

OTRAS ENTIDADES

**Gerencia de Urbanismo
Servicio de Planeamiento
Córdoba**

Núm. 6.151/2010

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2010 adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Admitir a trámite la alegación presentada por D. Julián Blanco Ramírez como Coordinador de la Asociación "Plataforma Carril bici de Córdoba", durante el período de información pública, desestimando la misma en el sentido del informe del Servicio de Planeamiento de fecha 26 de abril de 2010 del que se dará traslado, como motivación de la resolución.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana I.1 del PP PTR (E-1) "parque Tecnológico de Rabanales" del PGOU de Córdoba y promovido por la entidad "Parque Científico –Tecnológico de Córdoba SL, Rabanales 21".

TERCERO: Depositar el presente Estudio de Detalle en el registro Administrativo Municipal (artículo 40 LOUA y artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero), constituido por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 5 de febrero de 2004 (BOP nº 51, de 5 de abril de 2004).

CUARTO: Una vez se certifique el depósito en dicho Registro, publicar el acuerdo aprobatorio así como el contenido del articulado de sus normas/texto de las ordenanzas en el BOP, para su entrada en vigor, con expresa indicación de haberse procedido previamente a su depósito.

QUINTO: Notificar el presente acuerdo junto con el informe que le sirve de fundamento al Promotor, con expresión de los Recursos que en Derecho le asisten.

Córdoba, 12 de mayo de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

ORDENANZAS DELESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 1 DEL PPO PTR E-1 "PARQUE CIENTIFICO TECNOLÓGICO DE CÓRDOBA"

Se indica a continuación la adaptación y concreción de la ordenanza. "Condiciones de Ordenación y Edificación por el E.D". siguiendo los objetivos y criterios establecidos.

1. EDIFICABILIDAD

Como ya se ha indicado no se modifica las determinaciones del P.P. al respecto.

La edificabilidad será de 1,40 m²t/m²s.

La superficie de techo máximo de la parcela I.1 será de 17.079,00 m²t.

2. OCUPACIÓN

Partiendo de la no limitación de ocupación para la totalidad de la parcela definida en las ordenanzas del P.P.; la ocupación se concretiza y se establece conforme al estudio de volúmenes y distribución de la superficie construida por plantas y global, derivada de la propuesta.; Se establece con un grado de tolerancia tal que permita los ajustes de detalle que se puedan llevar a cabo en el proyecto Básico al objeto de permitir distribuir urbanísticamente los volúmenes:

Planta	% OCUPACION MAXIMA E.D.
SOTANO	100,00 %
PLANTA BAJA Y ALTA	65,00 %
OCUPACION GLOBAL	75,00 %

3. ALTURA

La altura máxima será de dos plantas y 12,00 m con las siguientes concreciones en criterios para el establecimiento de la cota de referencia, por analogía a los criterios establecidos en el art. 13.2.11 de las NN.UU. del PGOU.

- En la edificación recayente a las dos vías públicas Calle 1 y 5

Como la diferencia de niveles(rasante) entre los extremos de ambas calle es superior a 1,50 m (2,02 m), El conjunto de la fachada (ambas fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola) se dividirá en tres tramos, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 0,75 m.

La altura máxima, se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- En la edificación recayente a las dos zonas verde públicas E.L A.1 y EL.AR.4.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo 13.2.12.

En nuestro caso la cota de referencia de la planta baja recayente a las zonas verdes es aquella cuya solera o forjado está situada como máximo entre 1,50 m por encima y 0,75 m por debajo de la cota de rasante de las zonas verdes en cada frente.

Como adecuación del edificio al entorno, de adaptación a la topografía del solar o en aras de una mejor composición arquitectónica, los criterios dimensionales fijados en este artículo, admitirán una tolerancia de hasta un 10%, justificado por la mejora del conjunto respecto al que resulta de la aplicación estricta de la norma y sin que ello pueda suponer en ningún caso aumento de la superficie edificable.

