

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 5.785/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial Parque Tecnológico de Rabanales PP PTR (E)-1 –tras dictamen preceptivo favorable del Consejo Consultivo de fecha 10 de febrero de 2011, promovido por la entidad parque Científico Tecnológico de Córdoba, S.L. "Rabanales 21".

Segundo: Comunicar el acuerdo adoptado al Consejo Consultivo conforme a lo preceptuado en el artículo 10.2 del Decreto 273/2.005, de 13 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo.

Tercero: Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

Cuarto: Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2.004 (B.O.P. nº 51 de 5 de abril de 2004).

Quinto: Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y en el Registro Autonómico publicar la resolución y las ordenanzas en el B.O.P (artículo 41.2 LOUA).

Sexto: Advertir al promotor que deberá modificar el Proyecto de Reparcelación recogiendo los cambios realizados con la modificación del Plan Parcial.

Séptimo: Notificar el presente Acuerdo a los interesados con indicación de los recursos que procedan.

Córdoba, 11 de marzo de 2011. El Gerente, Fdo.: Francisco Paniagua Merchán.

#### Ordenanzas

##### Capítulo 1. Criterios de Aplicación.

##### Artículo 3.1. Aplicación de las Normas Generales

Se establecen como normas de aplicación general el contenido del artículo siguiente, las cuales se consideran anteriores a las ordenanzas por cuanto expresan los objetivos básicos de ordenación que inspira este Plan Parcial. Conforme a ellos deberán realizarse las iniciativas de actuaciones urbanísticas del Parque, prestando en todo caso a los parámetros de las ordenanzas.

##### Artículo 3.2. Normas Generales

##### 1. Los requerimientos funcionales particulares

El funcionamiento de los usos obligatorios en cada parcela necesita del cumplimiento de una serie de condiciones que resumidamente son:

- Dotación de todos los servicios de las infraestructuras generales.

- Accesibilidad, tanto para el personal y vehículos que deban intervenir en el normal desenvolvimiento de la actividad principal, como para hacer plenamente efectivas las tareas de mantenimiento, reparaciones, seguridad y vigilancia en toda la parcela y en sus construcciones.

- Habitabilidad para el personal y para el conjunto de las actividades desarrolladas en cualquiera de las calificaciones; al respecto, deberán aplicarse los Reglamentos de Seguridad e Higie-

ne en el Trabajo, de Actividades Calificadas, las Instrucciones y Normas específicas y las ordenanzas del Plan General de Córdoba y del Municipio.

- Suficiencia de la parcela para asegurar los mínimos en cuanto a las superficies construidas, áreas exteriores, accesos, etc. Este requerimiento se expresa mediante el requisito de los mínimos de dimensiones y superficies de las parcelas.

##### 2. La adecuada inserción ambiental según los aspectos siguientes:

- Relaciones con el paisaje, de modo que los volúmenes de la edificación, las alteraciones topográficas por un lado y por otro los aspectos estéticos de formas, texturas y colores, respeten y enriquezcan dicho paisaje, bien mediante la continuidad, bien recurriendo al contraste, pero nunca como consecuencia del descuido. Todos los lugares deberán ser tratados con el debido ornato, evitando las imágenes de marginalidad. Deberán considerarse como excepciones autorizables, las actividades provisionales y rigurosamente instrumentales para la consecución de los urbanísticos del Parque.

- Protección contra la contaminación ambiental. Con carácter general se evitarán fuera de cada parcela los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos producidos por las actividades en su interior. Estas prohibiciones afectarán todo tipo de emisiones, incluso las que no tengan tratamiento en la reglamentación vigente, pero que atenten contra el alto nivel de confortabilidad y de inocuidad próxima y lejana que el Parque exige y se le exige.

##### Capítulo 2. Espacios Libres.

##### Artículo 3.3. Definición y Objetivos

Se incluyen dentro de este ámbito, las zonas cuyo uso define el Plan General como uso dotacional en su artículo 12.1.9:

Equipamiento comunitario.

b) Servicios de interés público y social:

- Sistema Técnico de Infraestructuras

Parques y Jardines

Transporte y Comunicaciones

b) Aparcamientos

Concretamente se establece las siguientes Zonas:

- EL.AR. Corresponde a los espacios libres – Parques y Jardines -, que computan a efectos de los mínimos establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, y que están situados junto al Arroyo Rabanales.

