

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 10.218/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial para la implantación de un Parque industrial en la manzana "I" del Plan Parcial Industrial "Ctra. de Palma", promovido por la entidad "Firga y Construcciones, S.A."

Segundo.- Trasladar dicho documento para su inscripción al Registro Administrativo Municipal el Instrumento Urbanísticos constituido por acuerdo del Pleno Municipal de 5 de febrero de 2004 (BOP nº 51 de 5 de Abril de 2005), así como al Registro Autonómico de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Tercero.- Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y en el Registro Autonómico publicar la resolución y las ordenanzas en el BOP (art 41.2 LOUA).

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente, con indicación de los recursos que en derecho procedan.

Córdoba, 10 de noviembre de 2011.- El Gerente, Fdo. Juan Luis Martínez Sánchez.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN PARQUE COMERCIAL SITO EN LA MANZANA I (IND-1500) DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN "INDUSTRIAL CARRETERA DE PALMA" DE CÓRDOBA.

También se acotará el impacto asociado a la intervención sobre la propia manzana y el entorno inmediato redefiniendo las condiciones del área de movimiento y sus accesos.

De forma que la lectura del documento sea coherente, se justificarán a continuación las modificaciones propuestas siguiendo el orden cronológico de las páginas de la memoria del Plan Especial.

2.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS

Página 4

Apartado 1.2 OBJETO Y ÁMBITO.

El presente Plan Especial tiene por objeto la justificación, definición e impacto de la ordenación de un Parque Comercial Los Patios de Córdoba en la Manzana I del Plan Parcial de Ordenación "Industrial Carretera de Palma" de Córdoba, para realizar en ellas actividades comerciales.

Se elimina la denominación "Los Patios de Córdoba" debido a que se trata de un nombre posiblemente registrado, que podría imposibilitar su uso. Éste era en principio el nombre con el que se iba a designar al Parque Comercial. Su modificación no tiene incidencia urbanística, pero se establecerá como necesaria la definición de una nueva denominación, con carácter previo al final de obra de la primera edificación que se ejecute en dichos terrenos.

Debido a la necesidad de dotar al Plan de una mayor capacidad para absorber un mayor número de empresas, se plantea la posibilidad de incidir en el ajuste de los usos. Estos se encuentran acotados por las ordenanzas reguladoras del texto refundido del Plan Parcial en su artículo 3.4. Por ello se modifica el párrafo a:

El presente Plan Especial tiene por objeto la justificación, defini-

ción e impacto de la ordenación de un Parque Comercial situado en la Manzana I del Plan Parcial de Ordenación "Industrial Carretera de Palma" de Córdoba, para la realización de actividades comerciales y las previstas por dicho Plan Parcial.

Página 5

Apartado 1.2.2. REDACTOR DE PROYECTO.

1.2.2. Redactor del Proyecto

El presente Plan Especial se encuentra redactado por la empresa INEL-2000, S.L. con C.I.F. B60263746, siendo los técnicos intervinientes del mismo:

- Manuel Aragón Carrera, Arquitecto
- Miguel David Martínez Mateu, ICCP
- Simón Prieto Benavides, Ingeniero Técnico Industrial

El técnico firmante del proyecto es Miguel David Martínez Mateu, Ingeniero de Caminos canales y puertos con nº colegiado 24.578 y habilitado en el Colegio Profesional de Córdoba.

Se incluye en este apartado a los técnicos redactores de la Modificación del Plan Especial.

El resultado de la modificación es el siguiente:

1.2.2. Redactor del Proyecto

El presente Plan Especial se encuentra redactado por la empresa INEL-2000, S.L. con C.I.F. B60263746, siendo los técnicos intervinientes del mismo:

- Manuel Aragón Carrera, Arquitecto
- Miguel David Martínez Mateu, ICCP
- Simón Prieto Benavides, Ingeniero Técnico Industrial

El técnico firmante del proyecto es Miguel David Martínez Mateu, Ingeniero de Caminos canales y puertos con nº colegiado 24.578 y habilitado en el Colegio Profesional de Córdoba.

La Modificación del Plan Especial ha sido realizada por los arquitectos:

- José Carlos Rico Córdoba, colegiado nº 336 del COACo
- Jorge Roa Fernández, colegiado nº 597 del COACo

Página 6

Apartado 2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El Plan Parcial Industrial "Carretera de Palma"

- Fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el 18-2-2005.

- Se aprobó provisionalmente por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 22 de Julio de 2005.

- Se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el 6 de Abril de 2006 (B.O.P. nº 165 de fecha 12/09/2005)

Se actualiza y completa la memoria con la fecha de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Normas.

El resultado de la modificación es el siguiente.

El Plan Parcial Industrial "Carretera de Palma"

- Fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el 18-2-2005.

- Se aprobó provisionalmente por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 22 de Julio de 2005.

