Velasco
Arquitecto colegiado COAS 3764

SEVILLA, Diciembre 2018



MODIFICACIÓN IV PLAN PARCIAL SUP 1.06
PARQUE AERONÁUTICO DE LA RINCONADA, SEVILLA
(SUC – API – SUP 1.06)

INICIATIVA: Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L.
Centro de Empresas Aerópolis
c/ Ingeniero Rafael Rubio Elola, 1, 1º
41300 - La Rinconada, Sevilla

ARQUITECTO: Juan Carlos Rodríguez Velasco
Arquitecto colegiado COAS 3764

SEVILLA, Diciembre 2018



DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
DOCUMENTO INDICADO HA SIDO APROBADO
PROVISIONALMENTE EN LA JUNTA DE GOBIERNO
LOCAL CELEBRADA EN LA SESIÓN DEL DÍA:
16 de julio de 2019
41309IDOC22A90F08E2E81924CA8
Sede Electrónica: <https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano/>
Código seguro del documento:

INDICE

1. MEMORIA

1.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1.1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN**
- 1.1.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**
- 1.1.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL**

1.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.2.1. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN**
- 1.2.2. AFECCIONES SECTORIALES**

1.3. OTROS DOCUMENTOS

2. NORMAS URBANÍSTICAS

3. RESUMEN EJECUTIVO

1. MEMORIA

1.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Por iniciativa de la sociedad Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L., con CIF B91225367 y domicilio social en el Centro de Empresas Aerópolis, c/ Ingeniero Rafael Rubio Elola, 1, 1º de La Rinconada, Sevilla, CP 41300, se promueve la presente MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUP 1.06 PARQUE AERONÁUTICO DE LA RINCONADA, SEVILLA.

En su redacción se ha contado con la participación del técnico D. Juan Carlos Rodríguez Velasco, arquitecto colegiado en COAS 3764, con domicilio en Plz. Fernando VI, 14, 3ºB de Sevilla, 41014. (jcrodriguezvelasco@gmail.com)

1.1.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La presente documentación tiene como alcance la regulación de la modificación de determinados parámetros urbanísticos que el Plan Parcial establece para un uso concreto, TC (Terciario Comercial), que este Plan Parcial concentra solo y exclusivamente en la manzana M4, propiedad de la sociedad Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía S.L.; todo ello cumpliendo las actuales y vigentes determinaciones generales.

Por tanto, dado el alcance de este documento, procede la redacción de una Modificación de Plan Parcial, tal y como establecen los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone una alteración integral, total o parcial, de la ordenación establecida en este instrumento de planeamiento.

1.1.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Al PGOU de La Rinconada, cuyo Texto Refundido fue aprobado por pleno del Ayuntamiento el 17 de septiembre de 2007, se realizó una Revisión Parcial para su adaptación al POTAUS que fue aprobada en marzo 2017. Estos documentos encuadran los terrenos del Plan Parcial dentro de un API (Área de Planeamiento Incorporado) denominada SUC – API – SUP 1.06, y su regulación se hace a través de la ordenanza del Plan Parcial 1.06, que fue aprobado definitivamente en diciembre del año 2.000.

