

**ANEXO PROPUESTA DE DELIMITACION PARA ACTUACION DE
TRANSFORMACION
URBANISTICA EN**

SECTOR 1 SUnS-12 PGOU DE CABRA

INICIATIVA

PRODUCCIONES AGRICOLAS CORDOBESAS SL

REDACTOR:

DAVID PASTOR GONZALEZ, ITI

FECHA: ABRIL 2023

1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES

Se adjunta documentación para requerida al expediente GEX 7021/23 para propuesta de delimitación, se corresponde con el entorno de varias parcelas sitas en el SUnS-12 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabra.

Se trata de un área delimitada en suelo urbanizable no sectorizado por el PGOU vigente, en la zona de las Huertas Bajas.

1.2. SISTEMA GESTION PREVISTA

La propuesta del sistema de actuación para la ejecución de la ATU es la del sistema de compensación

1.3. ANALISIS PREVIO DE VIABILIDAD SOCIAL Y ECONOMICA CON LAS BASES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN QUE SE PROPONEN

De acuerdo con la nueva legislación, la determinación de los parámetros de los nuevos desarrollos debe fundamentarse en la aplicación de los principios de racionalidad, coherencia e interdicción de la arbitrariedad, motivando y justificando las decisiones que se adoptan mediante el análisis de la incidencia ambiental de las propuestas, así como de su viabilidad económica.

La motivación viene establecida, en primer lugar, por el propio planeamiento general vigente, al igual que lo hacía el anterior, al considerar los terrenos como aptos para acoger un crecimiento residencial y, como no podría ser de otra manera, dando cumplimiento a lo regulado en el artículo 31 de la LISTA.

La propuesta promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, colaborando en la implantación del modelo de ordenación de ciudad compacta, evitando la dispersión urbana, consolidando el ya establecido en el vigente planeamiento general.

Así, se trata de un ámbito de suelo rústico necesario para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, y así queda patente a la luz del planeamiento general vigente, que atiende a los principios de sostenibilidad y racionalidad, estando constatada la demanda de las tipologías residenciales y usos compatibles y complementarios que se proyectan.

Cabra ha venido consolidándose como un núcleo urbano de carácter residencial.

No obstante, sus habitantes dependen en gran medida en su día a día del núcleo principal de nuestro municipio, al que deben desplazarse para satisfacer sus necesidades y demandas de todo tipo (comerciales, dotacionales, etc.), al no encontrarlas en su propio núcleo urbano, muy especializado en la residencia.

Dentro de las finalidades perseguidas está de las correspondientes dotaciones de equipamientos y espacios libres, por lo que en la actuación propuesta late sobradamente el interés social y la utilidad pública.

La actuación denota un carácter económico y social de primer orden para el núcleo urbano de Cabra, en particular, y del municipio, en general, con influencia directa en su economía, habida cuenta de los puestos de trabajo que se crearán con su construcción y mantenimiento, además de los que se creen en las distintas actividades terciarias cuya construcción se proyecta.

La iniciativa privada en la inversión logra un perfecto equilibrio con la satisfacción del interés público, acomodándose al art. 38 de la Constitución, que reconoce la libertad de empresa en el

marco de la economía de mercado, garantizando y protegiendo los poderes públicos su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general.

El municipio participará en la plusvalía generada por esta actuación urbanística, al obtener terrenos urbanizados gratuitamente para dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo.

Por otro lado, la actuación será totalmente respetuosa con el medio ambiente y realzará la belleza del medio. Para ello se tramitará el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, dando también cumplimiento a las distintas legislaciones en la materia.

El emplazamiento permite ventajas comparativas, entre las que se pueden destacar las condiciones topográficas especialmente favorables, la gran facilidad de conexiones viarias y la posibilidad de mejorar la imagen urbana mediante una atractiva operación urbanística que pretende incorporar en el ámbito un auténtico modelo capaz de conformar ciudad mediante actuaciones que consoliden los objetivos previstos en el propio planeamiento general municipal.

Además, como queda regulado en el apartado 2 del artículo 31, el ámbito delimitado es colindante al suelo urbano del núcleo de población de Cabra, quedando integrados los terrenos tras su transformación en la malla urbana.

