

## OTRAS ENTIDADES

**Gerencia Municipal de Urbanismo  
Servicio de Planeamiento  
Córdoba**

Núm. 12.042/2010

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 7 de Octubre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:  
Primer.-

Aprobar definitivamente el Plan Especial para la implantación de un gran establecimiento comercial en la manzana "K" del Plan Parcial Industrial Carretera de Palma, promovido por la entidad Decathlon España, S.A.U., según los documentos presentados con fecha 19 de abril del 2010 (RE 8.820), y anexo presentado con fecha 11 de mayo del 2010. (RE 10.692); advirtiendo al promotor que previamente a su remisión al Registro Administrativo Municipal, así como al Registro Autonómico de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, deberá presentar el documento de fecha 19 de abril del 2010 con las correcciones pertinentes del anexo de fecha 11 de mayo del 2010 referente a la afección de servidumbres aeronáuticas, que forma parte del contenido normativo del Plan Especial.

### Segundo.-

Una vez presentado el documento único al que se refiere el apartado anterior, remitir el mismo para su inscripción al Registro Administrativo Municipal el instrumento de Planeamiento aprobado, así como al Registro Autonómico de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

### Tercero.-

Notificar el presente acuerdo al promotor, a la Asociación "Ecologistas en Acción - Córdoba" y a la Asociación "Plataforma Carril-Bici", con expresión de los recursos que en Derecho le asisten contra el presente acuerdo.

Córdoba, 21 de Octubre de 2010.- El Gerente, Francisco Paniagua Merchán.

## ANEXO

### 1.1.- Autor del Encargo

El autor del encargo es la empresa Estudio de Ingeniería y Asesoramiento Técnico, E.I.A.T., S.L., con domicilio en la Avda. Ruiz Jiménez, nº 14, de Jaén, a quien le ha sido encargado, por Decathlon España, S.L, propietaria del solar objeto de la actuación, la redacción del Plan Especial para el desarrollo urbanístico de la Parcela K, perteneciente al Plan Parcial "Carretera de Palma", de la localidad de Córdoba.

### 1.2.- Autor del Plan Especial

El presente Plan Especial se redacta bajo la dirección del arquitecto D. Juan Ortega Guzmán perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, colegiado con el N º 63.

### 1.3.- Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial se redacta con el fin de desarrollar los aspectos urbanísticos de la parcela K del Plan Parcial Industrial "Carretera de Palma" de la localidad de Córdoba, sobre la que se pretende construir un centro comercial especializado en la venta de artículos deportivos.

La necesidad del Plan Especial viene determinada por lo previsto en los supuestos que recogen los artículos 12.4.4 y 12.4.5 y 12.4.6 del Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba, referidos a: Definición, Instalación y Tramitación de grandes superficies comerciales.

### 2.4.- Condiciones Urbanísticas

La parcela se encuentra incluida en el Plan Parcial Industrial Carretera de Palma.

#### Datos Generales:

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado

Denominación: Industrial Carretera De Palma

#### Datos de Ordenación:

Instrumento de ordenación: Plan Parcial

Superficie (m2 suelo): 668.161,68

Índice de edificabilidad bruta (m2 techo/m2 suelo): 0,65

Techo máximo edificable (m2 techo): 434.305

Usos pormenorizados: Industrial y Terciario

Ordenanzas de aplicación: Según Plan Parcial

Sistema de actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Plazo de redacción: 1 Año

#### Objetivos:

Ensanche y crecimiento industrial y productivo al noroeste de la ciudad, entre las dos estructuras de comunicaciones territoriales que vertebran y forman parte del modelo orgánico de la ciudad: la carretera A-431 y las líneas e infraestructuras del transporte por Ferrocarril. La generación de este un nuevo sector responderá a las necesidades de suelo industrial y o terciario, en cada una de las categorías que se estime en el planeamiento de desarrollo y al objeto de absorber la demanda cualificada de los diferentes y diversos sectores productivos. Igualmente su ordenación tendrá en cuenta o se articulará con la ordenación y accesos definidos para el CTIM.

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial (O.R.P.P.) regulan los aspectos normativos particulares de aplicación, complementando los contemplados en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Córdoba., y siendo de aplicación las Condiciones generales de las Normas de dicho Plan General.

Conforme con todo lo anterior, la parcela K se encuentra afectada por la ordenanza IND-1.500 para el uso característico Industrial en 1ª, 2ª y 3ª categorías y compatible con todo tipo de uso, excepto el residencial y de cementerios.

A continuación se exponen las Ordenanzas que le son de aplicación a la parcela objeto de estudio:

### CAPITULO III. ORDENANZAS REGULADORAS DE ZONA

Art. 3.0.- Zonificación.

En el presente Plan Parcial se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:

- Zonificación Industrial Ind-1500 Tipología Aislada.

- Zonificación Industrial Ind-500 Tipología Adosada Retranqueada.

- Zonificación Industrial Ind-J Tipología Adosada alineada a vial.

- Zonificación Terciario T

- Zonificación Equipamiento Comunitario D

### SECCIÓN 1.- Ordenanza de la Zona Industrial Ind-1500.

Art. 3.1.- Definición y Tipología IND-1500.

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1. ZONIFICACION" como IND-1500, manzanas recayentes a los dos viales principales del sector: el vial paralelo a la carretera A-431 y el eje viario longitudinal interior de doble calzada.

Responde a la tipología de edificación industrial implantada de forma aislada en la parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados.