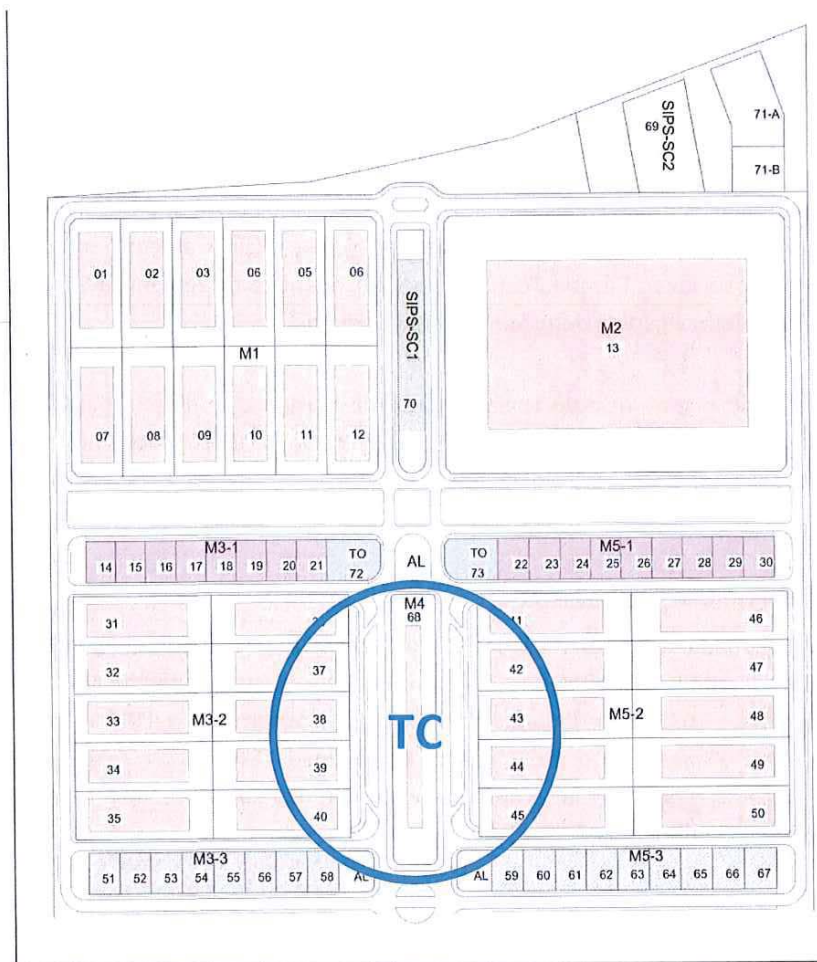
Las superficies generales de este Plan Parcial son las siguientes:

RESUMEN DE SUPERFICIES PLAN PARCIAL SUP 1.06

Superficie Total del ámbito	568.387,02 m ²
Superficie Dominio Público	12.403,70 m ²
Superficie neta (sin D.P.)	555.983,32 m ²

Superficie Sistemas Generales	35.432,00 m ²
Equipamiento Local	107.370,00 m ²
Viario	113.751,02 m ²
Superficie Parcela Lucrativa	311.834,00 m ²
	568.387,02 m ²

La presente Modificación no altera estas superficies, ya que afecta sólo a la manzana 4 del Plan Parcial, la única que tiene una calificación de Terciario Comercial (TC) en el Plan Parcial. En ella hay dos parcelas, 68.1 y 68.2 de las que sólo la segunda de ellas se encuentra sin construir.



Plano de ubicación de zona con calificación TC en el Parque Aeronáutico de La Rinconada, Sevilla

Modificación Puntual del P.P. 1.06 Parque Aeronáutico, aprobada definitivamente en pleno del Ayuntamiento el 15 de octubre de 2014

Esta modificación *“propone la modificación de determinados parámetros urbanísticos que el Plan Parcial establece para una determinada zona del mismo, concretamente la manzana M-4, permitiendo la implantación del uso alternativo industrial en esta parte de la manzana terciaria, si bien, se especifica como uso industrial corporativo.”*

Es decir, en esta parcela ya es posible la consideración del uso industrial, art. 9.6, y por tanto la implantación de este uso y sus pormenorizados, art. 8.5, entre ellos el de Comercio.

Modificación 25 del PGOU de La Rinconada.

Esta Modificación del PGOU, actualmente en tramitación, tiene por objeto *“la necesidad de dotar de mayor flexibilidad el uso de ciertas parcelas designadas con uso terciario que por su condición, su tamaño y el consolidado entorno industrial en el que se encuentran presentan una vocación industrial clara, sin alterar significativamente el modelo de ciudad definido por el planeamiento”*.