- Se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el 6 de Abril de 2006 (B.O.P. nº 165 de fecha 12/09/2005)

- Con fecha 18 de Septiembre se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, la Modificación puntual de Ordenanzas del P.P. "Industrial Carretera de Palma del Río"

Página 7

Apartado 2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Plan Especial:

- Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria del 31 de Julio del 2008(B.O.P. del 11-9-08)

- Aprobado provisionalmente con fecha 5 de Febrero de 2010

Se actualiza y completa la documentación con la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial objeto del presente documento. El resultado de la modificación es el siguiente.

Plan Especial:

- Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria del 31 de Julio del 2008(B.O.P. del 11-9-08)

- Aprobado provisionalmente con fecha 5 de Febrero de 2010

- Con fecha 7 de Octubre de 2010 se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Página 9

Apartado 2.2. SITUACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS.

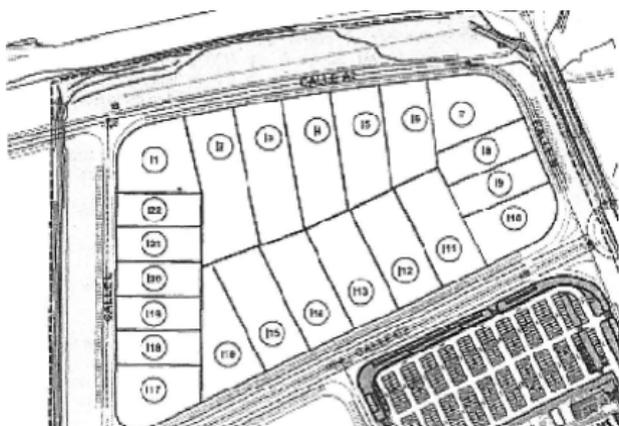
La manzana, por tanto, dispone de una superficie de 53.338,20 m² y una edificabilidad máxima de 61.337,76m²

Se corrige el error material de cómputo de superficie y edificabilidad máxima, ajustándolo a las determinaciones del Plan Parcial y Reparcelación. El resultado de la modificación es el siguiente:

La manzana, por tanto, dispone de una superficie de 53.337,19 m² y una edificabilidad máxima de 61.337,77m²

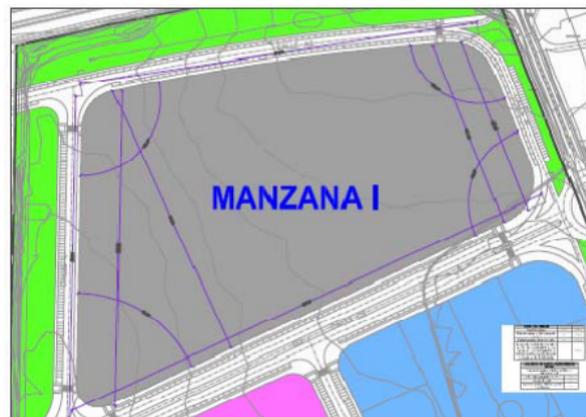
Página 10

Apartado 2.2. SITUACIÓN REGISTRAL DE LAS PARCELAS.



Se sustituye y actualiza el gráfico adjunto de la manzana segregada en veintidós parcelas, por el plano de la finca resultante de la Agregación parcelaria de la manzana "I", aprobada mediante Resolución del Sr. Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba de fecha 9 de julio de 2008.

Se incluye la documentación registral de la manzana aportada por la propiedad.



MANZANA I			
MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE M ²	TECHO M ²
I	I	53.337,19	61.337,77

Finca resultante de la Agregación parcelaria de la manzana "I", aprobada mediante Resolución Del Sr. Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba de fecha 9 de julio de 2.008
Registro de la Propiedad de Córdoba nº5, el Titular de la Finca es Firga y Construcciones S.A. con N.I.F. A-28132512, Inscrita en el Tomo 1731, Libro 815, Folio 193, Finca 41.274.

Página 11

Apartado 2.3. EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA.

2.3. EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA

La manzana I, 53.337m², pertenece al Plan Parcial de Ordenación "Industrial Carretera de Palma" de la ciudad de Córdoba. Dicho PP se encuentra situado en el Oeste de la ciudad, limita al sur con el ensanche ferroviario del ramal norte del acceso Oeste, al Norte limita con la carretera general de Palma A-431 y al Este con los terrenos del futuro intercambiador de transportes que llegan hasta la Ronda Oeste de Córdoba.

Se corrige el error material de cómputo de superficie del ámbito, ajustándolo a las superficies del Plan Parcial y Reparcelación. El resultado de la modificación es el siguiente:

2.3. EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA

La manzana I, 53.337,19 m², pertenece al Plan Parcial de Ordenación "Industrial Carretera de Palma" de la ciudad de Córdoba. Dicho PP se encuentra situado en el Oeste de la ciudad, limita al sur con el ensanche ferroviario del ramal norte del acceso Oeste, al Norte limita con la carretera general de Palma A-431 y al Este con os terrenos del futuro intercambiador de transportes que llegan hasta la Ronda Oeste de Córdoba.

