

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

Núm. 2.745/2023

Rfª. Planeamiento/MJBH/4.1.3 – 2/2018.  
Help 2020/20475.**EDICTO**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria, celebrada el día 21 de octubre de 2021, adoptó acuerdo por el que se **APRUEBA DEFINITIVAMENTE** la Innovación-Modificación del Plan Parcial Parque Científico-Tecnológico de Rabanales PP PTR E-1, sobre las zonas ID e IDR y sobre la Manzana ID.1 e ID.2, promovido por la mercantil **PARQUE TECNOLÓGICO DE CÓRDOBA SL**, y que consta del siguiente tenor literal:

“**PRIMERO:** Aprobar definitivamente la innovación-modificación Plan Parcial Parque Tecnológico de Rabanales (PP PTR E-1), a petición de la entidad Parque Científico Tecnológico de Rabanales de Córdoba SL, en base al informe emitido por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

**SEGUNDO:** Dar traslado del presente acuerdo junto con el do-

cumento aprobado a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio para inscripción en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento de Andalucía (Unidad Registral de Córdoba).

**TERCERO:** Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos Urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP nº 51, de 5 de abril de 2004).

**CUARTO:** Una vez que se certifique el depósito en dichos registros, publicar el acuerdo aprobatorio y el articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, para su entrada en vigor, con indicación de haberse depositado previamente en dichos registros y de los recursos correspondientes (artículo 41.2 LOUA).

**QUINTO:** Notificar el presente acuerdo al promotor y demás interesados en el expediente, si los hubiera, con indicación de los recursos que en derecho corresponda”.

Director General de Hacienda

Adscripción funciones Gerente GMU, por acuerdo  
núm. 1417/22 de JGL de 7 de diciembre de 2022

Fdo. José Joaquín Serrano Ortega

Córdoba, 9 de junio de 2023. Firmado electrónicamente por el  
Director General, José Joaquín Serrano Ortega.

## REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS ORDENANZAS DE ZONA

### Capítulo 6 Zona ID. Investigación y Desarrollo Artículo

#### 3.18 Definición y objetivos

Conforme se establece en la Propuesta de Innovación, se establece como objetivo y criterio de la ordenación la creación de espacios vinculados a la Universidad que incentiven la innovación, organizados para la transferencia de tecnologías enfocadas hacia la investigación de la producción. Un Parque Tecnológico para el desarrollo de programas I+D+i (Investigación, desarrollo e innovación).

Por ello, la zona ID junto con la I constituirá el área de mayor relevancia del Parque Tecnológico, donde se podrán ubicar aquellas instalaciones destinadas a procesos de Tecnologías Avanzadas y a la Prestación de Servicios tecnológicamente avanzados.

#### Artículo 3.19 Condiciones de Ordenación y Edificación

##### 1. Parcelación:

- Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo a vial: 20 m.

En caso de que la segregación de parcelas dentro de la subzona F, lleve consigo que alguna/s de las parcelas resultantes no diera a la N-IVa, a dicha parcela/s no se le aplicarían las condiciones particulares de la subzona F. En este caso además, la segregación debe realizarse de modo que se garantice la distribución de la edificabilidad para dar cabida a las dos tipologías resultantes.

##### 2. Edificabilidad:

Se resume en el siguiente cuadro por manzanas:

Manzana	Edificabilidad Neta Máxima (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
ID.2	1,90
ID.3	2,00
ID.4a	1,40
ID.4b	1,60
ID.5	1,90
ID.6	2,00
ID.7-F	2,35
ID.8	1,50
ID.9-F	2,00

La sub-zona denominada con la letra F, corresponde a las parcelas que dan a la Carretera N-IVa.

##### 3. Ocupación:

- Viene determinada por la separación mínima a linderos para todas las parcelas, excepto para las marcadas con F, para las cuales la ocupación máxima será del 80%.

Manzana	Nº de Plantas	Altura máxima (m.)
ID.2	4	18
ID.3	4	18
ID.4	3	15
ID.4	3	15
ID.5	4	18
ID.6	4	18
ID.8	3	15

Para las manzanas de la subzona F la altura máxima será de 3 plantas y 15m excepto para volúmenes a modo de torres, que será de 6 plantas y 25m, que tendrán una ocupación máxima del 40% de la parcela.