Con esta Modificación, se justifica y permite de manera general en el término municipal la implantación de usos industriales en parcela calificadas como Terciario Exclusivo, haciendo una detallada identificación de las parcelas que se ven afectadas por la misma, incluyéndose las situadas dentro del ámbito del Plan Parcial 1.06 Parque Aeronáutico

1.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.2.1. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Desde la terminación de las obras de urbanización de este Plan Parcial, los terrenos que comprende el Plan Parcial SUP 1.06 Parque Aeronáutico, han aumentado su ocupación progresivamente, encontrándose actualmente con una muy alta tasa de implantación de empresas vinculadas a la industria del sector aeronáutico.

El Plan Parcial contiene un Estudio del Tráfico Originado (Anexo O-1) en el que se realiza un análisis completo de su demanda, movimientos y capacidad del enlace de acceso al Parque Aeronáutico.

La alta ocupación del Parque hace necesaria un análisis de este Estudio de Tráfico realizado e incorporado en la documentación del Plan Parcial, ya que se ha hecho patente que las previsiones de aparcamiento en la vía pública son hoy insuficientes.



En la Memoria de Ordenación, Justificación del cumplimiento por el Plan Parcial de las determinaciones del planeamiento de rango superior, Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada, establece en el apartado de Dotaciones:

Por lo que se refiere a la dotación de plazas de aparcamiento el Reglamento de Planeamiento exige una plaza por cada 100 m² de techo edificable, es decir, en este caso, 3.454 plazas.

Las parcelas industriales tienen capacidad para, al menos 2.640 plazas.

La parcela del Centro de Servicios admite, en sótano una dotación de, como mínimo 250 plazas.

En espacios de estacionamiento anexo al viario la ordenación propuesta presenta capacidad para más de 1.200 plazas, cubriéndose sobradamente la dotación exigida.

Por otro lado, en el Estudio de Tráfico Originado, en su apartado 2.4.2 Dotación de aparcamientos, se estudia y analizan las necesidades en función de la fase de implantación donde se produzca. Así en la Fase I indica que serán necesarias un mínimo de plazas de aparcamiento de 1.692 y un máximo de 2.309; mientras que en la Fase II de implantación, estos valores se sitúan entre 3.458 de mínimo y 4.484 como máximo. En este estudio se adoptan como valores de cálculo una dotación de 2.000 plazas de aparcamiento para la Fase I y de 3.715 plazas para la Fase II, como valores medios.

También realiza una división entre el Tráfico Laboral, que estima en un 65%, y el Tráfico Inducido por las gestiones comerciales con carácter rotatorio, 35% restante, con un factor de rotación de 1.5, obteniéndose un volumen de capacidad de estacionamientos de 4.365 plazas.

A este respecto es necesario precisar que para el cálculo del cómputo de total de plazas de aparcamiento en función del techo edificable (3.454 plazas, 1 cada 100 m²), se ha considerado el total de 345.323 m² que suman las zonas Industrial Aislada (IA), Industrial Modular (IM), Terciario Comercial (TC) y Terciario Oficinas (TO).

En cambio, en las Ordenanzas Particulares de Zona Industrial, para la subzona Industrial Modular se establece una ocupación del 100% de la parcela y no se indican condiciones de dotación de plazas de aparcamiento, como sí ocurre en el resto de zonas. Es decir, se han contabilizado 51.867 m² de la subzona Industrial Modular donde no es preceptiva la dotación de aparcamientos (1 cada 100 m²) en el interior de la parcela; es decir se han contabilizado 519 plazas que obligatoriamente han de situarse en la vía pública.

Considerando los mismos porcentajes para tráfico laboral y tráfico inducido (65%-35%) que utiliza el Estudio de Tráfico que se incluye en el Plan Parcial, obtendríamos que del total de plazas de aparcamiento en vía pública (1.200 plazas), 338 se utilizarán para el tráfico laboral de las zonas Industrial Modular (65% de 519 plazas); restando solo 862 plazas de estacionamiento anexo al viario.



Aplicando el mismo Factor de Rotación de 1.5, obtenemos que las plazas de aparcamiento en viario público tienen capacidad para 1.293 estacionamientos (862 x 1.5). Si a esta cantidad sumamos las 2.935 plazas de aparcamiento que necesariamente han de estar situadas en el interior de las parcelas donde se obliga a una dotación de 1 plaza cada 100 m² (techo edificable de los usos IA+TO+TC (293.456 m²), obtenemos que el Parque puede absorber un volumen máximo de 4.228 estacionamientos; inferior a los 4.365 previstos en dicho Estudio de Tráfico.

