

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: MARZO 2023

Índice

1.	INTRODUCCION Y ANTECEDENTES	3
1.1.	ANTECEDENTES	3
1.2.	OBJETO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACION	3
1.3.	JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA REDACCION	3
1.4.	INICIATIVA Y REDACCION	3
2.	INFORMACION	5
2.1.	DELIMITACION PRELIMINAR DEL AMBITO	5
2.2.	ENCUADRE URBANO	6
3.	ORDENACIÓN	7
3.1.	BASES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	7
3.2.	AVANCE DE ORDENACIÓN EN LA PROPUESTA DE DELIMITACION	9
4.	PLANOS	11

1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES

El ámbito objeto de la presente propuesta de delimitación, se corresponde con el entorno de varias parcelas sitas en el SUn5-12 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. OBJETO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

La presente propuesta se realiza al amparo de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El objeto principal de la presente Propuesta de Delimitación de actuación de transformación urbanística es definir el ámbito para el posterior desarrollo de una actuación de mejora urbana bajo el instrumento de ordenación detallada de Plan Parcial

Partiendo de esta premisa, los criterios fundamentales para la delimitación son los siguientes:

- Establecer los límites orientativos de los suelos a ordenar así como el instrumento de ordenación detallada correspondiente.
- Fijar las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística.
- Establecer una nueva ordenación contextualizada y adaptada a la realidad actual.
- Completar la urbanización del ámbito.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA REDACCIÓN.

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía regula en su Título II el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, estableciendo en su art. 24 que dichas actuaciones tienen por objeto, la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI y recogiendo en el art. 25 lo relativo a la Propuesta de delimitación de estas actuaciones.

Según dicho art. 25 se dispone que conforme a las determinaciones del Planeamiento General podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada, previa propuesta de delimitación motivada. De igual forma establece que el procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias.

El presente documento se tramita por iniciativa privada, y se limita a la delimitación del área de actuación para la posterior redacción del instrumento de ordenación detallada, sin contradecir las determinaciones del Planeamiento General. En este sentido queda encuadrado dentro de la figura elegida y justificada su redacción.

1.4. INICIATIVA Y REDACCIÓN.

La iniciativa de la presente Propuesta de Delimitación corresponde a Producciones Agrícolas Cordobesas SL con CIF B14.498.307 y domicilio en C/ Huertas Bajas, 20 bis, 14940-CABRA (Córdoba).

El presente documento ha sido redactado por David Pastor González, Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 2167 COPITICO.

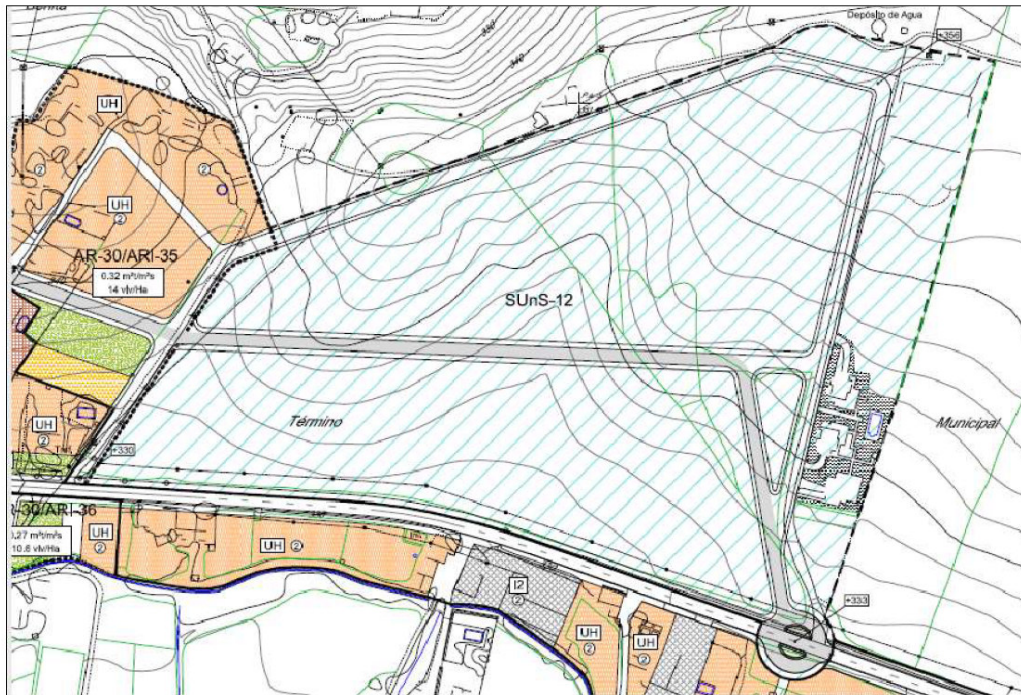
2. INFORMACIÓN.

