

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Cabra

BOP-A-2026-1504

EDICTO

DON FERNANDO PRIEGO CHACÓN, ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA,

HACE SABER: que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2026, según resulta del borrador del acta y a reserva de su aprobación, **ACORDÓ APROBAR INICIALMENTE** el Estudio de Ordenación relativo al Ámbito de Suelo Urbano no Consolidado del Área de Reforma Interior ARI-16 del PGOU de Cabra, con base en el informe técnico evacuado al efecto, con los condicionantes incluidos en el mismo.

Igualmente, **APRUEBA** someter el citado estudio a información pública por plazo de 20 días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, en el Portal Web de este Ayuntamiento, cuya dirección electrónica es:

<https://sede.eprinsa.es/cabra/tablon-de-edictos>, y en su Portal de Transparencia, alojado en el siguiente enlace: <https://transparencia.cabra.es/>

Igualmente, durante dicho periodo quedará el expediente de manifiesto en horario de atención al público, de lunes a viernes, en horario de 8:30 a 14:15 horas, en el Área de Urbanismo de este Ayuntamiento. En dicho plazo, igualmente los interesados podrán formular alegaciones que tengan por conveniente para la defensa de sus derechos e intereses.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cabra, 6 de mayo de 2026.– El Alcalde, Fernando Priego Chacón.

Código Seguro de Verificación (CSV): D49D 4658 9CE8 72D7 55D0 **Fecha Firma:** 12-05-2026 07:57:45

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Firma automática



D49D46589CE872D755D0

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba

**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE
MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA**

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

ÍNDICE

PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA

A.- INTRODUCCIÓN.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Promotor y Redactor
- 3.- Conveniencia

B.- OBJETO.

C.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

- 1.- Situación.
- 2.- Topografía.
- 3.- Usos.
- 4.- Edificaciones.
- 5.- Infraestructuras y servicios.

D.- EJECUCIÓN DEL SISTEMA DEL PLANEAMIENTO.

E.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

F.- PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES, SECTORIALES, Y SERVIDUMBRES.

SEGUNDO.- CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

B.- FINES Y OBJETIVOS.

C.- SOLUCIÓN ADOPTADA CON RESPECTO A:

- 1.- LAS ALINEACIONES.
- 2.- RASANTES.
- 3.- VOLÚMENES.

D.- EJECUCIÓN DEL SISTEMA DEL PLANEAMIENTO.

E.- DISTINTAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

- A. PARCELAS RESULTANTES.
- B.- ORDENANZAS.
- C.- RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
- D.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CUARTO.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

QUINTO.- RESUMEN EJECUTIVO

SEXTO.- ANEXO I- INFORME TÉCNICO DE ARQUITECTO MUNICIPAL.

Expediente: GEX 5186/023

Solicitante: BURGER KING SPAIN, S.L.

Asunto: SOLICITUD DE VIABILIDAD URBANÍSTICA

SÉPTIMO.- ANEXO II- SITUACIÓN REGISTRAL.

OCTAVO.- ANEXO III- SITUACIÓN CATASTRAL

NOVENO.- PLANOS.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

MEMORIA

PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA

A.- INTRODUCCIÓN.-

1.- Antecedentes.

Se redacta el presente documento urbanístico en aplicación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, según los siguientes artículos:

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

- a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.*

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

2. *Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*
3. *En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*
4. *La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.*

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. *Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.*
2. *Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.*

Artículo 92 REG/LISTA. Los Estudios de Ordenación.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

Con respecto al planeamiento vigente, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra), publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 94, de fecha 17 de mayo de 2010. Es la normativa en vigor en el momento de la redacción del presente Estudio de Ordenación.

Trata el presente instrumento de transformación urbanística la modificación del uso del vial de espacio público grafiado en la Ficha Ari-16 del PGOU de Cabra, para integrarse en el uso Terciario (T1), con lo cual, la totalidad del ámbito de la delimitación del ARI-16 pasa ser toda ella de uso Terciario (T1), según se ha previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Manteniéndose el resto de las condiciones urbanísticas establecidas en la Ficha del ARI-16 del PGOU de Cabra.

2.- Promotor y Redactor.