En la actualidad, el Parque Aeronáutico adolece de una falta de aparcamiento público, por ello se hace necesaria esta Modificación Puntual que permita, sin lugar a interpretaciones de la propia normativa del Plan Parcial o superior, solucionar en el propio ámbito del Parque este problema.

La opción que se plantea mediante esta Modificación Puntual es la de posibilitar que dentro del uso Terciario Comercial se definan los usos pormenorizados permitidos de manera más amplia, al igual que ocurre en otros documentos de planeamiento de municipios próximos y similares, incluyendo el uso de **Edificación para Aparcamiento Público**.

Para ello se requiere modificar el Plan Parcial en dos aspectos:

1. Relacionando los usos **Terciarios** permitidos en el ámbito del Sector SUP 1.06, en su Título II: Régimen Urbanístico del suelo, Regulación; Capítulo Quinto: Normas Generales de los usos; Sección Primera: Aplicación, clases y tipos de usos; Artículo 5.3: Tipos y categorías de usos permitidos en el Sector
2. Y de igual forma, en el Título III: Ordenanzas de las distintas zonas; Capítulo Noveno: Condiciones particulares de la zona de uso **Terciario Comercial**; artículo 9.6 Condiciones de uso.

1.2.2. AFECCIONES SECTORIALES

La presente Modificación, tal y como se regula en las Condiciones Particulares, tiene poca o nula incidencia en la legislación sectorial concurrente, en concreto:

Aviación civil.

Tras la aprobación del Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, el 23 de julio de 2001, se ha de tener en consideración lo estipulado en el mismo cuando se actúe sobre la altura máxima de los edificios, o se altere la afección acústica que las operaciones de aproximación de las aeronaves provocan.



La presente Modificación del Plan no altera las Condiciones de los Edificios que se establecen en el Plan, manteniéndose las vigentes en la actualidad.

En cuanto a las afecciones acústicas, la única zona calificada como Terciario Comercial se encuentra en la Manzana 4, que mantiene sin construir la parcela 68.2 que se encuentra bajo la curva acústica de 70 dB en el caso de máximo desarrollo del aeropuerto, ya que en la configuración actual no existe afección acústica en todo el Parque. (Plano de Afección de la configuración de máximo desarrollo sobre la ubicación prevista del Parque Aeronáutico, hoja 7.13 del Plan Director)

Según la clasificación que se realiza en el propio Plan Director, se autorizan edificaciones tipo III, IV y V, es decir uso de Oficinas, Comercial, Servicios Públicos e Industrial.

Por tanto, no existen incumplimientos del Plan Director del Aeropuerto de Sevilla que se pudieran derivar de la presente Modificación de Plan Parcial.

Por otro lado, el Real Decreto 297/2013 por el que se modifica el Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, indica en su artículo 10 las Servidumbres de limitación de actividades, donde se detallan las que se podrán prohibir, limitar o condicionar por suponer un peligro a las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

La actividad de Edificación para Aparcamiento Público no se encuentra entre las relacionadas en este articulado.

Se incluye plano de Afecciones Aeroportuarias con indicación de las servidumbres del aeródromo y radioeléctricas, servidumbres de operación de aeronaves, y situación de las parcelas afectadas por esta modificación puntual.

Confederación hidrográfica.

La presente Modificación del Plan Parcial no afecta al dominio público hidráulico ni a su zona de servidumbre; no implica modificaciones en cotas de terrenos, ni implica incremento o decremento en superficies impermeabilizadas, ya que no supone cambio alguno en las condiciones de urbanización, consistiendo simplemente en la introducción de una actividad dentro del uso Terciario Comercial, sin modificar la zona ya existente calificada como tal, por lo que es coherente con las consideraciones ya expresadas en los informes sectoriales evacuados durante la tramitación del Plan Parcial.