En el resto de las manzanas, cuando su edificación se desarrolle sobre parcelas de más de 10.000 m<sup>2</sup> o bien sobre manzanas completas, la altura máxima será, para volúmenes especialmente significativos por su funcionalidad o carácter presencia, de 6 plantas y 25 m, que tendrán una ocupación máxima de 40% de la parcela.

5. Separación a linderos y entre edificaciones:

- Separación mínima a lindero público del viario: 5 m.
- Separación mínima a otros linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 5 m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: ½ altura de éstas.
- Se podrá optar por la alineación a vial justificadamente, por razones de desarrollo edificatorio y /o funcionalidad.

Para la manzanas ID.9-F además se marca unas líneas de ocupación máxima que indican la zona no ocupable interior de la parcela. En caso de segregación de la misma en dos parcelas por una línea dentro del ámbito no ocupable, esta se deberá separar como mínimo 5m de una de las ellas.

6. Condiciones de composición de la edificación

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 los que deberá dar respuesta con lenguaje y recursos arquitectónicos del momento.

La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

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

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

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

#### 7. Cerramiento de parcela

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas tanto a lindero público como a lindero privado, salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel. En este sentido se deberán disponer de 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 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 combinados con un elemento opaco hasta 0,45 m 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 0,45 m.

#### 8. Ajardinamiento

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento y urbanización de la parcela no ocupada, 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 se cubrirá como mínimo con distancias adecuadas entre elementos. El 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantas, 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 describen en el artículo 3.17 de la presente Normativa.

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 220m libre de obstáculos. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4.30m, hasta un máximo de 20% de las plazas mínimas obligatorias.

Habrà de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, así como de los servicios de seguridad, salud, contra incendios y de mantenimiento.

Podrán autorizarse aparcamientos en cualquier plana de la edificación, excepto cubierta.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación 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 integrado en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

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

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.

**Artículo 3.20 Condiciones de uso**

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del P.G.O.U. y de la propuesta de Innovación.

## 1. Uso global:

Uso Parque tecnológico.

En capítulo independiente se definen las características técnicas máximas de implantación en esta zona, que no superarán en ningún caso las de la Industria de 3ª categoría.

## 2. 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
- Aparcamiento
- Jardines
- Industria, sólo hasta 3ª 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 en un determinado momento deban acudir al Parque de forma temporal
- Hostelería
- Recreativo
- Asistencia sanitaria
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Deportivo
- Agrícola, sólo como actividad propia de investigación

3. Usos prohibidos. Según lo dispuesto en el artículo 12.1.2 en su apartado 2 de la normativa del PGOU: el resto de usos.

**Capítulo 8 Zona IDR. Zona de Producción****Artículo 3.25 Definición y objetivos**

Sobre la base de la dedicación general del Parque a las Tecnologías Avanzadas, constituye ésta la zona donde se ubicarán las empresas o secciones de éstas cuyo fin primordial no es la investigación sino la fabricación de productos.

Dicho carácter fabril de la actividad, no debe impedir todos los controles medio-ambientales, de ocupación y paisajísticos, propios de un Parque Tecnológico.

**Artículo 3.26 Condiciones de Ordenación y Edificación**

## 1. Parcelación.

Superficie mínima: 2.000 m².

Frente mínimo a vial: 30 m.

## 2. Edificabilidad.

Se resumen en:

<b>Manzana</b>	<b>Edificabilidad Neta Máxima (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>
IDR.1	0,97
IDR.2	0,96
IDR.3	0,96
IDR.5a	1,00
IDR.5b	1,59

3. Ocupación: Viene determinada por las separaciones a linderos.

4. Alturas:

Altura reguladora máxima: 15m y dos plantas, salvo la manzana IDR.5b para la que serán 15m y tres plantas.

5. Separación a linderos y entre edificaciones:

- Separación mínima a lindero público: 5 m.
- Separación mínima a linderos privados: 3 m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: ½ 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 del clima y de vida y de la región a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

6.2 La edificación presentará 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 quedar 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 público.