El promotor del presente documento es una entidad mercantil denominada "INVERSIONES DÉCADA 56", S.L., con C.I.F.: B-14853352 y domicilio de notificaciones en Calle Barahona de Soto, 1, CP 14940 Cabra (Córdoba), que trata de llevar hasta sus últimas consecuencias la redacción del presente Estudio de Ordenación.

El redactor del Proyecto es el Arquitecto D. Enrique Luis Roqueta Acosta, colegiado nº 723 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

3.- Conveniencia

Dado el incremento de estudiantes en la ciudad, debido a la presencia de la Universidad de Córdoba en Cabra, donde se creará un Centro Universitario de Desarrollo, lo que marca un hito en la historia de la ciudad convirtiendo a Cabra en un foco de conocimiento, atrayendo a estudiantes, investigadores y profesionales que enriquecerán el tejido social y económico.

La implantación de la Universidad de Córdoba, en Cabra, marcará un antes y un después en el crecimiento y la transformación de la ciudad y de toda la comarca de la Subbética, ya que la presencia de la Universidad de Córdoba (UCO) en Cabra, no solo consolida a la ciudad como un referente educativo, sino que también la impulsa hacia un futuro sostenible, de innovación y oportunidades, potenciando el desarrollo territorial y económico.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Cabra cuenta con el Centro Universitario FISIDEC, adscrito a la Universidad de Córdoba, para estudiar el Grado en Fisioterapia, destacado por ofrecer una formación universitaria de alta calidad.

El Hospital Infanta Margarita está ubicado en el municipio de Cabra, es un Centro hospitalario gestionado por el Servicio Andaluz de Salud. Se inauguró en junio de 1982. Se trata del segundo hospital en tamaño y relevancia de la provincia de Córdoba tras el hospital Reina Sofía de Córdoba.

Dentro del Sistema Sanitario Público de Andalucía está catalogado como Hospital Comarcal y cubre la atención médica especializada del Distrito Sanitario Sur de Córdoba, que comprende los municipios de Baena, Cabra, Lucena, Priego, Benamejí, Iznájar, Monturque, Rute y Doña Mencía, que tienen una población de unos 156.000 habitantes. Esta área de influencia genera un gran flujo de visitantes todos los días a la ciudad de Cabra.

La implantación del "BURGER KING", en la parcela del ARI-16 del PGOU aumentada con la superficie del vial ocuparía para su desarrollo una superficie de unos 3.259 m²., esta implantación puede considerarse como un equipamiento urbano que genera bienestar social e impulsa las actividades sociales, culturales, recreativas y económicas. Además de cumplir servicios básicos, este equipamiento urbano estimula el sentido de pertenencia a la comunidad a través de la socialización.

No sólo estamos hablando de un beneficio estético, que por su cuenta es muy valioso para el desarrollo, sino que además queremos recalcar la importancia que proveer espacios de encuentro y socialización tiene en la vida diaria.

La zona donde se plantea este estudio es una zona residencial, donde no existen espacios concretos para este tipo de uso, salvo esta parcela delimitada en el PGOU de Cabra de uso Terciario (T1), denominada Área de Reforma Interior ARI-16. En su Ficha Urbanística de planeamiento de desarrollo del suelo urbano, se establecen: La delimitación y ordenación detallada.

El Estudio de Ordenación plantea la transformación urbanística de efectuar un cambio de uso, que en concreto es suprimir el vial de uso público y pasarlo a uso Terciario (T1) y agregarlo al existente uso (T1), con lo cual el ámbito total de la parcela tendría el uso de Terciario (T1).

B.- OBJETO

El objeto del presente documento es el de modificar la ordenación detallada del ARI-16 dedicándola íntegramente a suelo terciario (T1), puesto que la finalidad del viario propuesto carece de interés para el municipio. Con ello la parcela terciaria contaría con mayor superficie, necesidad imprescindible para que Burger King, pueda llevar a cabo su implantación en el ARI-16 del PGOU de Cabra.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

C.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

1.- Situación.

El presente instrumento de transformación urbanística actúa sobre las parcelas sitas en la Avenida Fuente del Río, 48 (C) con referencias catastrales 3977620UG7437N0001UJ; 3977621UG7437N0001HJ de la localidad de Cabra (Córdoba). En su conjunto, cuentan con los siguientes linderos:

- Al Norte: Avenida Fuente del Río.
- Al Sur: Diseminados Polígono 24, Parcela 173, Huertas Del Caz.
- Al Este: Inmueble sito en Avenida Fuente del Río, 48 (B).
- Al Oeste: Inmueble sito en Avenida Fuente del Río, 48.