- EL. Corresponde al resto de espacios libres – Parques y Jardines.

- EL.A. Son espacios libres en los que el uso aparcamiento ocupa una superficie mayor del 20% de la superficie de la Zona y no computa como Parques y Jardines a efectos de los mínimos establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, aunque se conciben como espacios libres ajardinados o tratados en su pavimentación.

##### Artículo 3.4. Condiciones Particulares

Aparte de las determinaciones incluidas en la Normativa del P.G.O.U. en su Título 12º - Capítulo 6º, será preceptivo lo siguiente:

1. Cualquier edificación auxiliar se separará como mínimo 15m del límite del sector colindante con el Arroyo Rabanales, tal como se indica en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

2. Será también compatible el uso STI (Sistema Técnico de Infraestructuras), y en particular SIE (Sistema de Infraestructuras Eléctricas), dentro de las zonas EL y EL.A. para la disposición de Centros de Transformación y de la Subestación Eléctrica.

##### Artículo 3.5. Condiciones de Diseño

A continuación se describen las recomendaciones generales

del diseño que debe seguir el Proyecto de Urbanización, según las zonas y parcelas descritas en los Planos.

Dependiendo de las especies que se proyecten, se diseñarán unos sistemas de riego adecuados, pudiendo realizar instalaciones de extracción de agua mediante pozos. En todo caso será de aplicación la "Ordenanza Municipal de protección del Medio Urbano en relación con las zonas verdes".

Las zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales, como vegetación original existente que se encuentre en buen estado sanitario y vegetativo, cursos de agua o zonas húmedas y cualquier otro conforme a las características ecológicas de la zona, que pueden convertirse en condiciones de diseño.

En todas las zonas verdes y más concretamente en las destinadas a resolver determinados problemas topográficos, se tendrá en cuenta que la configuración primitiva del terreno. En los casos de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, rampas, etc. no debiendo sobrepasar en ningún caso la máxima pendiente del jardín del 30% y en los paseos del 10%.

En las zonas verdes cuya superficie de plantación real sea superior a 5.000m<sup>2</sup>, se deberá incluir en el Proyecto de Urbanización de un Anexo de Proyecto de captación de aguas subterráneas, para su tramitación y autorización por la Agencia Andaluza del Agua para su posterior explotación; agua que será utilizada para el riego de esta zona verde y cuya cantidad será suficiente para cubrir las necesidades del riego proyectado.

El interior de las glorietas deberá ajardinarse, proyectando en el Proyecto de Urbanización un sistema de riego efectivo para toda la superficie del ajardinamiento y que no interfiera con la circulación rodada. Por motivos de seguridad, no deben plantarse en los bordes de las isletas especies arbóreas ni arbustivas, sólo especies tapizantes, recomendándose disposiciones de altura progresiva hacia el centro.

Las zonas ajardinadas se dotarán de un sistema de riego moderno y actual, automatizando su funcionamiento mediante programadores adecuados a la instalación. Siendo el riego por aspersión en zonas destinadas a pradera o césped o tapizantes y riego por goteo en las superficies destinadas a plantaciones arbóreas y arbustivas. El sistema de riego proyectado tendrá como objetivos principales la economía de mantenimiento de la propia instalación, máximo ahorro de agua a emplear y mínimas necesidades de mano de obra para efectuar el riego. Este sistema de riego se complementará con la instalación de bocas de riego cada 60m., aproximadamente, con el fin de poder cubrir toda la superficie con una manguera de 25m para riegos puntuales de plantación.

Se utilizarán especies que estén perfectamente aclimatadas a la zona utilizando el mayor número posible de especies autóctonas y el mínimo de especies que requieran cuidados especiales, con el fin de evitar gastos de mantenimiento excesivos.

#### 5.1. Manzanas EL.AR.

Se utilizará preferentemente vegetación de ribera, pudiendo localizarse determinadas zonas con plantaciones de césped.

#### 5.2. Manzanas EL.

Dependiendo de su extensión y localización el ajardinamiento de estas manzanas se adaptará a lo descrito en los párrafos anteriores, pudiendo localizarse determinadas zonas con plantaciones de césped, en especial en glorietas e isletas.

#### 5.2. Parcelas EL.A:

Se colocarán árboles en los límites de las plazas de aparcamientos,

separados entre 5 y 8 metros entre si. Estos árboles servirán para arrojar sombra. Las especies permitidas serán de raíces que no pudiesen dañar el pavimento como consecuencia de su crecimiento.

