

**OTRAS ENTIDADES****Gerencia Municipal de Urbanismo  
Córdoba**

Núm. 629/2018

Rfa.: Planeamiento/10-01-18/PIVJ/9.1. - 17/2014

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria, celebrada el día 19 de diciembre de 2017, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el texto refundido de la Innovación del PGOU con afección sobre parcelas IDR-4 del Parque Científico-Tecnológico de Córdoba, Rabanales XXI, a petición de Parque Científico Tecnológico de Córdoba S.L.

Segundo: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Unidad Registral de esa Delegación Provincial, de conformidad con el artículo 40 de la LOUA y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Tercero: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP número 51 de 5 de abril de 2004).

Cuarto: Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el BOP, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto: Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, significándole que contra este acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, sin perjuicio que puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estimen procedente.

Córdoba, a 11 de enero de 2018. Firmado electrónicamente: El Gerente, Emilio García Fernández.

**3. Normas urbanísticas.**

La presente innovación afecta exclusivamente a la manzana sureste del PAM, su geometría y circunstancias urbanísticas. La ordenación IDR-4, asumida por el PGOU, se sustituye por GSM/I+D, que se definen en su ordenanza:

- Ordenanza GSM/ I+D, Gran Superficie Minorista/ Investigación y Desarrollo.

Los restantes terrenos de este PAM no se ven afectados por esta Innovación del PGOU, por lo que sobre los mismos serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Parcial aprobado el 15 de septiembre de 2005 y por el PGOU vigente.

Zona GSM/I+D. Gran superficie minorista/ Investigación y desarrollo.

**Artículo 3.34. Definición y Objetivos**

GSM: Constituye ésta la zona de la manzana donde se ubicarán los establecimientos que conformen una gran superficie minorista dedicada al comercio al por menor con superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

Dicho carácter comercial de la actividad no debe impedir todos

los controles medio-ambientales, de ocupación y paisajísticos, propios de un Parque Tecnológico.

I+D: Constituye ésta la zona de la manzana donde se ubicarán los espacios destinados a empresas u otros organismos que incentiven o apliquen nuevas tecnológicas y/o procesos innovadores, que le permitan diferenciarse sustancialmente de las tradicionales de su sector. Que cuenten con un personal cualificado para la investigación o aplicación de esas nuevas tecnologías, y tengan relaciones con universidades, centros de investigación o tecnológicos u otros organismos análogos.

Empresas o asociaciones que presten servicios generales y complementarios a las actividades propias de la entidad Rabanales 21 o de las empresas ubicadas en el Parque, como servicios de Patentes, Planes de Investigación o Proyecto Europeos.

Artículo 3.35. Condiciones de Ordenación y Edificación.

**1. Implantación.**

Se trata de una única manzana en la que se determinan dos usos, de modo que la superficie edificada resultante destinada para el uso I+D sea como mínimo del 15% de la total que le corresponde a la parcela y para el uso GSM sea como máximo del 85%.

El uso I+D se implantará en edificio o edificios independientes que tendrán localización preferente con fachada al eje Norte-Sur con el que limita la parcela.

**2. Edificabilidad.**

- Edificabilidad neta máxima de la parcela: 0.4780017 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>s con un mínimo de 2.823,53 m<sup>2</sup> para el uso I+D y con un máximo de 16.000 m<sup>2</sup> para el uso GSM.

**3. Ocupación**

- La ocupación máxima será del 80%.

- La edificación deberá quedar comprendida en las alineaciones definidas en los planos 03.01,03.02 y 05 de ordenación, pudiendo retranquearse de dichas alineaciones.

**4. Alturas.**

-I+D: Altura reguladora máxima: tres plantas y 15 m. excepto paravolúmenes a modo de torres, que será de 6 plantas y 25 m, quedará una ocupación máxima del 40% de la parcela.

- GSM: Altura reguladora máxima: 15 m y dos plantas.

**5. Separación a linderos y entre edificaciones**

- Separación mínima de la edificación a lindero público del vial: 5 m.

- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos: 5 m.

- Separación a linderos privados: 3 m.

- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela: 1/2 de la altura de aquellas.