Según Catastro, el suelo se encuentra vacante.

2.- Topografía.

La rasante existente del nivel suelo de las referidas parcelas de solera de hormigón sensiblemente horizontal, con un desnivel aproximado de unos 70 cm. respecto al de la Avenida de la Fuente del Río en su frente de fachada, será la referencia de la rasante.

3.- Usos.

En líneas generales, el desarrollo del ámbito se ordena en dos parcelas, una destinada a uso terciario (T1) y la otra a viario. El uso al que se destinará la parcela resultante tras la agrupación de las dos parcelas sobre las que se actúa es el de terciario (T1), para la implantación de hostelería "Burger King".

4.- Edificaciones.

No existen dentro de la delimitación de la propuesta ninguna Edificación.

5.- Infraestructuras.

Existen en principio infraestructuras suficientes asociadas a las parcelas afectadas, no siendo necesarias obras de urbanización para su puesta en funcionamiento para el uso que se pretende, salvo el acceso a la parcela que se realizará yuxtapuesto al lindero Este según se indica en el plano Nº 3: Estado Modificado, del instrumento de transformación urbanística.

D.- EJECUCIÓN DEL SISTEMA DEL PLANEAMIENTO.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Es importante reseñar que el municipio cuenta con muy pocas parcelas destinadas a uso terciario. Además, tienen poca superficie lo que dificulta seriamente su implantación. De ahí, que la mayoría de las parcelas destinadas a estos usos se encuentran vacantes.

Por ello, con el objetivo de la mejora de la ciudad existente, se hace necesario modificar la ordenación detallada del ARI-16 dedicándola íntegramente a suelo terciario, toda vez que la finalidad del viario propuesto carece de interés para el municipio ya que solo serviría de acceso a la parcela, cuando el mismo ya está resuelto desde la Avenida Fuente del Río. Con ello la parcela terciaria incrementaría su superficie facilitando la implantación de edificaciones destinadas a uso terciario.

Dada la necesidad expuesta, de modificar la ordenación detallada del ARI-16 establecida en el planeamiento vigente, así como el uso del suelo, es necesario realizar un estudio de ordenación urbanística de las parcelas afectadas.

En base a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera del REG/LISTA, en suelo urbano no consolidado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso es, el Estudio de Ordenación.

Para ello se realizará la tramitación del mismo según lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en los siguientes artículos:

Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.

Artículo 76. Consultas.

1. La Administración competente para la tramitación, a iniciativa propia o de cualquier otra Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, realizará consulta pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común. La consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios. En dicho acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.

2. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga.

La Administración competente para la tramitación podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas. Reglamentariamente se instrumentará la forma de colaboración.

Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Artículo 82. Publicidad.

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos. El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.

2. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

3. La Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

incorporará la información de los instrumentos de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.

Artículo 83. Publicación.

1. La publicación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

3. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no adquieren vigencia ni producirán efecto alguno.

E.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.-

Las parcelas afectadas son propiedad de la entidad mercantil denominada "INVERSIONES DÉCADA 56", S.L., con C.I.F.: B-14853352 y domicilio de notificaciones en Calle Barahona de Soto, 1 CP 14940 Cabra (Córdoba), que trata de llevar hasta sus últimas consecuencias la redacción del presente Estudio de Ordenación.

F.- PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES, SECTORIALES, Y SERVIDUMBRES.

Afección a elementos naturales.

Las parcelas implicadas presentan una topografía sensiblemente horizontal, el suelo tiene un tratamiento continuo de solera de hormigón, no existe vegetación alguna. En consecuencia, se considera que el impacto es valorado como COMPATIBLE.

Afección a elementos culturales.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

En el ámbito de las parcelas no se hallan elementos de singular valor cultural. Tampoco se constata presencia de yacimientos arqueológicos ni de elementos etnográficos. Por tanto, se considera que en conjunto el impacto ambiental es valorado como COMPATIBLE.

Compatibilidad con usos actuales y colindantes.