1.4. USO GLOBAL Y PARAMETROS MÁXIMOS DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

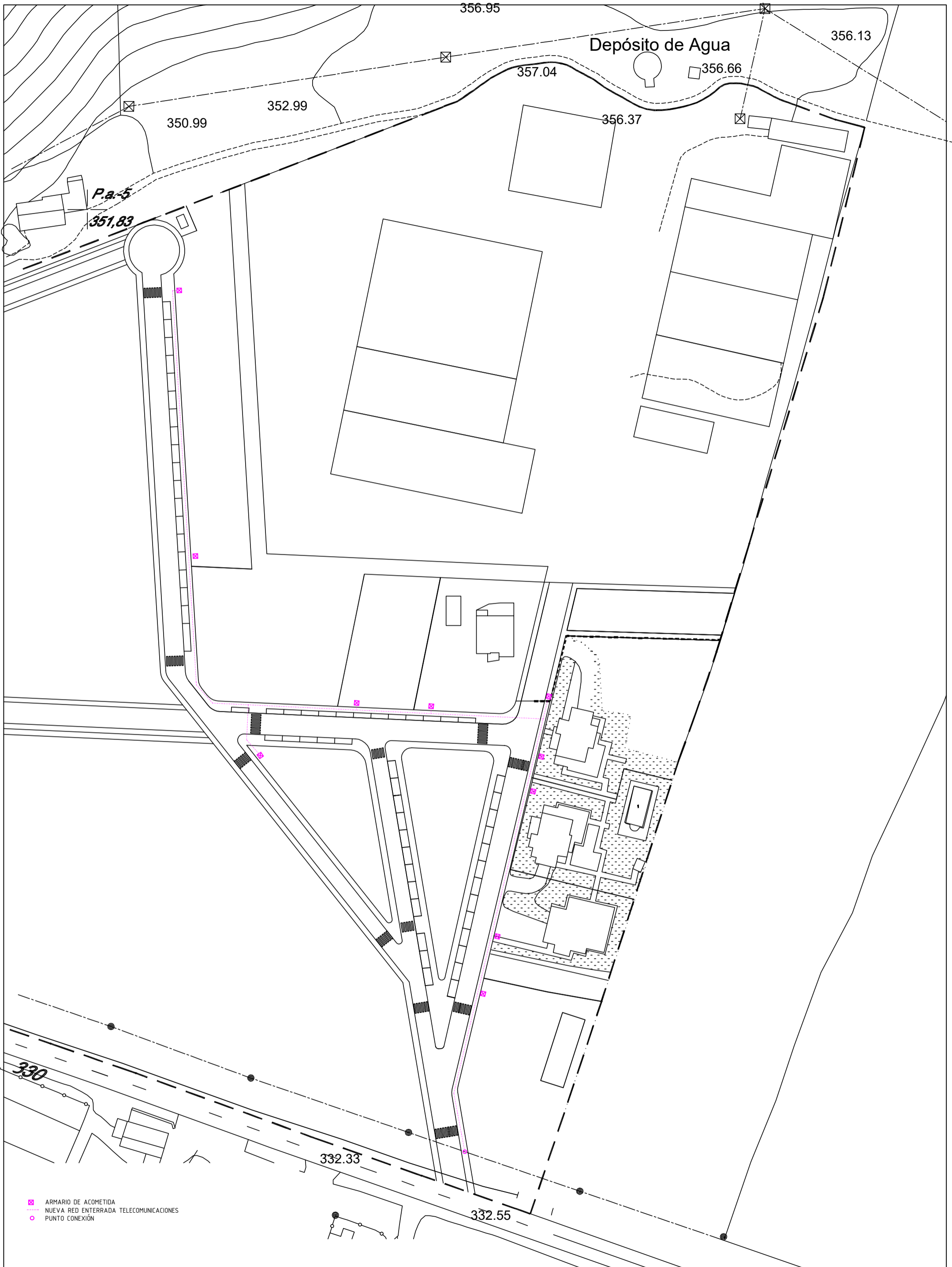
El uso global es el indicado en el PGOU, siendo el instrumento de ordenación urbanística detallada que desarrollará la actuación será el Plan Parcial de Ordenación.