Carreteras.

La Modificación propuesta tiene por objeto solucionar un problema de tráfico interno del Parque, ampliando las posibilidades de aparcamiento que en la actualidad se ha constatado que son escasas, de manera que no interfieran en el tráfico pesado que origina un Parque de estas características.

No se alteran los techos edificables de cada uso y por tanto tampoco las previsiones de afluencia de vehículos, ligeros o pesados, al Parque.

Circulación interior al Parque.

La escasez de aparcamientos provoca problemas de circulación interior del Parque, tanto para los vehículos ligeros como los pesados. Posibilitar que en una zona concreta pueda instalarse una edificación para Aparcamiento Público, soluciona un problema que no se había contemplado.

La presente Modificación no introduce nuevos viales, no altera sus dimensiones, ni la geometría de los existentes. En cambio, facilita su circulación al posibilitar más plazas de aparcamiento público.

Infraestructuras.

Las infraestructuras instaladas en este Parque se proyectaron con el margen suficiente para admitir esta modificación; máxime teniendo en cuenta que de implantarse el uso que ahora se posibilita, las necesidades de servicios serán menores que la de una industria o edificio comercial.



1.3. OTROS DOCUMENTOS

Se adjunta una relación de documentos que no se incorporan por no sufrir modificación respecto al documento vigente en la actualidad, o por no ser necesaria su inclusión:

- Cuadros comparativos de superficies, edificabilidad y aprovechamientos
- Memoria de programación y gestión
- Estudio económico y financiero
- Informe de sostenibilidad económica
- Estudio de Impacto Ambiental
- Planos (solo plano de Servidumbres Aeronáuticas)

Sevilla, 24 de enero de 2019

Fdo: Juan Carlos Rodríguez Velasco
Arquitecto colegiado COAS 3764

2. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación afecta a los TÍTULOS II Y III. CAPÍTULOS NOVENO Y QUINTO, respectivamente, que se reproducen a continuación de manera íntegra, resaltando en negrita los textos incorporados a la redacción del Plan Parcial.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, REGULACIÓN.

CAPÍTULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 5.3. Tipos y categorías de usos permitidos en el Sector.

1. En el ámbito del Sector SUP 1.06, se permiten los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:

- Industrial en todas sus categorías
- Terciario en las siguientes categorías:
 - Hospedaje
 - Comercio mayorista
 - Comercio minorista
 - Oficinas
 - Salas de reunión
 - **Edificación para aparcamiento público, destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.**

Deberá tener acceso peatonal desde la vía o espacio libre público, independiente del usado para los vehículos.

Los accesos para vehículos en las edificaciones mayores de dos mil (2.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados.

El ancho mínimo de los viales será de tres (3) metros en cada sentido.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medido a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.



- Equipamiento:

- Docente: Todas las enseñanzas regladas del sistema educativo.
- Social:
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Cultural
 - Administrativo
 - Deportivo
 - Religioso
 - Centros de enseñanza no reglada escuelas-taller, formación adultos y similares
- Espacios libres:
 - Plazas
 - Parques
 - Jardines
 - Áreas de juegos de niños
 - Áreas de deporte no reglado
- Instalaciones urbanas: Comprende redes y canalizaciones de todo tipo de instalaciones y servicios urbanos previstos en el Plan, así como los locales para centros de transformación y de regulación y mando de los servicios (riego, bombeo, grupos de presión y similares).
- Aparcamiento vinculado a la parcela y edificación de cualquiera de los usos anteriores
- Viario, infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos asociados a la red viaria

2. Para todo lo no regulado en las presentes ordenanzas son de aplicación las definiciones del TÍTULO XI CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de La Rinconada.
3. Con carácter general, salvo disposiciones en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso característico o exclusivo los siguientes:



a) El uso de garaje, aparcamiento y trastero, tendrán el carácter de uso complementario para el uso determinado de industrial, terciario y dotacional, para el servicio de las necesidades de la parcela.