Las parcelas son eminentemente urbanas, tal y como corresponde a este sector, el cual ya se encuentra plenamente urbanizado. Las edificaciones colindantes son todas residenciales, sin afecciones al ruido pues la actividad de este tipo de implantación no causa ruidos. El edificio previsto se desarrolla en una altura inferior a 6 metros desde el nivel de cota del suelo de las parcelas que está situado unos 70 centímetros por debajo de la cota de la Avenida Fuente del Río, con ello no se imposibilitarán las vistas. Por todo lo cual, se considera que el impacto es valorado como compatible, e incluso podemos decir POSITIVO.

Afección por riesgos naturales y antrópicos.

En cuanto a los riesgos naturales hay que tener en cuenta que las parcelas se asientan sobre un firme bien conocido y típico del pueblo de Cabra, en general se trata de una capa variable de rellenos y/o arcillas de naturaleza semidura con mezcla de margas, pudiéndose adoptar una tensión admisible de 2-3Kp/cm². La inundabilidad del sector es nula por no discurrir próximamente ningún cauce y encontrarse urbanizada toda la zona. Respecto a los riesgos antrópicos, no existe presencia de actividades nocivas en las inmediaciones. Así pues, atendiendo a los factores ambientales susceptibles de ser impactados se considera que en conjunto el impacto ambiental es valorado como COMPATIBLE.

Afección a dominios públicos y zonas de servidumbre.

En el ámbito de las parcelas no se localizan dominios públicos ni zonas de servidumbre, tal y como correspondería a un ámbito que ya ha superado todos los trámites urbanísticos. Atendiendo a estas circunstancias se considera que el impacto ambiental es valorado como COMPATIBLE.

Afecciones acústicas y lumínicas.

El cambio de uso viario a Terciario (T1) no supondrá que se den circunstancias de afecciones acústicas ni lumínicas ocasionales a la entrada y salida de este establecimiento de hostelería "Burger King" por llegada y salida de vehículos y personas; así como cuando se realice la actividad en las zonas abiertas del mismo, la incidencia de las mismas no superarán los límites normales establecidos, y se producirán exclusivamente en horario habitual de cualquier restaurante, es decir durante el horario diurno. En tal sentido se considera que en conjunto el impacto ambiental es valorado como MODERADO.

Afecciones por cambio climático.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

El uso previsto en las parcelas tendrá una huella ecológica menor por la implantación de medidas como la eficiencia energética en el edificio que albergará el establecimiento de hostelería “Burger King”, y uso de energías renovables. Estas estrategias permiten reducir el consumo de recursos y mejorar la sostenibilidad en las parcelas reseñadas en este Estudio de Ordenación. Muy importante para conseguir el objetivo de mejorar la sostenibilidad del establecimiento “Burger King”, en las parcelas reseñadas, se han de aplicar soluciones energéticas sostenibles:

- Instalación de paneles solares.
- Uso de aerotermia.
- Optimización del consumo eléctrico a través de tecnologías inteligentes.

Además, el ajardinamiento de las zonas abiertas de las viviendas unifamiliares aisladas, en esta zona, colindantes con las parcelas del presente Estudio de Ordenación ejercerá de sumidero de CO₂. Atendiendo a los factores ambientales susceptibles de ser impactados por acciones susceptibles de ocasionar impactos se considera que en conjunto el impacto ambiental es valorado como COMPATIBLE.

Afecciones al paisaje.

La altura prevista para la edificación a instalar en la parcela, será inferior a 6 metros y ocupará una superficie en la parcela de 302 m², es decir, se trata de una edificación pequeña que hará que la repercusión paisajística del edificio sea menor y no suponga un gran impacto tipológico en el entorno. Por todo lo cual el impacto ambiental es valorado como COMPATIBLE.

Afecciones a la ordenación territorial y urbana.

La implantación de este establecimiento de hostelería “Burger King”, en el uso Terciario (T1) de la parcela en la zona favorecerá una mejor gestión de las necesidades para los ciudadanos de Cabra y de pueblos próximos, creando sinergias y optimizando los recursos. Atendiendo a estas circunstancias, el impacto ambiental se valora como POSITIVO.

Afecciones movilidad/accesibilidad.