#### 5.4. Aparcamientos:

Las zonas de aparcamiento se diseñarán pavimentadas o mediante un firme de terrizo, albero o similar con un sistema adecuado de compactación y posterior drenaje.

#### Artículo 3.6. Condiciones de Implantación de los Equipamientos

Queda anulado el presente artículo en virtud de que los equipamientos se sitúan en la Zona EQ.

#### Artículo 3.7. Condiciones para los Proyectos de Equipamientos Deportivos

Queda anulado el presente artículo en virtud de que los equipamientos se sitúan en la Zona EQ.

#### Artículo 3.8. Condiciones para los Proyectos de SIP

Queda anulado el presente artículo en virtud de que los equipamientos se sitúan en la Zona EQ.

#### Capítulo 3. Red Viaria.

#### Artículo 3.9. Definición y Objetivos

Será de aplicación el capítulo 7º del Título 12º de la Normativa del P.G.O.U..

Se diferencian dos categorías, con los objetivos que se expresan a continuación:

#### 1. Viario de Conexión (RVC)

- Acceso principal desde la N-IVa. Se trata de las zonas afectas por las modificaciones propuestas al trazado diseñado tanto por la Propuesta de Innovación como la del PGOU.

#### 2. Viario Interno (RVI)

- Distribución del tráfico rodado y peatonal por el Parque, asegurando el servicio a todas las parcelas edificables.

- Accesos secundarios.

- Distribución del tráfico de mantenimiento y seguridad hasta todas las áreas.

- Facilitar el uso de las Zonas Verdes, permitiendo el paseo peatonal.

- Asegurar el acceso del personal, vehículos de transporte y maquinaria de las obras de urbanización y edificación que se ejecuten en el Parque.

#### Artículo 3.10. Condiciones particulares

Aparte de lo exigido en el capítulo la Normativa del P.G.O.U. se prescribe lo siguiente:

1. En el Sistema Viario Interno podrá admitirse la ocupación con mobiliario urbano, entendiéndose como tal el conjunto de instalaciones o elementos cuyo fin sea la de atender una necesidad social o prestar un servicio a los usuarios del Parque.

En dicho concepto se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública como los colocados por particulares previa autorización. Excepto los elementos cuya instalación en un determinado lugar sea exigencia de su propio servicio y siempre que se justifique la imposibilidad de establecer las medidas adecuadas debido a las condiciones físicas del terreno, no podrá autorizarse ocupaciones que no dejen más de 1,50m. de anchura de espacio libre de paso peatonal.

2. No se permitirá la ocupación del Sistema Viario Interno con carteles indicativos o publicitarios de las empresas privadas; la señalización de información y ubicación de las empresas deberá resolverse según modelo oficial diseñado expresamente para el Parque.

3. Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garanticen la circulación y accesibilidad a todos los lugares de

la población con minusvalías del aparato psicomotor, así como las necesidades de que espacios, servicios y elementos de comunicación sean accesibles a toda la población.

4. El viario de acceso a parcelas edificables deberá prever anchuras mínimas de 5m para doble sentido de circulación y de 3m para un único sentido.

#### **Capítulo 4. Infraestructuras.**

##### **Artículo 3.11. Definición y Tipificación**

La definición coincide con la aportada por el artículo 12.8.1 de la Normativa del P.G.O.U., distinguiéndose los siguientes subsistemas con sus respectivos elementos que se pormenorizan sin afán exhaustivo a continuación.

##### **1. Alumbrado Público (S.I.A.)**

- Red con sus conducciones, soportes, luminarias y mecanismo de control.

##### **2. Energía Eléctrica (S.I.E.)**

- Subestación eléctrica.
- Red de Alta Tensión.
- Red de Baja Tensión con sus conducciones y acometidas.
- Transformadores.
- Captadores y generadores autónomos.

##### **3. Infraestructura Hidráulica (S.I.H.)**

- Depósitos.  
- Estaciones de tratamiento.  
- Pozos y captaciones.  
- Conducciones secundarias y redes de riego, red de hidrantes contra incendios con sus mecanismos de control.

##### **4. Agua Potable (S.I.P.)**

- Redes de distribución con sus controles y acometidas.
- Conexiones con la red municipal.

##### **5. Saneamiento y Drenaje (S.I.S.)**

- Redes y sistemas de drenaje de aguas pluviales.  
- Redes de saneamiento de aguas fecales, incluso sistemas de control y limpieza.