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

7. Cerramiento de parcela

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas tanto a lindero público como a lindero privado, salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel. En este sentido se deberán disponer de 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 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 combinados con un elemento opaco hasta 0,45 m 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. Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento y urbanización de la parcela no ocupada, 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 se cubrirá como mínimo con distancias adecuadas entre elementos. El 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantas, 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. Anuncios publicitarios

- Deberán diseñarse en el proyecto integrado en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.
- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 15 metros en más de tres metros.
- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie superior a 36 metros cuadrados.
- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

#### 10. Reservas de aparcamiento

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

#### 11. Condiciones particulares de la manzana IDR.5

Mediante Estudio de Detalle se podrá abrir nuevo viario local secundario. Dicho estudio de Detalle reordenará los volúmenes, manzanas y parcelas resultantes bajo las siguientes condiciones:

- El ámbito constituirá toda la manzana IDR.5.
- Quedan prohibidos los viales con fondos de saco.
- Se permitirá una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y 20 m de fachada.
- En todo caso la nueva ordenación garantizará la distribución de la edificabilidad máxima de 23.078,14 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será de tres plantas y 15 metros de altura y la edificabilidad neta de las parcelas se ajustará para no superar la edificabilidad máxima de 23.078,14 m<sup>2</sup>.
- El resto de parámetros se regirán por las ordenanzas de zona IDR.

En cualquier caso el estudio de detalle deberá atenerse a las condiciones del art. 15 de la LOUA.

#### **Artículo 3.27 Condiciones de uso**

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del P.G.O.U.

##### 1. Usos globales:

Parque tecnológico

Industrial hasta 3ª categoría

Debe destinarse como mínimo un 15% de la edificabilidad ejecutada a actividades I+D.

2. 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
- Aparcamiento
- Jardines
- Industria, sólo hasta 3ª 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 en un determinado momento deban acudir al Parque de forma temporal
- Hostelería
- Recreativo
- Educativo
- Asistencia sanitaria
- Cultural
- Religioso
- Deportivo

3. Usos prohibidos: Según lo establecido en el artículo 12.1.2 en su apartado 2 de la normativa del PGOU: el resto de usos.

**3. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES**

<b>Manzana</b>	<b>Superficie suelo</b>	<b>Coef. Edificabilidad (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b>
ID.1 (Plan Parcial vigente)	8.910,48	1,10	9.801,53
ID.2 (Plan Parcial vigente)	8.910,48	1,70	15.147,82
IDR.5a (Innovación)	8.910,48	1,00	8.910,48
IDR.5b (Innovación)	8.910,48	1,59	14.167,66

#### 4. CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES POR MANZANAS

A título informativo se incorpora cuadro resumen de las determinaciones fundamentales por cada una de las zonas de ordenanza.

MANZANA	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2 t)	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
ID.2	1,90		4	18,00
ID.3	2,00		4	18,00
ID4.a	1,40		3	15,00
ID4.b	1,60		3	15,00
ID.5	1,90		4	18,00
ID.6	2,00		4	18,00
ID.7F	2,35		3 (6)	15 (25)
ID.8	1,50		3	15,00
ID.9F	2,00		3 (6)	15 (25)
I.1	1,40		2	12,00
IDR.1	0,97			
IDR.2	0,96		2	15,00
IDR.3	0,96		2	15,00
IDR5.a	1,00		2	15,00
IDR5.b	1,59		3	15,00
GSM/I+D		16.000,00 m2t Gran Sup Minorista 2 2.823,53 m2t I+D	2	15,00
IS.1	2,50		3	15
IS.2	2,50		3	15
IS.3	3,00		6	25
IS.4F	1,45		3(6)	15(25)
EQ*1		4789,70	2	10,00
EQ.2	1,40		2	10,00
EQ.3	0,36		2	10,00
EQ.4	0,00		2	10,00
EQ*5		9003,97	2	10,00
EQ.6	0,00		2	10,00
EQ.7	2,70		2	10,00