Las necesidades en materia de movilidad y accesibilidad ya están resueltas, en cuanto al acceso al “Burger King”, según consta en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 23-03-2023, en relación con el Expediente GEX: 2023/6186, sobre la solicitud de viabilidad urbanística, sita en Avenida Fuente del Río, 48 (C) CP 14940 de la localidad de Cabra (Córdoba), a instancia de BURGER KING SPAIN, S.L. Según queda establecido en el párrafo tercero del apartado SEXTO del citado informe, que es del siguiente tenor literal:

De otro lado, con respecto al acceso a la parcela, la propia ordenación establecida en el PGOU de Cabra, propone que el mismo se realice desde la glorieta existente en ambas

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

direcciones. No obstante, habrá de tenerse en cuenta las normas y condiciones de diseño de la red viaria.

Como aclaración lo expresado se hace la siguiente descripción:

- El acceso al “Burger King”, circulando el vehículo en la dirección de Cabra a Hospital, se haga desde la Avenida Fuente del Río y no por la calle de servicio.
- El acceso al “Burger King”, circulando el vehículo en la dirección Fuente del Río a Cabra, y también en la dirección del Hospital a Cabra se haga a través de la glorieta existente. Por ello, en este sentido el impacto ambiental se considera POSITIVO.

Repercusión socioeconómica.

La implantación de este establecimiento de hostelería “Burger King”, en la Avenida Fuente del Río, próximo al Hospital comarcal Infanta Margarita resultará estratégica y dinamizará la zona atrayendo nuevos negocios vinculados al sector residencial y motivando la ocupación residencial de la urbanización. En consecuencia, puede valorarse que el impacto ambiental se considera POSITIVO.

El ámbito del presente instrumento de planeamiento se encuentra totalmente transformado desde hace unos quince años, motivo por el cual no existen valores naturales de ningún tipo.

Por otra parte, la zona no está afectada por riesgos que puedan incrementarse con el cambio de parámetros urbanísticos que se pretenden.

Vías pecuarias.

No existen vías pecuarias en el ámbito del presente Estudio de Ordenación.

Espacios naturales.

No existen espacios naturales ni ningún tipo de área protegida en el ámbito de este Estudio de Ordenación.

Dominio público hidráulico.

No existen cauces de dominio público hidráulico en el ámbito del presente Estudio de Ordenación.

No existen zonas inundables en el ámbito.

Dominio público marítimo-terrestre.

El ámbito de este Estudio de Ordenación no se encuentra afectado por el dominio público marítimo-terrestre ni por sus zonas de servidumbres o influencia.

Carreteras.

El ámbito del presente Estudio de Ordenación no está afectado por servidumbres u otras limitaciones por la aplicación de la legislación de carreteras vigente.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

SEGUNDO.- CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

A.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

Hay que tener en cuenta que la justificación de la propuesta del presente documento viene justificada por la escasez de suelo terciario, toda vez que el municipio cuenta con muy pocas parcelas destinadas a uso terciario. Además, son parcelas con poca superficie lo que crea serias dificultades de implantación. Tanto es así, que la mayoría de las parcelas destinadas a estos usos se encuentran vacantes.

B.- FINES Y OBJETIVOS.

Los objetivos que se plantean en esta propuesta son alcanzables dado que se trata de una figura de ordenación prevista en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía como obligatoria para poder modificar los parámetros urbanísticos básicos tales como el uso, edificabilidad y ocupación de la parcela o parcelas objeto.

C.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

La actuación planteada se trata de la transformación urbanística de las parcelas sitas en la Avenida Fuente del Río, 48 (C), 14940 de la localidad de Cabra (Córdoba), de conformidad al planeamiento aplicable, el suelo donde se ubican las parcelas reseñadas se encuentra clasificado como Suelo Urbano con la categoría de No Consolidado. Las parcelas constituyen el ámbito del Área de Reforma Interior 16 (ARI-16). El Planeamiento de aplicación es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 94 de 17 de mayo de 2010 (en adelante, PGOU de Cabra).

Dicha transformación se plantea dada la escasez de este tipo de suelo en las inmediaciones de las parcelas referidas para cubrir las necesidades de la zona, actuación que se pretende llevar a cabo por el promotor del presente documento tras su aprobación.

Dada la finalidad de la presente tramitación y la necesidad de incrementar la ocupación para cubrir con las necesidades demandadas por la implantación de este tipo de establecimientos de hostelería, magnificadas cuando se trata de un "Burger King.", se plantea la modificación que después se describe.