- Conducciones al exterior.

##### **6. Telecomunicaciones (S.I.T.)**

- Redes de distribución de la conexión con el exterior.
- Central de tratamiento y distribución.
- Conexión con la red general.
- Redes de telecomunicación internas.

##### **Artículo 3.12. Condiciones Particulares**

Además de lo previsto en el capítulo 8º del Título 12º de la Normativa del P.G.O.U. se exigirá lo siguiente:

- Todas las parcelas edificables serán servidas directamente desde las redes generales, sin provocar servidumbres de ningún tipo en otras parcelas edificables. Así mismo las parcelas edificables deberán evitar las servidumbres de las infraestructuras generales que afecten al Parque.

- Las acometidas y enganches de las instalaciones de las parcelas edificables con las redes generales deberán acomodarse a las condiciones de diseño y funcionamiento que fije la empresa suministradora y las ordenanzas municipales establecidas.

#### **Capítulo 5. Ordenanzas de Edificación. Definiciones de Carácter General.**

##### **Artículo 3.13. Determinaciones del PGOU**

Es de aplicación el Capítulo 2º del Título 13º de la Normativa del P.G.O.U.

A los efectos del establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura en el interior de las parcelas, será utilizada la rasante del terreno modificado por las obras de urbanización cuya definición será incorporada a la cédula urbanística de cada parcela.

Además de estos artículos y con carácter particular se definen las siguientes definiciones particulares:

##### **Artículo 3.14. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas**

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona y de cada manzana en particular, donde se define también el nº máximo de plantas. En los Proyectos de Edificación en ningún caso se permitirá construir una altura menor del número máximo de plantas menos una. Sí se permitirá que el Proyecto contemple que esta construcción en altura se realice en varias fases, la primera de las cuales tendrá como mínimo dos plantas de altura, salvo la zona IDR que podrá ser de una sola planta.

El término altura máxima se refiere en este Plan Parcial a la altura medida según los criterios establecidos en las presentes ordenanzas, pero referida a la altura total física del edificio incluyendo los pretilos o cualquier otro elemento conformador de las fachadas.

Para la fijación de la cota de referencia de la planta baja en cada proyecto se determinará el punto o puntos de fachada en el que se establecerá, en todo caso justificado por razones de accesibilidad, funcionalidad y/o desarrollo arquitectónico.

Si por las razones antes citadas fuese necesario y justificado mantener la horizontalidad de las plantas y ello diese lugar a que se edifiquen plantas bajo la fijada como baja superando los topes fijados en el Plan General, estas no computarán a efectos de altura máxima y nº de plantas, pero sí a efectos de edificabilidad.

En plantas de sótano y semisótano se podrán ubicar sin computar a efectos de edificabilidad aparcamientos, almacenes, traseros y áreas de servicios complementarios a los usos dominantes de la edificación, en su sentido más amplio.

##### **Artículo 3.15. Definición de términos de alineaciones**

En el Plano de Alineaciones y Rasantes se describen los siguientes términos:

- Líneas de separación a linderos. Son las líneas que sitúan el límite de la edificación por separación a linderos. Si no está acotada esta distancia se entiende que es 5m, conforme a las ordenanzas. Si la distancia está acotada, ésta prima sobre la ordenanza general. En caso de no existir esta línea se entiende que la edificación puede ir alineada a vial, aunque si se separa la distancia mínima será de 5 m.

- Línea de Servidumbre. Es la línea que define la zona de servidumbre de RENFE y AVE. Esta es de 20 m., medida desde la línea de terraplén. Entre esta línea y el límite del sector que da a las vías, no se podrá realizar ningún tipo de edificación que no esté autorizada por el organismo competente.

- Línea de Ocupación Máxima. Es la línea que delimita las zonas no ocupables por las determinadas edificaciones en parcelas con fachada a la N-IVa.

- Línea de Separación al lindero del Sector con el Arroyo Rabanales. Esta línea define una separación mínima de 15m que deberán respetar las parcelas que se dediquen a Equipamientos y SIPS dentro de la zona EL/EQ.

- Línea orientativa torres subzona F. Esta línea define la situación orientativa de los volúmenes de mayor altura que se pueden construir en las parcelas con fachada a la N-IVa. Sirve como aproximación del aspecto final volumétrico de las edificaciones resultantes.