**6. Condiciones de composición de la edificación**

6.1 La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico y con las condiciones de clima y de vida de la región a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

6.2. Las edificaciones presentarán fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

6.3. No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

6.4. Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte como un elemento más de la composición formal del edificio.

6.5. Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial públi-

co.

6.6. Las fachadas deberán garantizar el Aislamiento Acústico necesario en las zonas habitables de los edificios, dada la presencia y cercanía de las vías de ferrocarril. El Proyecto Técnico de la Edificación deberá justificar adecuadamente este aspecto concreto.

6.7. Las cubiertas, en caso de ser inclinadas a dos aguas, deberán quedar ocultas por el propio cerramiento del edificio.

6.8. Deberá cuidar especialmente su fachada a la avenida Antigua N-IVa, presentando las calidades y composición adecuadas a un frente a una de las arterias principales de la ciudad.

#### 7. Cerramiento de parcelas

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel. En este sentido se deberán disponer medidas para evitar dicho riesgo, con la altura máxima igual a la mínima establecida en la normativa de seguridad y prevención de riesgos en vigor. Cuando no se pueda, por razones justificadas, resolverse de otra forma este cambio de nivel, de manera que no suponga un riesgo de caída, podrán completarse con elementos diáfanos o transparentes hasta 1,20m, tales como barandillas no escalables, vidrios de seguridad, etc., o combinadas con un elemento opaco hasta 0,45m. de altura como máximo, prohibiéndose en todo caso los cerramientos de malla metálica.

En todo caso, para señalar los linderos habrán de disponerse elementos como cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 45 cm.

#### 8. Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado que cubrirá como mínimo con distancias adecuadas entre elementos el 40% de la superficie ajardinada, localizadas preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistema de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

#### 9. Aparcamiento.

- El número mínimo de plazas se describe en el Artículo 3.17 de la Normativa del Plan Parcial aprobado.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones.

- Las plazas tendrán un mínimo de 4.50 x 2.20 m. libre de obstáculos. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5 plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4.30 m. hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, así como de los servicios de seguridad, salud, contraincendios y de mantenimiento.

- Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edifica-

ción que habrán de respetar las distancias a linderos establecidas y que computarán a efectos de edificabilidad y de ocupación en caso de disponer de cubierta.

#### 10. Anuncios Publicitarios.

- Deberán diseñarse en el proyecto integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

- En ningún caso superará la altura máxima permitida en más de 3 m.

- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal no podrán tener una superficie superior a 36 m<sup>2</sup>.

- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

#### 11. Reservas de Aparcamientos.

Deberá asegurarse el cumplimiento de la reserva de aparcamientos establecida en el PGOU según los usos, debiendo quedar indicadas las plazas en el interior de las parcelas.

#### Artículo 3.36. Condiciones de Uso.

Solo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del PGOU.

##### 1. Usos Globales.

Parque Tecnológico, Terciario (Comercial)

Parque tecnológico, Investigación y desarrollo (Uso I+D)

Sus características técnicas máximas no superarán en ningún caso las de Industrial de 2ª Categoría y que no podrán por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

##### 2. Usos pormenorizados.

Gran superficie minorista

##### 3. Usos Compatibles.

Deberá aplicarse la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c) y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

- Viario

- Aparcamientos

- Jardines

- Industria, sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura.

- Oficinas

- Comercial

- Hospedaje, para personal destinado en el Parque o para aquellas personas que un determinado momento deban acudir al Parque de forma temporal.

- Hostelería

- Recreativo

- Educativo

- Asistencia Sanitaria

- Cultural

- Religioso

- Deportivo

- Agrícola, sólo como actividad propia de investigación

##### 4. Usos Prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2, en su apartado 2 de la Normativa del PGOU: el resto de los usos.

#### FICHAS RESUMEN

- Cuadro resumen de Planeamiento Aprobado (Régimen Transitorio) Suelo Urbano: Zona Parque Tecnológico de Rabanales.

- Tabla: Z33 Parque Tecnológico de Rabanales. Determinación del Uso, Densidad y Edificabilidad Global, en cumplimiento del artículo 10.1.A)d) de L.O.U.A.

- Tabla: Zonas del Suelo Urbano. Determinación del Uso, Densidad y Edificabilidad Global.