2.1. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL ÁMBITO.

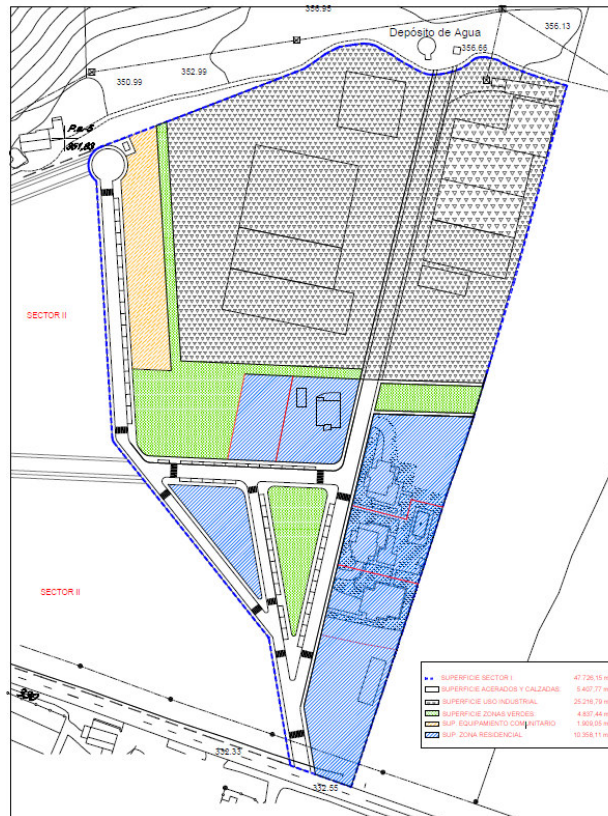
La Propuesta de Delimitación abarca una superficie total de 47.726,15 m²

El ámbito presenta una morfología poligonal irregular, con una pendiente pronunciada en dirección norte-sur, conformando una pieza de conexión con la A-342.

Dentro de este área se incluyen distintas parcelas sobre las cuales se detallará su ordenación posteriormente mediante un Plan Parcial, así como las obras de urbanización.



Delimitación del SUnS-12 del PGOU de Cabra



Sector 1 dentro del SUnS-12 del PGOU.

2.2. ENCUADRE URBANO.

El ámbito de la Propuesta de Delimitación se encuentra en una posición estratégica dentro del entorno, en el acceso principal desde la A-342 situándose en una zona consolidada pero a su vez con carencias dotacionales.

Posee una buena integración con el núcleo urbano consolidado en el sistema general de comunicaciones comarcales y provinciales, existiendo una vinculación directa con la A-342 que comunica con Monturque y con la autovía de A-45. Esta posición respecto a la red de comunicaciones permite potenciar actividades industriales y comerciales que potencien la actividad y el desarrollo económico existente.

3. ORDENACIÓN.

3.1. BASES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

La presente delimitación se realiza al amparo de la vigente Ley 1/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El objeto principal es fijar las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística incluyendo una propuesta para las determinaciones urbanísticas que, en todo caso, corresponderá establecer al instrumento de ordenación urbanística detallada, en el marco de los criterios contenidos en el instrumento de ordenación urbanística general y, en su caso, en el Plan de Ordenación Urbana.

Según esto se establecen los siguientes aspectos:

- Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra.

El planeamiento clasifica el ámbito actualmente como Suelo Urbanizable No Sectorizado

Siendo el uso global del ámbito el Residencial.