##### **Artículo 3.16. Condiciones particulares de estética**

La estética de las construcciones deberá garantizar su integración en el entorno y los paramentos visibles se terminarán con materiales de calidad digna.

Los espacios comprendidos entre las alineaciones interiores deberán quedar libres de obstáculos y serán convenientemente urbanizados y ajardinados.

#### Artículo 3.17. Previsión de aparcamientos

Se estará a lo dispuesto en el PGOU de Córdoba, en su artículo 12.7.12. El cual se resume para los usos de compatibles en el sector:

#### Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

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

b) Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de oficina, por cada 25 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento >2.500 m<sup>2</sup> y por cada 50 m<sup>2</sup> de techo comercial de establecimiento <2.500 m<sup>2</sup>.

Se entiende aquí m<sup>2</sup> de oficina como superficie útil. En los casos en los que el Proyecto de Edificación se diseñe como centros diáfanos para oficinas para una modulación posterior (promoción para venta o alquiler) podrá tomarse como valor de referencia los m<sup>2</sup> útiles de oficina son el 65% de los m<sup>2</sup> construidos del edificio o de las plantas destinadas a tal uso, o del 80% de la superficie las zonas o locales destinadas a tal uso. Se tomará el mayor de los dos valores obtenidos.

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas –según las condiciones del artículo 13.2.28- en las siguientes proporciones:

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas

equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

#### 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 ordenación, la Creación de espacios vinculados a la Universidad que incentiven la innovación, organizados para la transferencia de tecnologías enfocadas hacia la investigación en 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 zona I, constituirá el área o núcleo de mayor relevancia del Parque Tecnológico, donde podrán ubicarse 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 resumen en el siguiente cuadro por Manzanas:

Manzana	Edificabilidad Neta Máxima (m <sup>2</sup> T/ m <sup>2</sup> S)
ID.1	1,10
ID.2	1,70
ID.3	1,90
ID.4	2,00
ID.5	1,40
ID.6	1,60
ID.7	1,90
ID.8	2,00
ID.9-F	2,35
ID.10	1,50
ID.11-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 como F, para las cuales la ocupación máxima será del 80%

##### 4. Alturas.

Se resumen en la siguiente tabla:

Manzana	Nº de Plantas	Altura máxima (m.)
ID.1	2	12
ID.2	3	15
ID.3	4	18
ID.4	4	18
ID.5	3	15
ID.6	3	15
ID.7	4	18

ID. 8	4	18
ID. 10	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 presencial, de 6 plantas y 25 m, que tendrán una ocupación máxima del 40% de la parcela.

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

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

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

- Separación a linderos privados: 5m.

- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: ½ de las alturas de aquellas.

- Se podrá optar por la alineación a vial, justificadamente, por razones de desarrollo edificatorio y/o funcionalidad.

Para la manzana ID.11-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 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 repuesta 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 disponerse 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 linderos públicos como privados, 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 combinados 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 muertas de altura máxima 45cm.

#### 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 cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas 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 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 2.20m 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.

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

#### 11. Condiciones particulares de las manzanas ID.1 e ID.2

Mediante Estudio de Detalle se podrá realizar una nueva ordenación de volúmenes bajo las siguientes condiciones:

1. El ámbito del estudio de detalle comprenderá ambas manzanas

2. La altura máxima será de 2 plantas y 15m y la de edificabilidad neta de las parcelas será de 1,40m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S.

3. La separación a linderos que den a fachada será de 5m y a linderos privados de 3m.

4. El resto de parámetros se regirán por las ordenanzas de la zona ID

En cualquier caso el estudio de detalle deberá atenerse a las condiciones establecidas en el Art. 15 de la LOUA.

#### 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 2ª categoría y que no podrán por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

## 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
- 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 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 que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

### Capítulo 7. Zona I. Incubadora de Empresas.

#### Artículo 3.21. Definición y Objetivos

Constituye en una ampliación de la zona básica del Parque Tecnológico (Zona ID), con la particularidad que se configura para empresas que por el carácter de su actividad o por estar en el inicio de la misma requieren un sistema de utilización y gestión de espacios diferentes al resto.