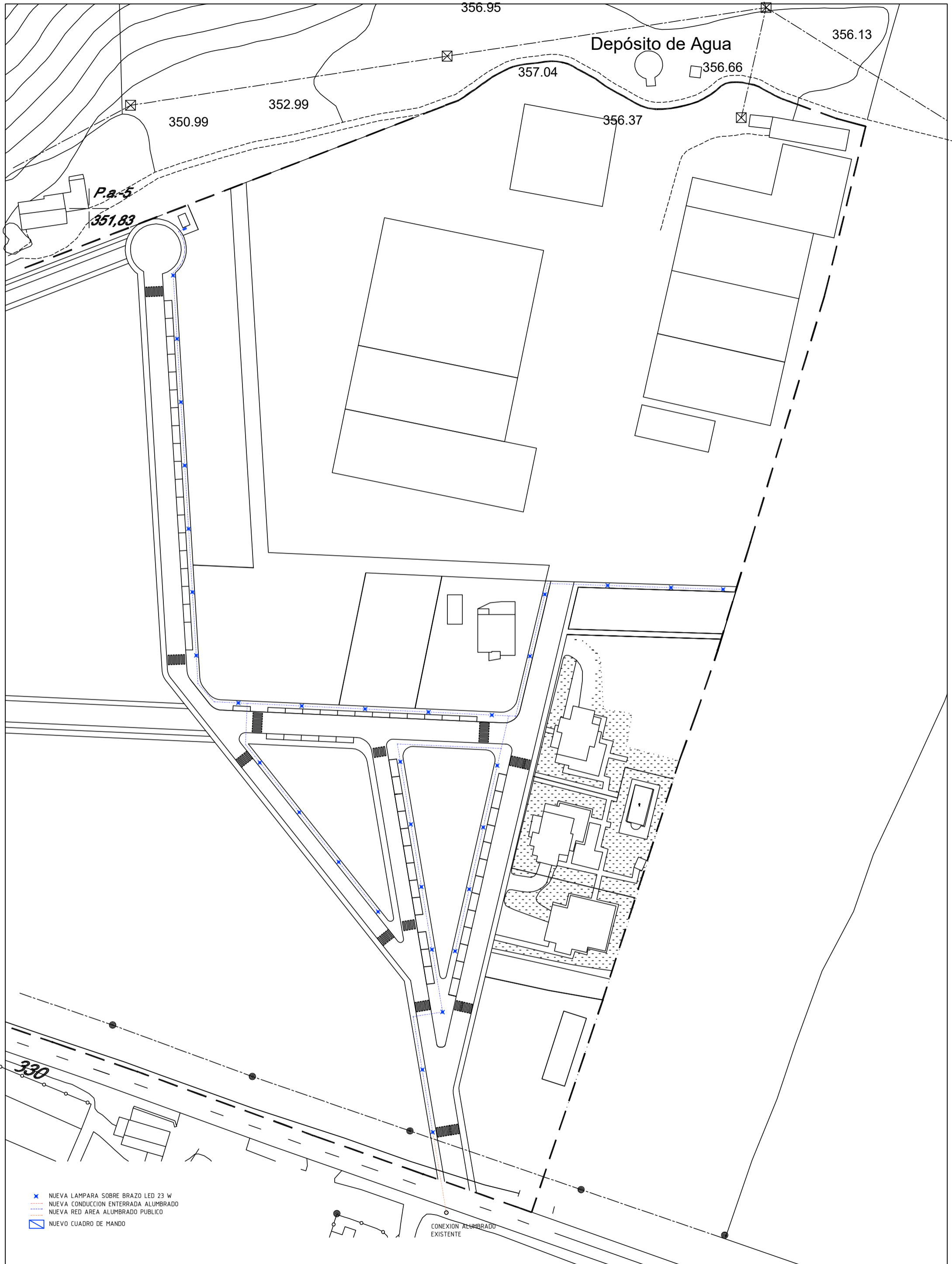
El uso dominante es el residencial permitiéndose de forma excepcional el uso industrial existente, no permitiéndose el cambio de uso.

El índice de edificabilidad máxima se establece en 0,70 m² t/m² s, que se aplica sobre el suelo más los sistemas generales, lo que conlleva una edificabilidad de 47.726,15 m² s x 0,70 m² t/m² s = 33.408,30 m² t.