Los futuros valores concretos de edificabilidad y aprovechamiento, se detallarán pormenorizadamente en el posterior Estudio de Ordenación, previendo un incremento de edificabilidad y aprovechamiento así como un cambio de uso.

- Sistemas generales y redes generales de infraestructuras y servicios.

No existen sistemas generales incluidos o adscritos a la actuación.

La red viaria principal se corresponde con la A-342 al sur del ámbito, conectada por medio de camino asfaltado existente. Con la actuación propuesta se pretende su conexión eficaz con el área favoreciendo su continuidad y enlace con la A-342

Respecto a las instalaciones, la red de abastecimiento discurre en paralelo a la A-342, debiendo comprobar la conexión con el ámbito. En el caso de la red de saneamiento discurre por el también paralela a la carretera, garantizando la conexión con el área delimitada. Para la red eléctrica existen postes correspondientes a líneas eléctricas áreas en el entorno de la delimitación propuesta.

- Sistemas locales a incluir en la actuación.

No están incluidos en la delimitación, en el caso de incremento de aprovechamiento se considerará la posibilidad de compensación económica de los mismos, en el caso de ser necesario.

- Criterios para la ordenación urbanística detallada.

- Establecer una nueva ordenación contextualizada y adaptada a la realidad actual. Considerar la singularidad de esta zona de la ciudad como pieza urbana de conexión entre los dos ámbitos de la localidad a ambos lados del TM, vinculada a grandes vías de comunicaciones y consolidando el uso terciario e industrial que se ha desarrollado en el ámbito, respondiendo a las diferentes escalas urbanas y territoriales existentes en el entorno.

- Reordenar las parcelas lucrativas sin ejecutar.

- Definir las alturas y condiciones volumétricas de la Ordenación Pormenorizada.

- Dotar al conjunto de la manzana de imagen urbana completa.

- Eliminar vacíos urbanos residuales.
- Puesta en valor de la realidad existente, incorporando nuevos equipamientos y recualificando el ámbito.
- Favorecer la diversidad funcional y mixtificación de usos en el ámbito.
- Mejora de la infraestructuras, propiciando la ejecución de la urbanización. Previendo las infraestructuras necesarias de abastecimiento, evacuación de aguas, electricidad y telecomunicaciones; con criterios de funcionalidad, economía y respeto al medio ambiente.
- Reducción de la densidad residencial, fomentando la diversidad tipológica a lo largo del desarrollo, atendiendo a sus dimensiones y disposición estratégica en la ciudad y permitiendo la creación de hitos singulares.
- Incorporar usos comerciales e industriales al ámbito. Favoreciendo los desplazamientos a nivel local bajo criterios de proximidad y eficiencia. De esta forma se fomentan los vínculos y relaciones con la ciudad, facilitando su conectividad, así como la reordenación de los accesos a esta nueva dotación urbana.
 - Estimación de los costes de urbanización imputables a la actuación.

En base a la superficie de la delimitación y las necesidades de compleción de la urbanización se estima un coste de urbanización de:

Los Gastos de Urbanización se ponderan de manera generalizada en 30 €/m². Considerando que la superficie total del área a urbanizar 47.726,15 m² que, obtendremos un coste aproximado de: 1.431,784,50 €

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL: 1.431.784,50 €

Gastos de Gestión (10% s/E.M.).

1.431.784,50 € x 0,10 = 143.178,40 €

TOTAL COSTE: 1.574.962,90 €

• Repercusión sobre suelo bruto:

