

OTRAS ENTIDADES**Gerencia Municipal de Urbanismo
Córdoba**

Núm. 1.518/2014

Rª. PVJ / Planeamiento 4.1.2 4//2012

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 12 de Noviembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Especial para la Implantación de una Unidad de Suministro desatendida para distribución minorista de Carburantes y Combustibles Petrolíferos, en la calle Esteban Cabrera del Polígono Industrial Las Quemadas, promovido por la entidad mercantil "Ingeniería Avanzada Solar S.L."

Segundo: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

Tercero: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos Urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 B.O.P. número 51 de 5 de abril de 2004.

Cuarto: Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y se haya dado traslado de la documentación al Registro Autonómico, publicar la resolución y las ordenanzas en el BOP (artículo 41.2 LOUA).

Quinto: Notificar la presente Resolución al promotor y demás interesados, significándoles los recursos que en su caso proceda. Córdoba, 12 de diciembre de 2013. El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

5.1.2.4. CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL P.G.O.U.

Las condiciones de ordenación y edificación para la actividad descrita se recogen en el Título 13 de la Normativa urbanística del P.G.O.U., concretamente en el Artículo 13.11.5.

Artículo 13.11.5. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-G)

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del Suelo Urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial con los mismos objetivos que para las nuevas implantaciones.

En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe, con un máximo de 0,35 m² t/m² s.

Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el Comercio y los Servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles supe-

rar el 35% de ocupación del total de la parcela.

Conforme a lo dispuesto en tal artículo, se procede a la descripción de las condiciones de ordenación y edificación que cumplirá la implantación de la unidad de suministro.

PARCELA MÍNIMA

En las condiciones de ordenación y edificación no se establece superficie de parcela mínima.

Tal y como se describe anteriormente, la parcela destinada a la Unidad de Suministro tendrá una superficie total de 900 m². Tendrá forma rectangular, y sus dimensiones principales serán:

- Longitud frontal y trasera: 16 m.
- Longitud lateral: 56,25 m.

La línea frontal del rectángulo quedará alineada con el lindero frontal de la parcela original y con el vial de acceso a la ésta, correspondiente con la calle de Esteban Cabrera.

Una de las líneas laterales coincidirá con el lindero lateral colindante a otra parcela mientras la línea lateral restante y el testero quedarán conformados como nuevos linderos privados de la parcela.

EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA

Se establece una edificabilidad neta máxima de 0,35 m²t/m²s.

Considerando el área de actuación de 900 m², la superficie máxima edificable será de 315 m².

A la hora de determinar la edificabilidad neta de la actuación descrita se tendrán en cuenta los siguientes aspectos que a continuación se explican:

- Todas las instalaciones y equipamientos de la unidad de suministro que se instalen de forma enterrada, tales como depósitos de almacenamiento, redes de tuberías, arquetas, etc. se considerarán ubicados en planta sótano, por lo que la superficie ocupada por los mismos no computará en términos de edificabilidad, según lo establecido en el Artículo 13.2.13 del P.G.O.U.

Artículo 13.2.13. Planta sótano.

1. ...
2. ...

3. La superficie del sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

- Las marquesinas metálicas no tendrán consideración de edificio, puesto que se trata de una construcción abierta en todo su perímetro, con la única finalidad de servir de protección tanto a los aparatos surtidores y distintos dispositivos que se ubiquen bajo éstas, como a los clientes que realicen la operación de repostaje.

Es por ello que la estimación de la edificabilidad resultante de la actuación se justificará mediante la definición dada por el Artículo 13.2.3. relativa a la superficie de techo edificable para construcciones abiertas.

Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad**1. Superficie de techo edificable:**

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanas, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verti-

cales y de ascensor, computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

En consecuencia, las marquesinas podrán asemejarse a un porche abierto, por lo que la superficie de techo computará un 50%.

Considerando la superficie en planta ocupada por cada marquesina, que como ya se ha descrito anteriormente es de 42 m², únicamente computará una superficie de 21 m². Teniendo en cuenta las tres marquesinas que se implantarán, la superficie total será de 63 m².

Se comprueba que la edificabilidad obtenida es considerablemente inferior a la máxima permitida, ya sea referida al área de actuación, que es de 315 m², o lo que es lo mismo, una edificabilidad de 0,07 m² t/m² s.

ALINEACIONES Y SEPARACIONES A LINDEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS

En las condiciones de ordenación y edificación para uso industrial IND - G no se establece ningún tipo de alineación ni separación a linderos públicos y/o privados.