Cabra, ABRIL 2023

Fdo. David Pastor González

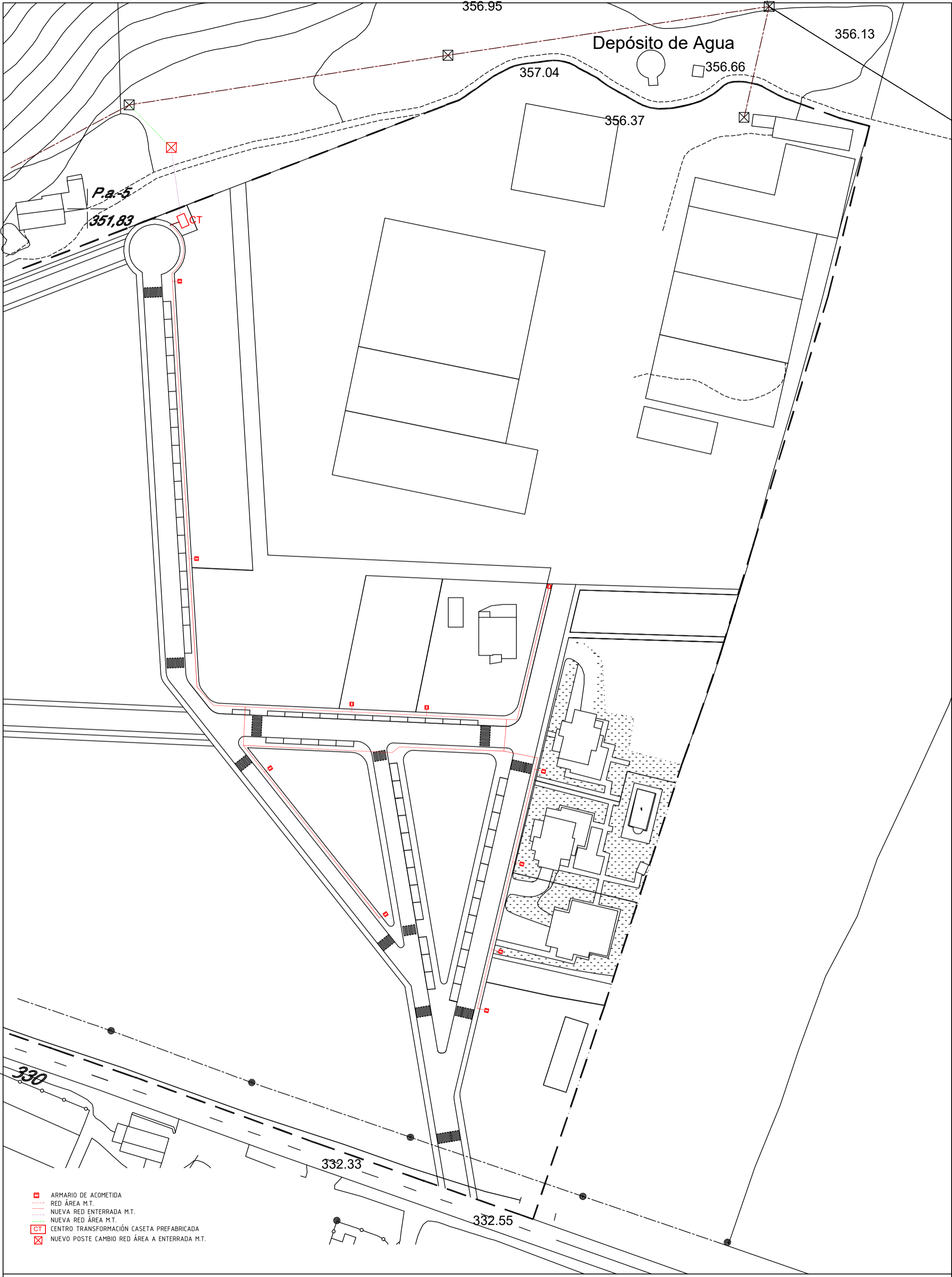




- ✕ NUEVA LAMPARA SOBRE BRAZO LED 23 W
- NUEVA CONDUCCION ENTERRADA ALUMBRADO
- NUEVA RED AREA ALUMBRADO PUBLICO
- NUEVO CUADRO DE MANDO

CONEXION ALUMBRADO EXISTENTE





- ARMARIO DE ACOMETIDA
- RED ÁREA M.T.
- NUEVA RED ENTERRADA M.T.
- NUEVA RED ÁREA M.T.
- CT CENTRO TRANSFORMACIÓN CASETA PREFABRICADA
- X NUEVO POSTE CAMBIO RED ÁREA A ENTERRADA M.T.