4. PLANTA BAJA

Dadas las características de singulares de la edificación y su uso público de Incubadora se permite el diseño de planta baja partida en planta baja (entreplanta) al objeto de dar respuesta al programa general y específico del mismo, así como a la volumetría propuesta con las siguientes condiciones:

- La entreplanta diseñada para módulos de incubación de producción no será superior al 50 % de la ocupación del propio módulo en el se ubique. La situación de la entreplanta dentro del módulo será libre.

- La entreplanta diseñada en espacios o contenedores de uso general y o público, o previsto para usos específicos no industriales podrá superar el 50 % de ocupación sobre la planta del local o espacio donde se ubique. En este supuesto la superficie computara a efectos de techo máximo edificable.

- La ocupación total de las entreplantas computables o no computables (suma de la totalidad de las mismas) no sobrepasará el 35 % de la superficie ocupada en planta baja.

- La altura libre mínima, entre elementos de acabado de forjado, será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo.

5. ALINEACIONES.

El Estudio de Detalle opta como ya se ha indicado, conforme al art. 3.23.4 del Plan Parcial, alinearse a vial y linderos de parcela, conformando con contundencia volúmenes puros en los contornos de la parcela.

En este sentido, no debe considerarse como retranqueo de la edificación (y como tal respondiendo al parámetro urbanístico del Plan Parcial), la utilización de soluciones compositivas y juegos de volúmenes de carácter exclusivamente arquitectónico, como la solución utilizada en determinados puntos de la edificación por el proyecto ganador del Concurso y que responde a la definición de

un segundo plano en la planta de acceso al objeto exclusivamente de composición arquitectónica, enmarcado de los potentes volúmenes de la edificación y respuesta a los requerimientos de fachada unitaria, etc.

No debe entenderse como retranqueo de la alineación, ni se pretende con ello modificar ningún parámetro urbanístico clave, sino todo lo contrario. La edificación asume coherentemente su implantación a línea de fachada o parcela como puede observarse en el desarrollo de la documentación (véase maqueta y planimetría requerida de implantación) mostrando el juego materiales proyectado a partir de la descomposición del volumen principal.

Se busca la imagen y caracterización de la edificación. Con la rotura de planta baja y su doble plano, más profundo de lo normal efectivamente, se pretende crear una imagen contundente, procurando dar respuesta a los objetivos del Plan Parcial. Si esta rotura fuese de 30 cm (lo normal en el espesor del cerramiento), la imagen sería totalmente diferente.

Igualmente se ha de entender, como ordenación volumétrica de detalle, la disposición de cada uno de los cuerpos, los juegos de escalonado de la edificación y los volúmenes construidos en cada una de las plantas, así como las aperturas hacia los espacios interiores que dan lugar a los accesos públicos. Cabe indicar que estamos frente a un edificio, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales.

A este respecto, el Estudio de Detalle justificadamente respecto a la solución propuesta se establece:

Que los retranqueos de la edificación respecto a la alineación a vial y zonas verdes serán libres en cualquier planta del edificio, conforme a la ordenación volumétrica propuesta. La ordenación volumétrica se define en la planimetría de ordenación siguiente:

Plano O1. Alineaciones. Desarrollo. Y Fases de constructivas.

Plano O2. Ocupación por planta.

Plano O3. Distribución techo construido.

Plano O4. Ordenación volumétrica, regulación alturas.

6. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.

Atendiendo a que el Estudio de Detalle especificara los aspectos formales, estéticos y de composición se relacionan los siguientes, ya valorados en su momento en el concurso de anteproyectos:

- Siguiendo los criterios del Plan Parcial la edificación, que se ejecutará por fases presentará siempre fachadas terminadas y concluidas. La totalidad de la construcción presentará una imagen de fachada continua en el diseño y en todo su contorno.

- Los aspectos formales, estéticos y de composición se conformarán con los materiales básicos como el hormigón visto, el vidrio, el acero y el aluminio, confiando en los elementos prefabricados, tanto estructuralmente como de acabados, una imagen singular de diseño, prescribiéndose la utilización de hormigón texturizado en la piel de fachadas.