Página 14

Apartado 2.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 1/1994 DE 1 ENERO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan Especial correspondiente a la parcela I dispone de un "Estudio de accesibilidad y aparcamientos al nuevo parque comercial "Los Patios" en el Municipio de Córdoba". En dicho estudio se analizan los factores internos y externos que influyen en el tráfico del ámbito.

Se elimina la denominación "Los Patios de Córdoba" por las razones justificadas anteriormente. El resultado de la modificación es el siguiente:

El Plan Especial correspondiente a la parcela I dispone de un "Estudio de accesibilidad y aparcamientos al nuevo parque comercial en el Municipio de Córdoba". En dicho estudio se analizan los factores internos y externos que influyen en el tráfico del ámbito.

Página 18

Apartado 3.1. OBJETIVO

3.1. OBJETO

Se trata de una propuesta para el desarrollo de Edificios comerciales, restauración, ocio y servicios sin uso específico para cada uno de ellos.

Se incorporan los usos definidos como dominantes, y todos aquellos compatibles aparte del comercial, por las ordenanzas reguladoras del texto refundido del Plan Parcial en su artículo 3.4., de forma que se permita una mayor oferta para facilitar la implantación de empresas y la consiguiente creación de puestos de trabajo.

Por ello se modifica el párrafo a:

3.1. OBJETO

Se trata de una propuesta para el desarrollo de edificios comerciales, restauración, ocio y aquellos que se ajusten a los usos regulados por las ordenanzas del Plan Parcial en la Zona Industrial IND-1500.

Página 19

Apartado 3.2.1. IDENTIDAD.

En este apartado se explicaba la relación entre el nombre del Parque Comercial y la tradición cordobesa de Los Patios, en referencia al "ágora" pública prevista en el documento de anteproyecto, que sirve de base para la definición de los parámetros de ordenación del P.E.

Con independencia de que podamos estar de acuerdo en determinado tipo de asociaciones en la utilización del patio o del espacio público en su forma vernácula, clásica o contemporánea, no cabe duda de que el apartado de la memoria se refiere a una denominación que probablemente no pueda ser utilizada.

Como propuesta se elimina todo el apartado, para incluir la posibilidad de tomar el nombre de aquellos elementos de la cultura Cordobesa relacionados con lo etnológico o patrimonial. También se define el momento en que debe ser establecida la denominación del futuro Parque Comercial.

3.2. CARACTERÍSTICAS

3.2. Identidad

El parque comercial, objeto del presente plan, podrá tomar su nombre de algún elemento cultural o etnológico, identificado con la ciudad de Córdoba.

Se establecerá la definición de la nomenclatura con carácter previo al final de obra de la primera edificación que se ejecute en dichos terrenos.

Página 19

Apartado 3.2.2. DESCRIPCIÓN

3.2.2. Descripción

El programa se distribuye en una serie de locales, uno a continuación de otro y que conforman diferentes volúmenes edificatorios. Todos tienen acceso independiente y directo al exterior y dispondrán de una zona exterior de carga y descarga. No tienen zonas interiores o cubiertas comunes entre ellos, por lo que no configuran un "Centro comercial", sino un "Parque Comercial" El programa se distribuirá entre usos comerciales, de restauración, ocio y servicios.

Las edificaciones se dispondrán en la denominada por este Plan Especial como área de movimiento de la superficie edificada. Y se hará, sin perjuicio de su ocupación, edificabilidad, número de plantas, altura máxima edificada y posición dentro de la misma dentro de los parámetros reguladores a los que se subroga la manzana I del PP y a los que hace referencia este documento.

En el primer párrafo se describe la edificación, que sirve de base para establecer las condiciones de ordenación del Plan Especial. Este modelo de implantación parte de una base muy determinista, no compatible con la necesidad de dotar al Plan de una mayor capacidad para la admisión e implantación de operadores,

que facilite la ocupación del suelo por un mayor número de empresas.