PROPUESTA DELIMITACION PARA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA

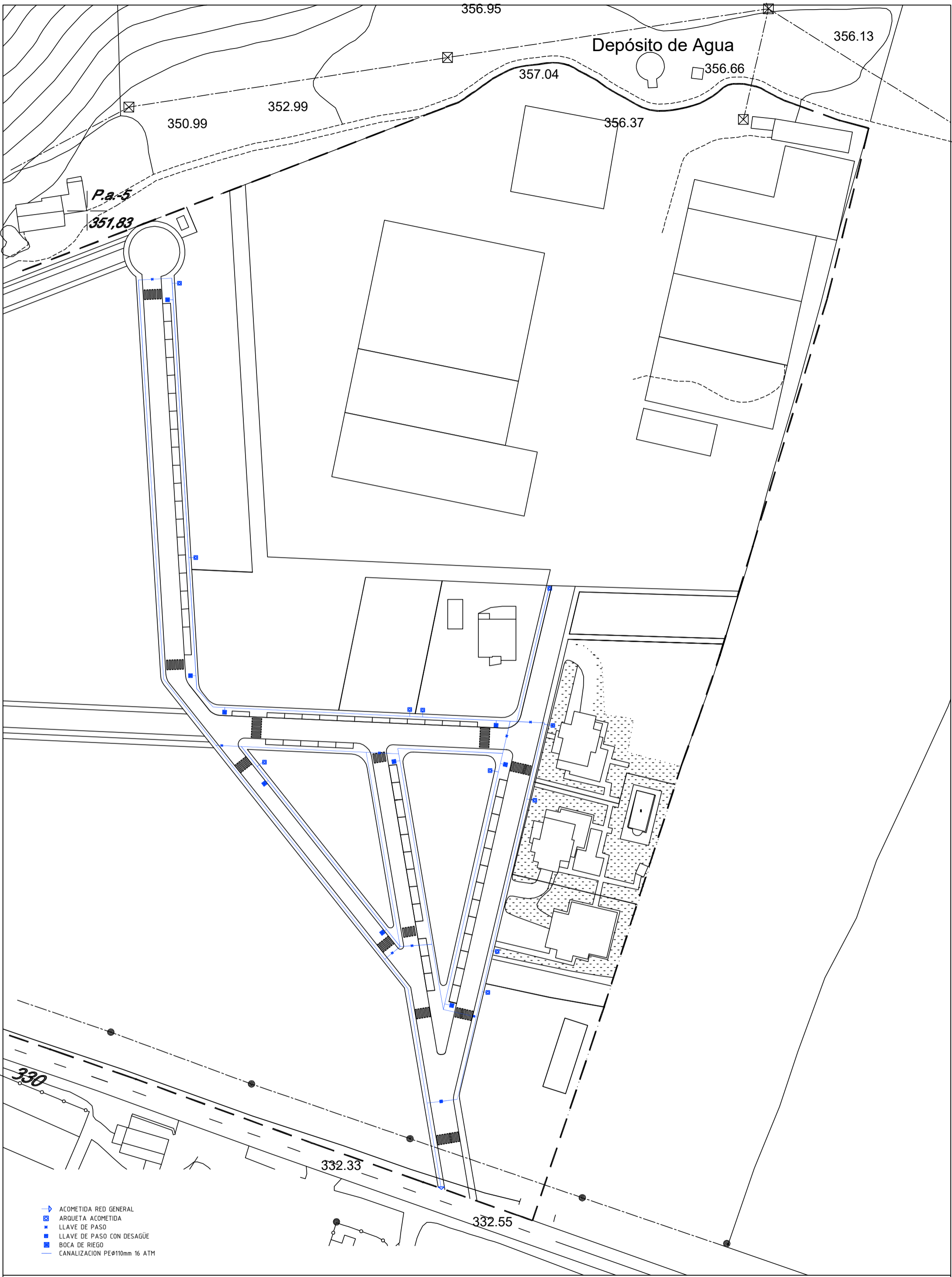
PRODUCCIONES AGRICOLAS CORDOBESAS SL
SECTOR 1 DEL SUnS-12