- Los elementos técnicos que se prevén en cubierta quedarán ocultos por ésta, llegando a formar parte como un elemento más, de la composición formal de la edificación.

- Los elementos identificativos de la entidad, se diseñaran en consonancia con la propuesta del presente Estudio de Detalle disponiéndose en primer término de la edificación, a vial público y en el paño de fachada. No sobrepasara en cualquier caso un vuelo de 15 cm respecto a la línea de fachada. Los colores corporativos y la limpieza de líneas y sencillos paños acogerán las diversas texturas y envolventes diferenciadas y materiales propuestos (aluminio, hormigón visto, y madera) junto con diseño de los elementos característicos nos permiten resolver la totalidad de la

imagen de la edificación.

- El diseño propuesto procurara, por tanto, el cumplimiento del manual de calidad de la construcción en Rabanales 21:

a) Todos los frentes de la edificación poseerán tratamiento de fachada.

b) Los colores y tonalidades preferentes para los exteriores de las edificaciones serán aquellos que garanticen su integración paisajística, con textura mate. En cualquier caso se procurará evitar el empleo de los colores primarios.

c) En las fachadas orientadas al norte (noroeste a noreste), la superficie de hueco de ventana respecto a macizo no superará el 50% del total, y el acristalamiento y las carpinterías tendrán características que aumenten la capacidad normal del vidrio para el aislamiento térmico.

d) En la fachada orientada a sur (sudeste a sudoeste), los huecos de ventana quedarán protegidos por elementos pasivos como lamas, cornisas y viseras que protejan los huecos de fachada del sol del verano. El acristalamiento y las carpinterías tendrán características que aumenten la capacidad normal del vidrio para el aislamiento térmico.

e) Los acabados exteriores son con materiales de calidad en su comportamiento como aislante térmico y acústico y contarán con una presencia digna. Se recomienda el empleo de materiales de nueva generación como paneles en sus distintos acabados exteriores, elementos de vidrio, materiales pétreos, etc. Se evitará el uso de chapa nervada y bloque de hormigón cara vista.

f) No se utilizan banderolas ni anuncios en fachada, salvo los propios diseños corporativos definidos en proyecto e identificativos de la actuación.

g) No se colocarán en las fachadas aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas, paneles solares vistos y otros elementos que puedan distorsionar la imagen del edificio.

7. CERRAMIENTO DE PARCELA.

Se mantiene las condiciones general es establecidas en la las NN.UU del Plan Parcial.

Conforme a la propuesta y prescripciones del Plan Parcial, no existirá cerramiento de parcela, tanto a lindero público de vial como de zona verde.

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

Cuando existan cambios de nivel respecto a las zonas verdes públicas y al objeto exclusivo de prevención de seguridad, podrán disponerse elementos diáfanos o transparentes hasta 1,20 m de altura 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.

8. AJARDINAMIENTO.

Dado que la ocupación de la parcela es del 100% en planta sótano, el proyecto básico contemplará el diseño de las áreas ajardinadas sobre forjado y urbanización de los espacios libres interiores que conforma el espacio no ocupado en planta baja.

En estos espacios ajardinados habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc... adecuados a las características del sustrato, que dispondrá un espesor mínimo de tierra vegetal de 30,00 cm.

Las áreas o elementos ajardinados supondrán, en este caso, un mínimo del 40% de la superficie libre de la parcela o no ocupada por la edificación en planta baja. Se especificara sistema de riego y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

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

Configuración y ordenación de los contactos con las zonas publicas (zonas libres) adyacentes. Accesos y conexiones

El Estudio de Detalle plantea el diseño general y ordenación del contacto de la edificación con las zonas libre publicas adyacentes, atendiendo a las prescripciones del Plan Parcial.

En el contacto de la edificación con las zonas Verdes junto al Arroyo Rabanales se garantizara la continuidad y accesibilidad entre estas y las zonas verdes y libres previstas en el edificio, a partir de la inclusión en el proyecto Básico del diseño pormenorizado. Los proyectos de ejecución de cada fase incluirán en su previsiones los elementos y actuaciones proyectadas en el contacto con las zona verdes publicas, garantizando su ejecución y adecuación con el resto de elementos.