#### Artículo 3.22. Desarrollo

Previo a la concesión de licencias urbanísticas en la zona será preceptivo el trámite y aprobación de un Estudio de Detalle cuando su objeto sea la de dividir la manzana en varias parcelas y tendrá como finalidad lo siguiente:

- Definición y distribución de los usos y destinos de cada una de las parcelas.
- Adaptación y concreción de la ordenanza al tipo de edificación y usos que se decida para cada parcela.
- La precisión de dichos parámetros deberá tener en cuenta la inserción en el medio ambiente, tanto de las zonas ajardinadas, como respecto a las franjas verdes junto al arroyo Rabanales, la composición de volúmenes del conjunto de las zonas, etc.

Al respecto las condiciones de ordenación y edificación definidas en el artículo siguiente constituyen el marco de referencia del Estudio de Detalle, el cual deberá, además, precisar el resto de parámetros a fin de conformar una ordenanza de similar alcance respecto las que regulan el resto de las zonas de este sector.

Así mismo, será el Estudio de Detalle el que defina las diferentes unidades mínimas en las que se podrá dividir las parcelas, así como las condiciones precisas de alturas, rasantes, ordenación de los espacios intersticiales, servidumbres de paso para sótanos de aparcamientos, etc., sin superar en ningún caso los valores establecidos en la presentes ordenanzas.

#### Artículo 3.23. Condiciones de Ordenación y Edificación

#### 1. Edificabilidad

La edificabilidad será de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### 2. Ocupación.

No se limita la ocupación

#### 3. Alturas.

La altura máxima será de dos plantas y 12 m.

#### 4. Separación a linderos y entre edificaciones.

La edificación podrá estar alineada a vial y adosarse a los linderos de la manzana. En caso de separarse la edificación, la distancia mínima a cualquier lindero será superior a 5 m.

#### 5. Condiciones de composición de la edificación

La edificación presentará una fachada continua en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal. El Estudio de Detalle, en su caso, deberá especificar los aspectos formales, estéticos y de composición que debe presentar.

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

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.

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

#### 6. Cerramiento de parcela.

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 combinados 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 muerdes de altura máxima 45cm.

En el caso de los límites con las zonas Verdes junto al Arroyo Rabanales se debe garantizar la continuidad de las rasantes con las de la propiedad privada.

El Estudio de Detalle podrá así mismo ordenar tanto la configuración de dicho límite como las propias zonas verdes anexas.

#### 7. 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 cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas 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.

#### 8. Aparcamiento

El número mínimo de plazas se describe 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 2.20m 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.

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

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

Se prohíben los aparcamientos al aire libre salvo causa debidamente justificada en el Estudio de Detalle por el uso o funcionalidad final de los edificios.

#### 9. Anuncios Publicitarios

Deberán diseñarse en el Estudio de Detalle, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida.

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 3.24. Condiciones de Uso

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

##### 1. Uso Global.

Parque Tecnológico.

En capítulo independiente se definen las características técnicas máximas de implantación es esta zona, que no superarán en ningún caso las de la Industria de 2ª categoría y que no podrán por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

##### 2. Usos compatibles.

Deberà 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:

- Vialio
- Aparcamientos
- Jardines
- Industria, sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura
- Oficinas
- Comercial
- Hostelería
- Recreativo
- Asistencia Sanitaria
- Cultural
- Educativo
- Religioso
- Deportivo
- Agrícola

##### 3. Usos Prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

#### Capítulo 8. Zona IDR. Zona de Producción.

##### Artículo 3.25. Definición y Objetivos

Sobre la base de la dedicación general de este 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 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a vial: 30m.

##### 2. Edificabilidad.

Se resume en:

Manzana	Edificabilidad Neta Máxima (m <sup>2</sup> T/ m <sup>2</sup> S)
IDR.1	0,97
IDR.2	0,96
IDR.3	0,96
IDR.4	1,10

##### 3. Ocupación

Viene dada por las separaciones a linderos

##### 4. Alturas

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

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

- Separación mínima de la edificación a lindero público: 5m.
- Separación a linderos privados: 3m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: ½ 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 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 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 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 caso de ser inclinadas a dos aguas, deberán quedar ocultas por el propio cerramiento del edificio.

6.8. La parcela IDR.4 deberá cuidar especialmente su fachada a la N-IVa, presentado las calidades y composición adecuadas a un frente a una de las arterias principales de la ciudad.

##### 7. Cerramientos de parcela

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 combinados 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 muertes de altura máxima 45cm.

#### 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 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, localizada preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas 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. 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 m, en más de 3 metros.

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

- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

#### 10. 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 3.27. 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 de 2ª Categoría.