Corresponderán a la implantación de industrias medianas y/o escaparate con capacidad para configurar fachadas urbanas.

Art. 3.2.- Condiciones de ordenación IND-1500.

1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima a viales principales "A y C": 35 m.
- Fachada mínima a resto viales: 25 m.
- Las parcelas con fachada recayente a un solo vial, su profundidad, no será superior a 3 veces la longitud de su fachada (medida perpendicularmente en el punto medio de la fachada).

2. Edificabilidad neta máxima

La edificabilidad neta máxima es de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre superficie industrial neta.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial:
- A los viales principales "A y C": 10 metros.
- Al resto de viales: 5 metros
- Separación mínima a linderos privados o medianeras: 3 metros

Art. 3.3.- Condiciones de edificación IND-1500.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección.

5.- Altura máxima edificable y nº de plantas máximo.

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta.

6.- Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será 3 mts

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

7.- Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes.

8.- Dotación de plazas de aparcamiento.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos y bicicletas previstas en el Art. 12.7.12 (Reservas de Aparcamientos por Usos) del PGOU, en especial lo referente a Grandes Superficies Comerciales, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, si bien este dato se refleja en este Plan Especial.

El aparcamiento que se desarrolla en su totalidad en superficie, se sitúa en el espacio libre de la parcela, ocupando una superficie de 16.765 m<sup>2</sup>, contando con 591 plazas de aparcamiento de las cuales el 2% estarán destinadas a minusválidos y contará con 300 plazas para vehículos de dos ruedas. Las características del aparcamiento están de acuerdo a las condiciones establecidas en el Art. 13.2.28 del PGOU de Córdoba (Normas específicas para la edificación de garajes).

9.- Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las al-

turas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Art. 3.4.- Regulación de Usos IND-1500.

Se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3 Categorías.

b) Usos compatibles:

Todos, excepto Residencial y Cementerios.

El edificio previsto responderá a la tipología de edificación aislada y su uso característico es el terciario comercial.

Para la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona la parcela esta integrada en el grado 1 o gran superficie, conforme se define en el artículo 12.4.4 del P.G.O.U. de Córdoba.

El edificio destinado a la venta de artículos deportivos, con zonas de recreo y desarrollo de actividades deportivas anexas, se posiciona en la parcela retranqueado respecto de la alineación exterior definidas en el plan Parcial Carretera de Palma.

Las bandas de retranqueo se destinarán a ajardinamientos, aceras, accesos a los aparcamientos y acceso para muelle de carga y descarga.

Definida el área de movimiento por la limitación que acota el retranqueo anterior, la edificación puede posicionarse ocupando toda la parcela neta, si bien la previsión de emplazamiento es la definida en los planos.

Todos los parámetros de superficie indicados anteriormente son informativos, no vinculantes y quedarán definidos en el proyecto básico y de actividades a desarrollar, con los que se solicitarán las oportunas licencias.

Según todo lo ya expuesto, la ocupación de la edificación en el solar es del 25,35%. Esta ocupación prevista con carácter informativo, no vinculante, que quedarán definida en el proyecto básico y de actividades a desarrollar con los que se solicitarán las correspondientes licencias, es inferior a la máxima permitida en la parcela por las Ordenanzas del Plan Parcial.

La edificabilidad de la parcela viene fijado por el índice de edificabilidad especificado en las Ordenanzas del IND-1.500 del Plan Parcial, que lo fija en 1,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> de parcela neta, lo que supone 32.471,75 m<sup>2</sup> edificables.

**2.7.-Cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas.**

Se pretende en este apartado justificar y dar cumplimiento a la normativa existente en relación a las servidumbres aeronáuticas de los alrededores del actual aeropuerto cordobés. Dicha justificación se realiza en base al centro comercial proyectado en la parcela K del Polígono Industrial Carretera de Palma de Córdoba.

Para justificar la validez del proyecto se ha tomado como referencia el plato aéreo del aeropuerto cordobés. En dicho plano se ha georreferenciado la parcela objeto de estudio, a fin de justificar que el punto de cota más elevada, en nuestro caso, la cabe-

za del tótem, no excede la cota máxima permitida, que según se puede observarse en los planos adjuntos nº 4, nº 5 y nº 6, es de +140.00.

La cota del terreno en la posición del tótem es de +118,33, siendo el tótem proyectado de 21 metros de altura. Según lo expuesto, la cota máxima de proyecto será de +139.33.

El edificio tendrá una altura máxima de 15 metros sobre la plataforma de la tienda que se ejecutará a cota +117.73, por lo que la cota final de la edificación ascenderá a +132.73. A esta cota debemos sumar los 2 metros que aumentará la punta del pararrayos, llegando finalmente a la cota +134,73, inferior al tramo del plato correspondiente a la zona de situación del pararrayos, que es de +135.00.

Según lo anteriormente indicado, al ser la cota máxima de pro-

yecto inferior a la cota máxima permitida, el técnico que suscribe entiende que queda completamente justificada la validez del proyecto en cuanto al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

#### **5.-Superficies generales.**

Superficie de parcela: 28.236,31 m<sup>2</sup>

Ocupación en planta: 7.160,35 m<sup>2</sup>.

Ocupación de zonas deportivas: 1.350 m<sup>2</sup>.

Ocupación en planta de viales, aparcamientos y zonas verdes: 19.725,96 m<sup>2</sup>.

Todas las superficies indicadas son orientativas, informativas y no vinculantes.