Por otro lado se completa la ordenación del E.A.I, al objeto de posibilitar el 2º acceso a planta sótano. Desde el propio Plan Parcial se entiende, en atención a la propia definición de la zona EL.A la compatibilidad de su uso como posible acceso a la planta sótano.

1. Contacto con EL.AR.4

El diseño del contacto entre el volumen construido de la parcela y la rasante de la zona libre EL.AR.4 (conforme el proyecto de Urbanización una plataforma a la 112,75 m aproximadamente) en el limite de la parcela plantea conceptualmente un desnivel máximo de 1,50 m al objeto de compatibilizar diversos aspectos como la ocupación total de la parcela en planta sótano con la necesaria accesibilidad y continuidad entre ambas parcelas, la mínima afectación al diseño y ordenación del Parque, la posible ventilación natural de la planta sótano, así como coordinar con el criterio general y establecimiento de la cota de referencia para la medición de altura de la edificación conforme a las Normas Generales.

Esta actuación supone un ligero recrecido del nivel de tierras del parque en el contacto con la edificación respecto a las cotas actuales del mismo en una franja de suelo del EL.R.4 de unos 7,00 m de anchura; recrecido variable que ira desde los 40 cm en el extremo norte hasta los puntuales 145 cm en el extremo sur.

Igualmente la necesaria adecuación del plano o planos de planta baja a la rasante del vial (calle 5), que posee una ligera pendiente norte- sur, obliga a ligeros, pero continuos saltos del plano del forjado, de forma que no obstante, exista y se mantenga una

permeabilidad y accesibilidad constante en la totalidad de la parcela, lo que supone que transversalmente (sección Este-Oeste) se plantee solo una ligera disminución de rasantes respecto a la rasante del acerado correspondiente.

Por otro lado, ordenación volumétrica de la edificación y el modelo de apertura de la edificación hacia el oeste concentra en tres puntos el contacto peatonal entre el Centro de Incubación y el Parque del Arroyo Rabanales, propiciando básicamente que el diseño del contacto se centre en la disposición y diseño de estos accesos mediante escalinatas y rampas.

El diseño se completa con la adecuación de rasante del Espacio libre en su contacto con vial 1, incorporando un acceso directo y lateral con transición en rampa accesible

2. Contacto con EL.A.1.

Son espacios libres, no computables como tales y que sirven de acceso tanto a determinadas zonas libres como a áreas o bolsas de aparcamiento. Se admite por tanto la circulación expresa para aparcamientos.

Particularmente el diseño de este espacio se prevé en el P.U, definiéndose en el mismo un acceso peatonal pavimentado de unos 4,00 m de anchura que conecta con el EL.AR.4 estableciéndose la continuidad y la unión de las rasantes de los espacios públicos a través del mismo.

En este sentido, se pretende, a partir de su definición en el presente Estudio de Detalle, compatibilizar el acceso a la gran bolsa de aparcamiento subterránea del edificio, aprovechando la suave rasante de acceso al Espacio libre por lo que cabe, conforme las prescripciones del Plan Parcial completar la ordenación del mismo a partir de la acomodación del diseño del acceso al sótano al diseño planteado en el Proyecto de Urbanización.

Se trata, en definitiva de posibilitar un paso de circulación restringido y exclusivo para aparcamiento, no afectando en modo alguno al uso previsto en el Plan Parcial para dicha zona, igualmente para uso de aparcamiento.

El proyecto Básico contemplara, conforme a las directrices del presente E. Detalle los elementos complementarios de diseño en esta zona, correspondiendo la ejecución de las obras al proyecto de Ejecución de la 3ª Fase.

La propuesta, supone básicamente en la definición de un camino de acceso para vehículos siguiendo paralelamente la traza del camino existente, manteniendo en todo caso el resto de elementos y arbolado.

La propuesta del E.D. aparece reflejada en el plano de ordenación

O_6. "ordenación de contactos con las zonas verdeS públicas".