Deberá destinarse como mínimo un 15% de la edificabilidad ejecutada a actividades de 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:

- Vialio
- 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 en un determinado momento deban acudir al Parque de forma temporal
- Hostelería
- Recreativo

- Educativo
- Asistencia Sanitaria
- Cultural
- Religioso
- Deportivo

#### 3. Usos Prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

#### Capítulo 9. Zona IS. Zona Institucional y de Servicios.

##### Artículo 3.28. Definición y Objetivos

Se localizarán en esta zona del recinto todos los Servicios generales y Complementarios de las actividades del Parque Tecnológico, así como centros administrativos públicos o privados.

De manera pormenorizada, se pueden distinguir las siguientes funciones:

- Administración general del Parque, centros de información, ventas, gestión administrativa, gestión técnica, asesoramiento, etc.
- Centralización y distribución de las comunicaciones internas y con el exterior.
- Centros de cálculo, banco de datos, biblioteca, etc.
- Sedes Institucionales relacionados con Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i)
- Alojamiento de los centros oficiales de investigación y desarrollo.
- Unidades de Investigación de empresas e Instituciones.
- Centros de servicios empresariales para las nuevas tecnologías
- Centros de transferencia de tecnología
- Centros destinados a la articulación entre la investigación y el sistema productivo empresarial
- Centros de transformación de tecnologías
- Centros difusores de innovación, que comprende aquellos destinados al movimiento, análisis y difusión de los procesos y valores científicos y tecnológicos
- Centros de servicios para empresas de base tecnológica.

##### Artículo 3.29. Condiciones de Ordenación y de Edificación

###### 1. Parcelación.

- Superficie mínima: 500m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima: Manzana.

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 se garantice la distribución de la edificabilidad para dar cabida a las dos tipologías resultantes.

###### 2. Índice de edificabilidad.

Se resume en la siguiente Tabla por manzanas:

Manzana	Edificabilidad Máxima
IS.1	2,50 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
IS.2	2,50 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
IS.3	3,00 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S
IS.4-F	1,45 m <sup>2</sup> T / m <sup>2</sup> S

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

###### 3. Alturas máximas.

Las alturas máximas se resumen en:

Manzana	Nº de Plantas	Altura máxima (m.)
IS.1	3	15

IS.2	3	15
IS.3	6	25

Para la manzana IS.4-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.

#### 4. Ocupación.

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

Para la manzana ID.4-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 ellas.

#### 5. Cerramientos 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 combinados 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 muertes de altura máxima 45cm.

#### 6. Condiciones de composición de la edificación

La edificación presentará una fachada continua 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 disponerse 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. 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 o de los edificios.

### Artículo 3.30. Condiciones de uso

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

#### 1. Uso global.

Parque Tecnológico.

Servicios generales y equipamientos terciarios complementarios de las actividades del Parque Tecnológico, tales como Restauración, Salones de Actos, Salas de Reuniones, Clubes de Empresarios, Centros de Empresas, Club de Empleados, Centros Sanitarios o Asistenciales, Oficinas Bancarias, de Aseguradoras, de Agencias de Viajes, de Mensajerías, Servicios de Correos, o similares.

### 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.
- Industria, sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura
- Oficinas
- Comercial
- Hostelería
- Hospedaje, para personal destinado en el Parque o para aquellas personas que en un determinado momento deban acudir al Parque de forma temporal
- Recreativa.
- Asistencia sanitaria
- Educativo
- Deportivo
- Cultural
- Religioso

### 3. Usos prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos.

### Capítulo 10. Zona de Equipamientos.

#### Artículo 3.31. Definición y Objetivos

Se engloban dentro de esta zona las parcelas denominadas como zona EQ., dedicadas a Equipamientos complementarios del Parque. Las manzanas denominadas como EQ\*, corresponden a los equipamientos privados, el resto a equipamientos públicos. En concreto existe una parcela denominada como EQ\*.1 donde se integra una edificación existente que alberga las instalaciones de PROMI.

#### Artículo 3.32. Condiciones de Ordenación y Edificación

##### 1. Parcelación

La parcela mínima será de 1.000 m2.

##### 2. Índice de edificabilidad neta máxima

Parcela	Ie (m2T/m2S)	Edif. (m2T)
EQ*.1		4.789,70
EQ.2	1,40	
EQ.3	0,36	
EQ.4	0,00	
EQ*.5		9.003,97
EQ.6	0,00	
EQ.7	2,70	

##### 3. Ocupación Máxima: 90%

##### 4. Separación a linderos:

Para la parcela EQ\*.1 será de 5 m.