ING. TECNICO INDUSTRIAL: DAVID PASTOR GONZALEZ

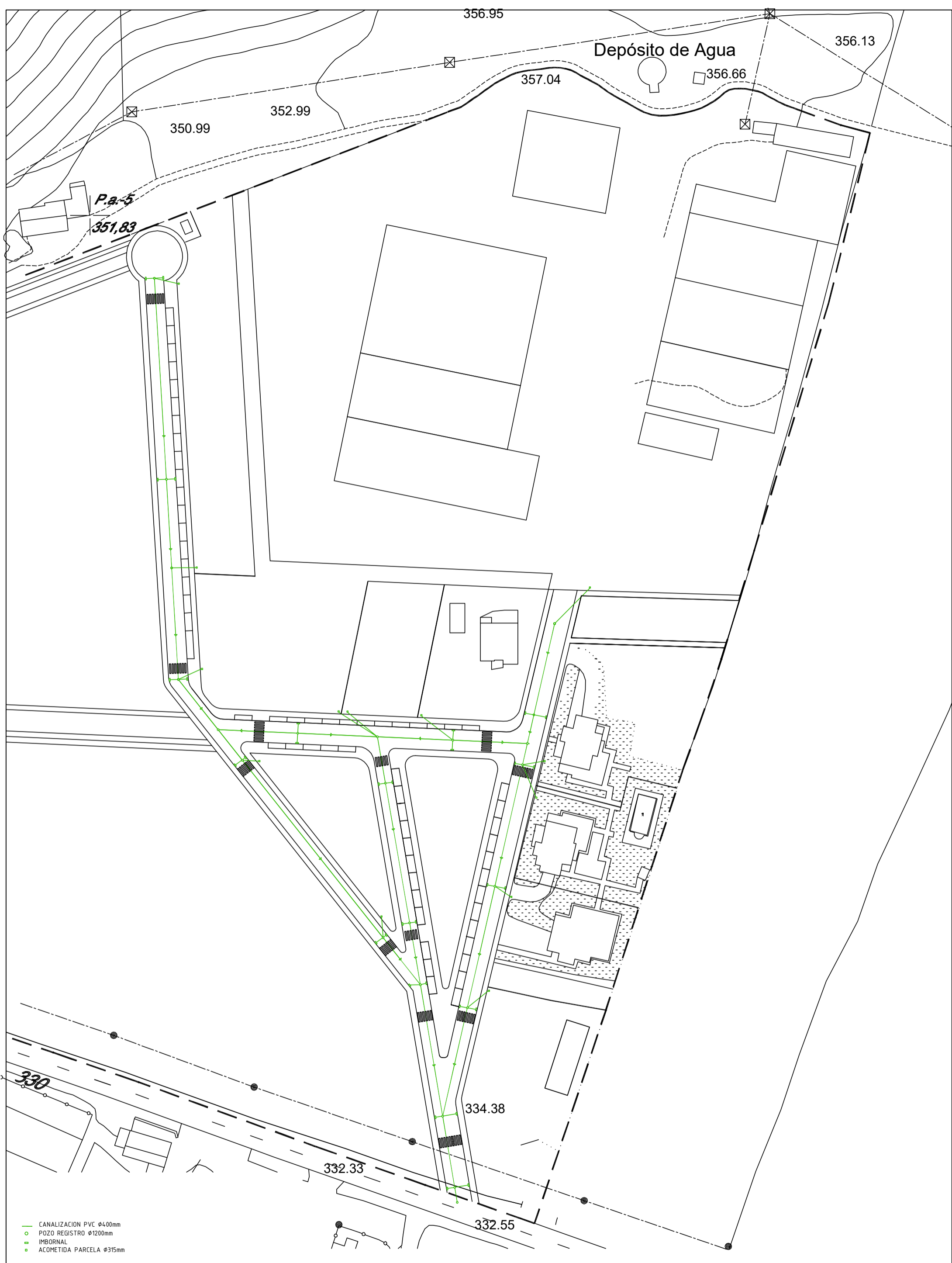
INFRAESTRUCTURAS. RED BAJA Y MEDIA TENSION

ABRIL 2023 E: 1/1000 (A3)



- ACOMETIDA RED GENERAL
- ▣ ARQUETA ACOMETIDA
- LLAVE DE PASO
- LLAVE DE PASO CON DESAGÜE
- BOCA DE RIEGO
- CANALIZACION PEφ110mm 16 ATM





- CANALIZACION PVC ϕ 400mm
- POZO REGISTRO ϕ 1200mm
- IMBORNAL
- ACOMETIDA PARCELA ϕ 315mm