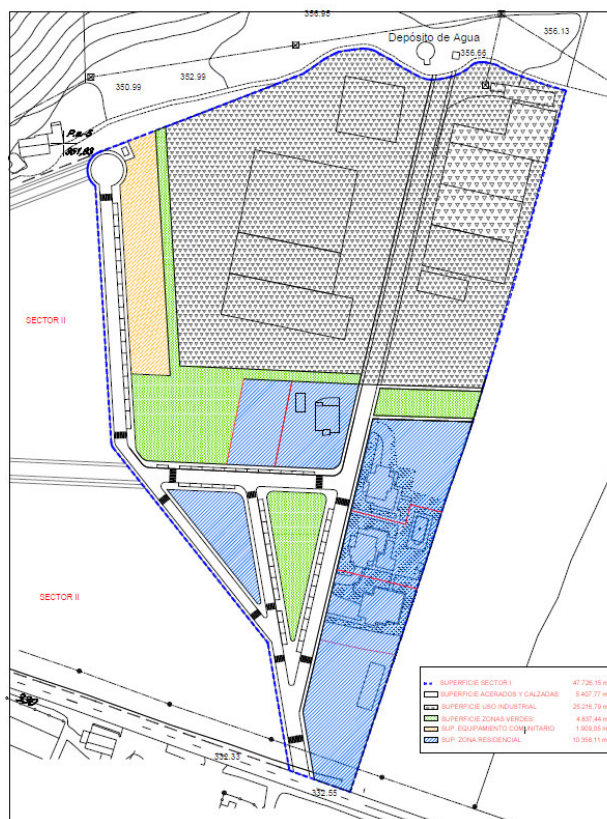
1.574.962,90 € / 33.367,58 = 47,20 €/m²

- Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.

Se establece como criterio general para la equidistribución que todas las cargas recaigan sobre el promotor, y titulares de las parcelas objeto final de la actuación, debiendo ceder al Ayuntamiento de Cabra el 10,15% del incremento de aprovechamiento derivado de la actuación y el 4,48%

- Ámbito y plazos para su ejecución.

Se establece un ámbito único, cuya ejecución se estima en 24 meses.



3.2. AVANCE DE ORDENACIÓN EN LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

Tal como se ha indicado con anterioridad la presente Propuesta de Delimitación pretende establecer el ámbito para la actuación de transformación urbanística a detallar posteriormente sobres un conjunto de parcelas en el entorno del SUnS-12. Esta actuación de mejora urbana se llevará a cabo por medio de la figura de Plan Parcial

El objetivo principal de dicha actuación será la reordenación interna de la parcela indicada, reajustando sus linderos a la realidad construida así como la materialización de las obras de urbanización, así como cambios de usos de parcelas residenciales, convirtiéndolas en usos comerciales-industriales que permita ejecutar la edificabilidad adecuada para una nueva dotación comercial e industrial

Resumiendo, los criterios básicos a plantear para la ordenación de la parcela:

- Establecer una nueva ordenación adaptada a la realidad actual.
- Reordenación de las parcelas lucrativas, redefiniendo sus límites conforme a los linderos fijados por el planeamiento vigente y la realidad construida.
- Definir las alturas y condiciones volumétricas de la Ordenación Pormenorizada para el uso comercial, en consonancia con el fragmento urbano en el que se encuentra.
- Definir las condiciones que permitan la urbanización, actualmente inexistente.
- Mejorar los vínculos y relaciones con la ciudad, facilitando su conectividad, así como la reordenación de los accesos a esta nueva dotación urbana.

- Prever las infraestructuras necesarias de abastecimiento, evacuación de aguas, electricidad y telecomunicaciones; con criterios de funcionalidad, economía y respeto al medio ambiente.