b) El uso de espacios libres tendrá el carácter de uso complementario para cualquiera de los usos característicos o permitidos en zonas edificables, en las partes de las parcelas industriales o de equipamiento que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso característico dotacional de equipamiento y servicios públicos, todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios para su funcionalidad de acuerdo con el programa exigible al centro o equipo.

d) Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Sector, podrán instalarse en lugares diferentes de los previstos en los esquemas del Plano de Ordenación, justificándose en fase de Proyecto de Urbanización, en base a criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad, y la compatibilidad con las condiciones particulares de cada zona. En el Proyecto de Compensación, se segregarán en su caso de las manzanas de uso industrial o equipamiento los terrenos afectos a estas instalaciones, que en ningún caso computan edificabilidad sobre la asignada con carácter lucrativo o de equipamiento.

4. En el ámbito del Sector se prohíben expresamente los siguientes tipos de usos:

- Residencial excepto los vinculados a guarda y vigilancia de instalaciones.
- Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, automóviles y motocicletas.



TÍTULO III: ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS

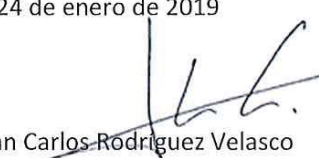
CAPÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO TERCIARIO COMERCIAL

Artículo 9.6. Condiciones de uso

1. Los usos determinados de la zona serán los servicios terciarios en sus variedades de comercio, oficinas **y edificaciones para aparcamientos públicos**.
2. Además de los usos determinados se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Cultural
 - Social
 - Religioso
 - Docente en su categoría de Guardería
3. **Excepto en edificaciones destinadas a aparcamiento público como uso exclusivo**, la parcela deberá disponer de una dotación de aparcamiento, en cuantía mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, o una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad en caso de que el uso implique concentración de personas.

Dicha dotación se dispondrá en plantas de sótano o semisótano, pudiendo alcanzar la ocupación de estas plantas el 100% de la parcela.

Sevilla, 24 de enero de 2019


Fdo: Juan Carlos Rodríguez Velasco
Arquitecto colegiado COAS 3764

3. RESUMEN EJECUTIVO

(En cumplimiento del artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía)

Iniciativa

La presente Modificación de Plan Parcial se realiza a iniciativa de:
Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L.
Centro de Empresas Aerópolis, c/ Ingeniero Rafael Rubio Elola, 1, 1ª
La Rinconada. Sevilla

Objetivo de la Modificación del Plan Parcial

Esta Modificación del Plan Parcial SUP 1.06 Parque Aeronáutico tiene por objeto ofrecer la posibilidad de incorporación del uso Edificación para Aparcamiento Público en las zonas calificadas como Terciario Comercial.

No se trata de un cambio de uso en la manzana afectada, sino ofrecer una alternativa más al uso que actualmente tienen esos terrenos y de esta manera contribuir a facilitar el movimiento del tráfico interno del Parque.

Alcance de la Modificación del Plan Parcial

Esta modificación afecta sólo a los suelos calificados como Terciario Comercial, que se reduce a la manzana 4 del Plan Parcial. De esta manzana tan solo se encuentran libres de edificación los correspondientes a la parcela 68.2.

Suspensión de la ordenación actual

La presente Modificación de Plan Parcial NO conlleva suspensión alguna de la actual ordenación, procedimiento de ejecución o de intervención urbanística.