No obstante, es necesario justificar el cumplimiento de las condiciones de ordenación y edificación para uso industrial IND-1, ya que las parcelas colindantes están calificadas como tales, en las que se establece:

- Separación mínima a linderos públicos: 10 m.
- Separación mínima a linderos privados: 5 m.

En este aspecto, la ubicación de los distintos elementos que componen la unidad de suministro, su alineación y separación a linderos será la que se describe.

- Marquesinas metálicas:

Las marquesinas metálicas se dispondrán alineadas con los linderos frontal y lateral según sus dimensiones principales, de forma que la dimensión longitudinal de las isletas de surtidores quedará perpendicular al lindero colindante a la parcela edificada existente lateral, tal y como se aprecia en el plano de implantación IM – 1.

La separación de las marquesinas, considerando su proyección en planta, a los linderos de la parcela será la siguiente:

- Lindero frontal: 15 m medidos desde proyección horizontal de la marquesina 1 hasta el lindero.
- Linderos laterales: 5 m medidos desde la proyección horizontal de las marquesinas hasta los linderos laterales privados de la parcela.
- Lindero trasero: 18,85 m medidos desde la isleta 3 hasta el testero.

- Depósitos de almacenamiento:

Los depósitos de almacenamiento quedarán totalmente enterrados, siendo visibles únicamente las arquetas de boca de hombre.

A la hora de emplazarlos, se tendrán en cuenta las distancias mínimas establecidas en la instrucción MI – IP 04 y la norma UNE 109.502:2010:

- La distancia mínima entre la pared exterior del tanque y el foso será, como mínimo, de 30 cm para tanques con capacidad igual o inferior a 20.000 l, y de 50 cm para el resto.
- La distancia desde cualquier parte del tanque a los límites de la propiedad no será inferior a 50 cm.
- La distancia mínima de separación entre los dos depósitos será de 1 m.
- La distancia mínima entre el límite de las zonas clasificadas de superficie a los límites de la propiedad será de 2 m.

Por motivos de optimización de diseño, quedarán enterrados bajo las marquesinas.

- Isleta de cargas y venteos:

La normativa vigente no especifica ningún tipo de restricción a la hora de ubicar las arquetas antiderrame para la carga de los depósitos y las tuberías de venteo, por lo que como criterio de diseño, se establecerá una separación al lindero frontal de 13 m y a linderos laterales de 6 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA

En las condiciones de ordenación y edificación se especifica que la suma total de los usos compatibles propios de una Estación de Servicio, como son el comercio o los servicios de automóvil, no podrá superar el 35% de ocupación de la parcela.

En el caso que nos ocupa, al no existir ningún otro uso que no sea exclusivamente el de distribución al por menor de combustible para vehículos ligeros, no será de aplicación dicho parámetro de ocupación.

En cuanto a la ocupación de la parcela con el uso principal, la ordenanza de subzona industrial IND-G no establece ningún valor de máximo ni mínimo, permitiendo por tanto que la ocupación de la parcela por las construcciones propuestas en el presente Plan Especial sea la resultante de aplicar el resto de parámetros de la ordenanza.

Atendiendo a la definición recogida en el artículo 13.2.4. de las NNUU, la ocupación de parcela se define como:

Artículo 13.2.4. Ocupación de parcela

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

En nuestro caso, si consideramos como volumen de la edificación el volumen ocupado por las marquesinas e isleta de carga y venteos, y considerando que los depósitos de almacenamiento quedan enterrados bajo las mismas, se obtiene un porcentaje de ocupación de la parcela de aproximadamente el 17% de la superficie total disponible.

ALTURA MÁXIMA

En las condiciones de ordenación y edificación no se establece altura máxima.

En este caso, la altura máxima de la implantación será la determinada por las marquesinas metálicas, que será de 6 metros respecto al nivel del suelo.

RESERVAS DE APARCAMIENTO

El Plan General de Ordenación de Córdoba establece en su artículo 12.7.12 la siguiente reserva de aparcamientos en zona industrial:

Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

1. ...

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

- a) ...
- b) ...
- c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m² de superficie cubierta.

Entendiendo como superficie cubierta el total del área proyectada horizontalmente de cada marquesina, será necesario disponer de dos plazas de aparcamiento dado que se trata de una zona industrial y se dispone de una superficie cubierta total de 123 m². Dichas plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,5 x 5 m y se ubicará en el fondo de la parcela, con el fin de no entorpecer el tránsito de los vehículos por la misma.