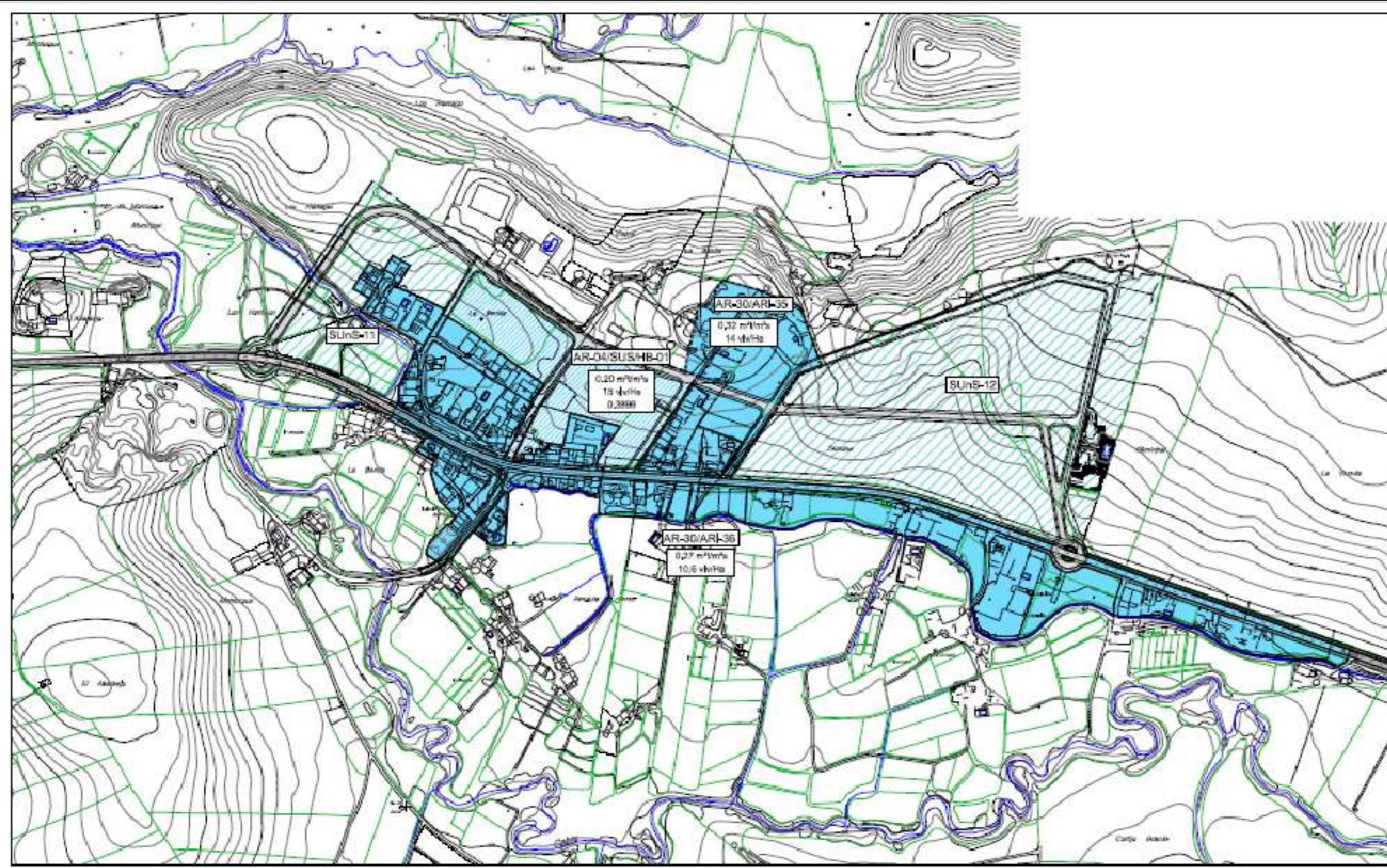
Cabra, marzo 2023

Fdo. David Pastor González

4. PLANOS

01. Ordenación Estructuras E: 1/3000

02. Emplazamiento del ámbito de actuación en ortofotografía E:1/1.000



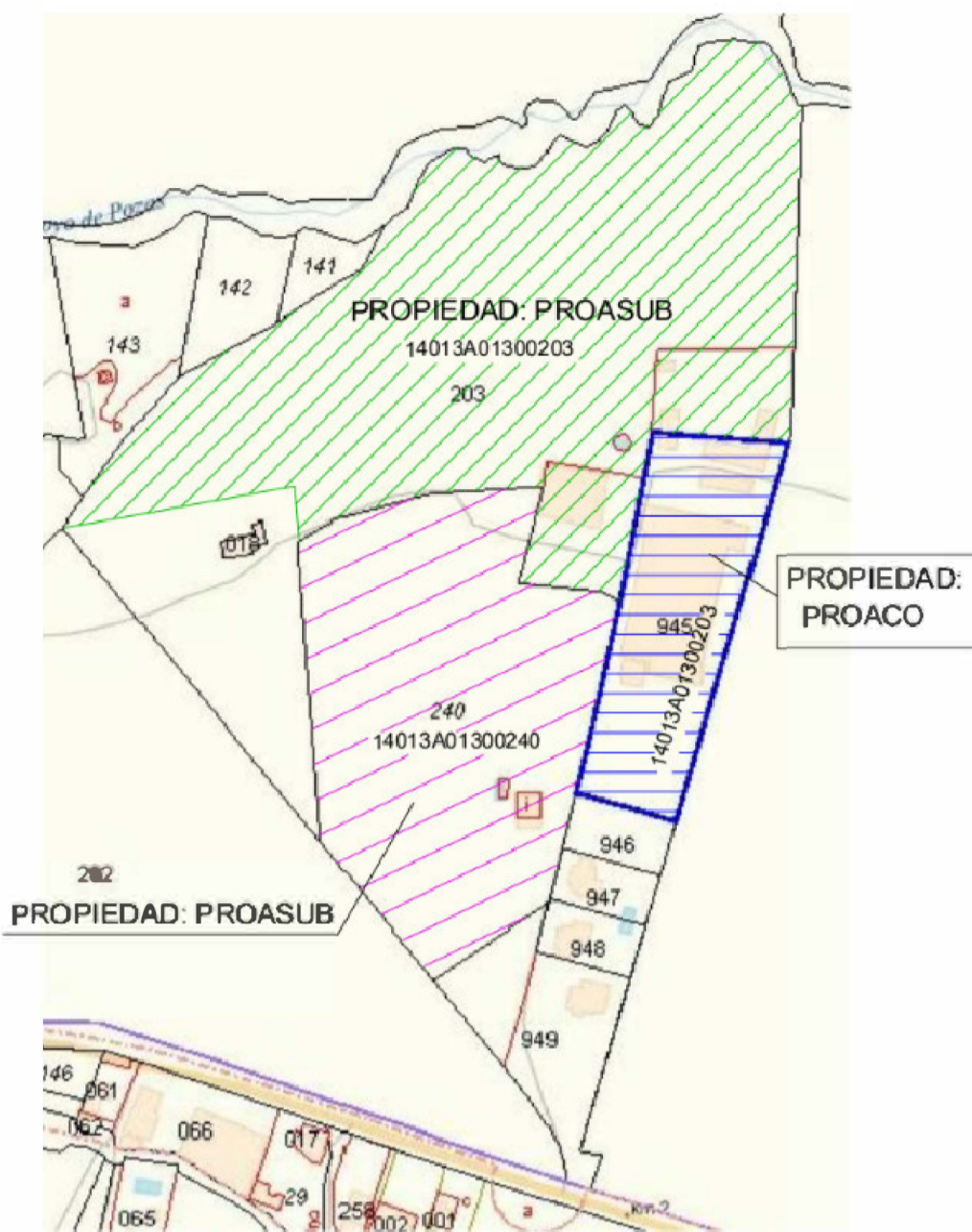
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- - - - - ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- - - - - DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- - - - - DELIMITACIÓN SECTORES Y ÁREAS SUELO URBANIZABLE
- - - - - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- - - - - ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)**
- USOS GLOBALES**
- RESIDENCIAL
 - TERCIARIO
 - INDUSTRIAL
 - DOTACIONAL
 - RED BASICA DE ESPACIOS LIBRES
 - VIARIO ESTRUCTURAL

- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)**
- USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL (USO DOMINANTE RESIDENCIAL)
 - USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL (USO DOMINANTE INDUSTRIAL)
 - USOS INCOMPATIBLES INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL (USO DOMINANTE TURÍSTICO)

- SISTEMAS GENERALES (SG)**
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
 - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
 - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 - SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO





- **FINCA 1:** Finca Registral 27008 Ref. Catastral 14013A013002030000GQ
 Superficie Catastro 50.148,82m²
 Superficie Escritura 45.617,10m²
 Rústica 1 en escrituras segregación-Agrupación
 Nº 32 Fecha 10-01-2001

- **FINCA 2:** Finca Registral 27017 Ref. Catastral 14013A013002400000GL
 Superficie Catastro 25.138 m²
 Superficie Escritura 25.574 m²
 Rústica 2 en escrituras segregación-Agrupación
 Nº 32 Fecha 10-01-2001

- **FINCA 3:** Finca Registral 29165 Ref. Catastral 14013A013009450001HQ
 Superficie Catastro 10.000 m²
 Superficie Escritura 10.000 m²
 Rústica 3 en escrituras segregación-Agrupación
 Nº 32 Fecha 10-01-2001