Para la manzana EQ.2 La edificación podrá estar alineada a vial y adosarse a los linderos de la manzana. En caso de separarse la edificación, la distancia mínima a cualquier lindero será superior a 5 m.

Para el resto será de 5m a lindero privado o a lindero que limite con un Espacio Libre. La edificación podrá estar alineada a vial y en caso de separarse la edificación, la distancia mínima a cualquier lindero será superior a 5 m.

##### 5. Altura total máxima: 10,00m y dos plantas.

##### 6. Condiciones de composición de la edificación

- En cuanto a la edificación existente de las instalaciones de PROMI se consideran aceptables, aunque se permitirán obras de reforma que la adecuen mejor a la calidad del entorno paisajístico.

co de un Parque Tecnológico.

- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados.

- Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas; los elementos técnicos deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio

- No se prescribe ningún material. No obstante todos serán de primera calidad.

- Para su diseño deberá tenerse en cuenta el destino de la edificación, las características paisajísticas recreadas en el Parque Tecnológico, y las condiciones de clima, paisaje y vida de la región.

#### 7. Aparcamiento de vehículos

- La demanda que se precise deberá ser atendida en el interior de las parcelas

- Las áreas de aparcamiento al aire libre deberán fragmentarse en grupos adecuadamente separados de manera compartida que minimice el impacto paisajístico.

- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas en materiales ligeros o vegetales que armonicen con el tratamiento de los espacios libres y cumplan con las condiciones exigidas a las cubiertas en general.

#### 8. Tratamiento de los espacios libres.

Se diseñarán los espacios libres de manera que esta zona se integre funcional y compositivamente con las zonas vecinas. En concreto para la manzana EQ.2, el proyecto específico se deberá garantizar la integración de las edificaciones en el enclave paisajístico junto al Arroyo Rabanales.

#### 9. 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 combinados con un elemento opaco hasta 0,45m. de altura como máximo, prohibiéndose en todo caso los cerramientos de malla metálica.

En la manzana EQ.2 se prohíbe el cierre de las parcelas que impidan el libre tránsito peatonal entre éstas y las parcelas circundantes (zonas verdes, viario, etc.).

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

#### 10. Condiciones particulares de las manzanas EQ.3, EQ.4 y EQ.6

En las manzanas EQ.4 y EQ.6 sólo se permitirán los usos con-

templados en el art. 12.6.3, apartado 2 del PGOU. Deberán estar ajardinadas siguiendo las condiciones establecidas para la Zona EL.

Corresponderá al proyecto específico sobre la manzana EQ.3 la ejecución de dichos ajardinamientos en las manzanas EQ.4 y EQ.6. En concreto, para la manzana EQ.4, el proyecto específico deberá garantizar, con la ordenación de la manzana, la posterior inserción de las dos pasarelas previstas para la comunicación con el Recinto Ferial. La ejecución de ambas pasarelas se realizarán por el Promotor del mismo, garantizando que, tras la obras, la Manzana quede en buenas condiciones.

#### Artículo 3.33. 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.

Equipamientos en general

Equipamientos deportivos

Servicios de Interés Público y Social: Comercial y Social u otros dotacionales.

##### 2. Usos compatibles.

Dado que los equipamientos mínimos establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento se sitúan en manzanas EQ.2, EQ.3, EQ.4, EQ.6 y EQ.7, se permite la aplicación de la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c.2) del PGOU, en las manzanas EQ\*.1 y EQ\*.5 siempre y cuando el uso se considere como de apoyo a la actividad empresarial del parque (tal como se describe a continuación) y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Para el resto deberá aplicarse la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c.1) del PGOU suponiendo como máximo un 20% de la superficie en metros cuadrados de techo dedicada a los usos globales y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela.

Los usos compatibles son:

- Viario.

- Aparcamiento.

- Industria, sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura. Sólo podrá aplicarse la definición del art. 12.1.2., en su apartado 1.c.1) del PGOU en la parcela EQ\*.1

- Comercial

- Oficinas

- Hostelería

- Recreativa

- Deportivo

##### 3. Usos prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

Córdoba, agosto de 2009.- El Arquitecto, Luis Giménez Soldevilla.