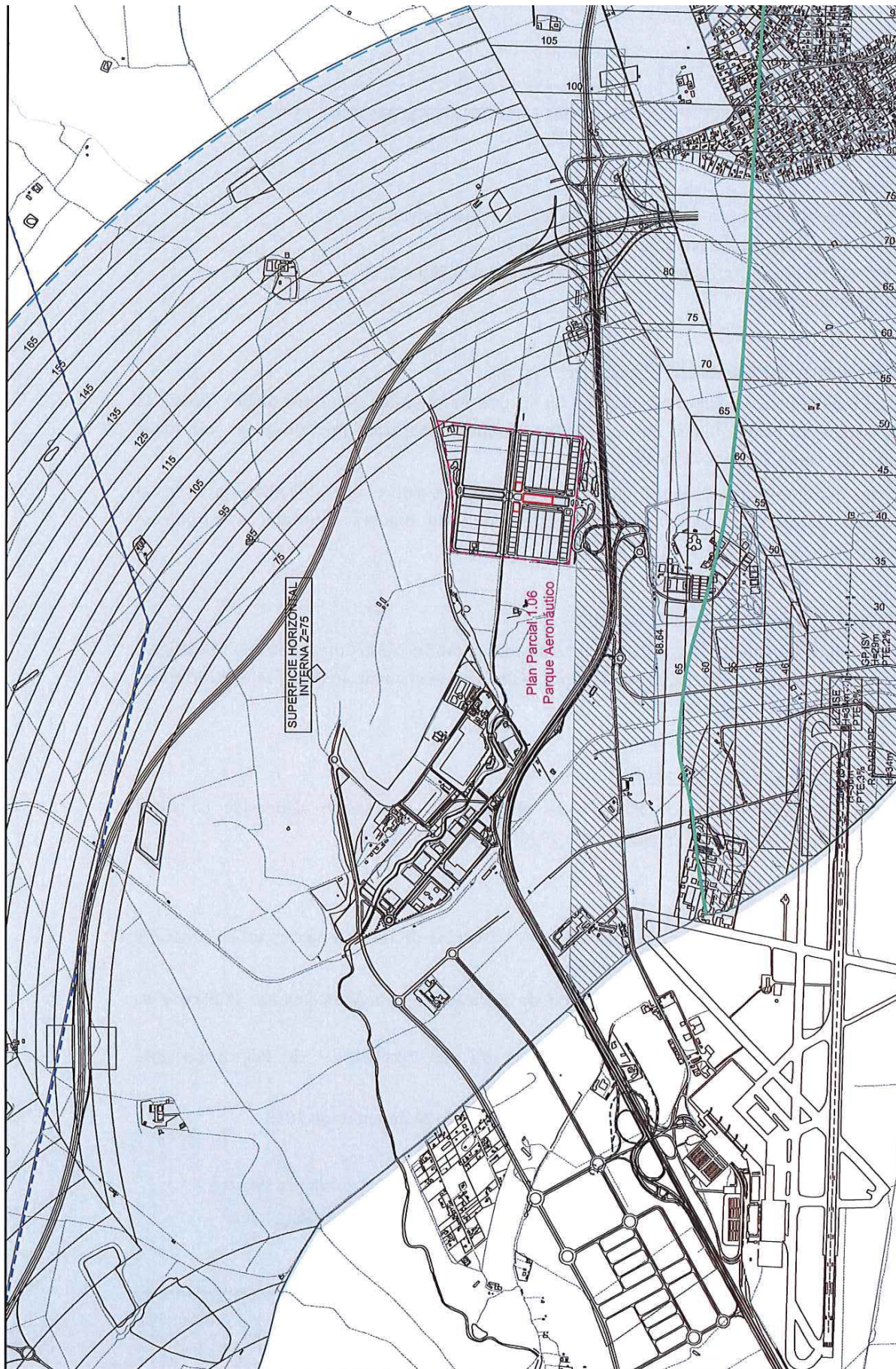
Artículos que modifica

La presente modificación afecta a los siguientes artículos de las ordenanzas urbanísticas del Plan Parcial SUP 1.06 Parque Aeronáutico:

- Artículo 5.3, se incluye la categoría de Edificación para Aparcamiento Público y su definición
- Artículo 9.6, se incluye como variedad de uso Terciario el de Edificación para Aparcamiento Público

Sevilla, 24 de enero de 2019

Fdo: Juan Carlos Rodríguez Velasco
Arquitecto colegiado COAS 3764



MODIFICACIÓN DEL P.P. SUP 1.06 PARQUE AERONÁUTICO
LA RINCONADA, SEVILLA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ESCALA: 1:200
ENERO 2019

ARQUITECTO
Juan Carlos Rodríguez Velasco

A INSTANCIAS DE:
Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía S.L.