Dado que es posible la aparición de más de una edificación, se corrige esta parte del apartado eliminando el primer párrafo, quedando definido de la siguiente manera:

3.2.2. Descripción

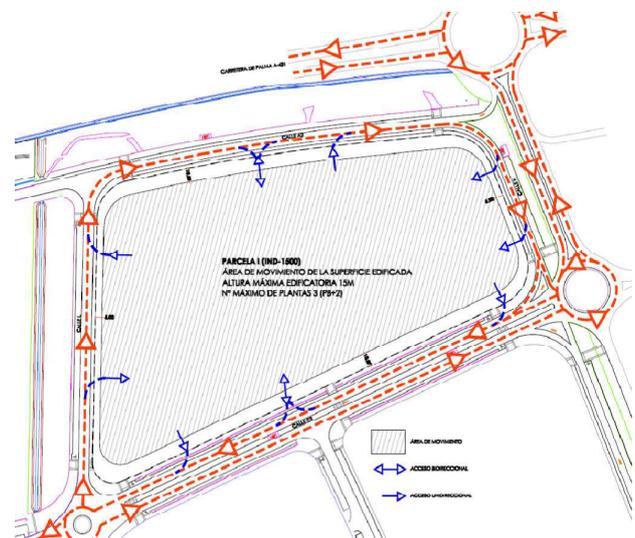
Las edificaciones se dispondrán en la denominada por este Plan Especial como área de movimiento de la superficie edificada. Y se hará, sin perjuicio de su ocupación, edificabilidad, número de plantas, altura máxima edificada y posición dentro de la misma dentro de los parámetros reguladores a los que se subroga la manzana I del PP y a los que hace referencia este documento.

Página 20

Apartado 3.2.2. DESCRIPCIÓN

En el plano de ordenación que acompaña a este P.E. se contempla una previsión una previsión de 3 accesos rodados bidireccionales siendo el mínimo al menos 2 bidireccionales a dos calles distintas cualesquiera.

Se acota el impacto asociado a la intervención sobre la propia manzana y el entorno inmediato redefiniendo las condiciones del área de movimiento y sus accesos.



Se establece para toda la manzana, un número mínimo de cuatro accesos, de los cuales al menos dos serán bidireccionales y se situarán en dos calles diferentes. De esta forma se podrá registrar de una manera más adecuada la manzana, permitiendo una mayor cantidad de vías de evacuación a los vehículos, lo que incidirá en la mejora de la fluidez del tráfico externo.

Se ha previsto no alterar el sentido de la circulación indicada en el plano de ordenación, haciendo compatibles la disposición de los accesos con la movilidad exterior de los vehículos.

A diferencia del documento a modificar, no se sabe a ciencia cierta cuál será la ubicación de las edificaciones, lo que hace necesario alterar la situación de los accesos, y no mantenerlos en la posición que ocupaban. Estos tendrán carácter orientativo, definiéndose con mayor precisión en los proyectos de edificación.

En el plano se incluyen accesos unidireccionales que completan el registro de la manzana, determinando las necesarias circulaciones interiores para la ubicación de los aparcamientos.

En el plano de ordenación que acompaña a este P.E. se contempla al menos, una previsión mínima de 4 accesos rodados bidireccionales, debiendo situarse al menos dos, en calles distintas

cualesquiera.

El sentido de la circulación será el establecido en el plano de ordenación, de forma que se garantice la adecuada movilidad de vehículos.

Página 21

Apartado 3.2.3. ESTADO ACTUAL – RELACIÓN CON EL ENTORNO

3.2.3 Estado actual–Relación con el entorno.

Se trata de una manzana de 53.337 m2 con ligeras pendientes que dada su dimensión podríamos calificar la orografía de plana.

En tres de sus cuatro fachadas está flanqueado por vías de servicio propias del sector y al sur limita directamente con la denominada calle C2 que es el bulevar principal.

Se corrige el error material de cómputo de superficie del ámbito, ajustándolo a las superficies del Plan Parcial y Reparación. El resultado de la modificación es el siguiente:

3.2.3 Estado actual–Relación con el entorno.

Se trata de una manzana de 53.337,19 m2 con ligeras pendientes que dada su dimensión podríamos calificar la orografía de plana.

En tres de sus cuatro fachadas está flanqueado por vías de servicio propias del sector y al sur limita directamente con la denominada calle C2 que es el bulevar principal.

Página 23, 24 y 25

Apartado 3.2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN ESPECIAL SEGÚN PLAN PARCIAL CARRETERA DE PALMA Y PGOU DE CÓRDOBA

Se enuncia y justifica a continuación las modificaciones efectuadas en las tablas:

TABLA DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN IND-1500. PÁGINA 23

Altura máxima edificable. Se modifica completando las distintas alturas establecidas en cada zonificación: 15m para IND-1500 y IND-500 y 9m para IND-J.

Número de plantas. Se modifica adecuando el parámetro a lo indicado en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial: 3 plantas para IND-1500 y IND-500 y 2 plantas para la zonificación IND-J

Altura libre mínima de plantas. Se modifica adecuando el parámetro a los 3.5 metros indicado en las ordenanzas reguladoras modificadas del Plan Parcial.

Usos compatibles. Se modifica incluyendo la prohibición de Tatoratorio en IND-500 e IND-J.

Altura máxima y número de plantas. Se modifica adecuando el parámetro a las tres plantas (PB+2) indicadas en las ordenanzas reguladoras modificadas del Plan Parcial.