Respecto de la ordenación detallada establecida para Área de Reforma Interior 16 (ARI-16). Tras un análisis pormenorizado se evidencian las siguientes consideraciones:

En líneas generales, el desarrollo del ámbito se ordena en dos parcelas, una destinada a Terciario (T1) y otra a viario.

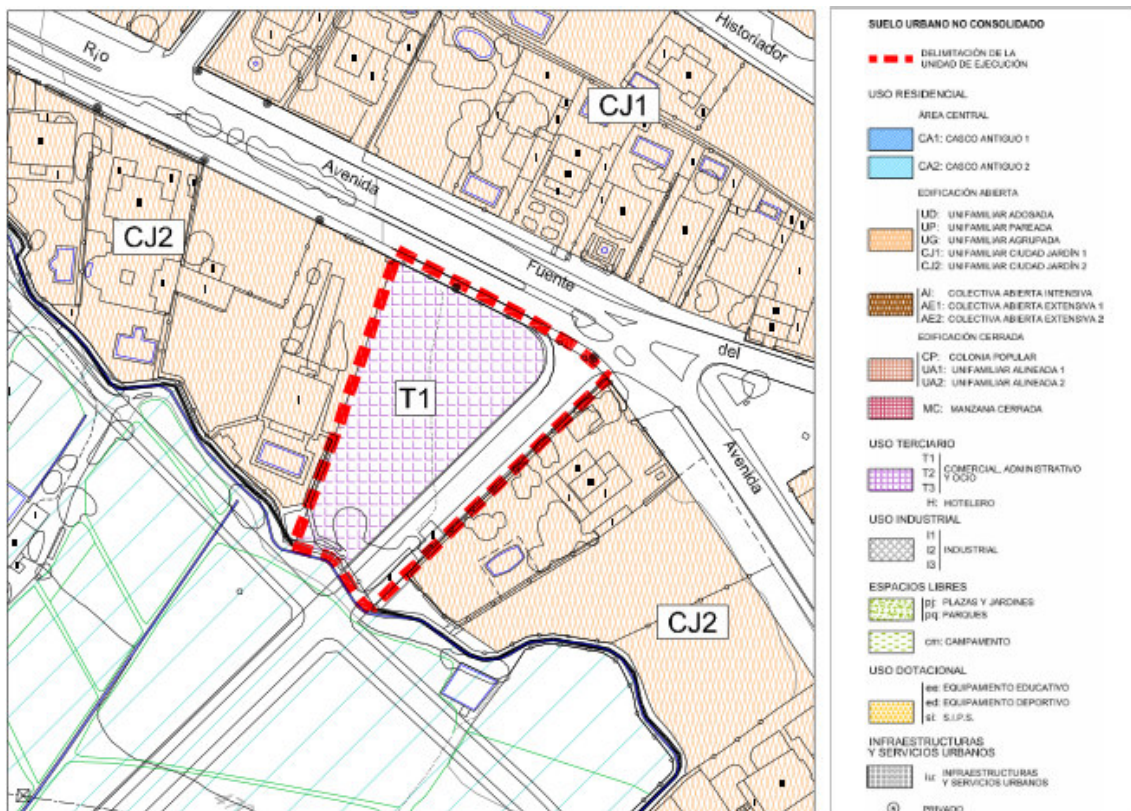
ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Dicho vial se plantea como conexión con un viario propuesto de un sector de suelo urbanizable no sectorizado (a efectos de la LISTA y REG/LISTA, suelo rústico) que es de muy difícil o imposible desarrollo, por la existencia de otro viario ejecutado parcialmente, muy próximo a esta área que resolvería, en caso de ser necesario, la conexión que se pretende.

Para mejor comprensión del planeamiento del municipio de Cabra, es muy importante resaltar que, en el momento de la aprobación del PGOU vigente, se pensó de forma excesivamente optimista y esperando previsiones de crecimiento extremadamente ambiciosas lo que se materializó en la delimitación de sectores de suelo urbanizable no sectorizado de grandes superficies con la esperanza de absorber los futuros crecimientos. Confirmar, que a día de hoy, ni siquiera se ha iniciado ningún desarrollo de dichos suelos y, previsiblemente, tampoco se realice a corto o medio plazo.

D.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.



ÁREA DE REFORMA: ARI-16

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Fichas de determinaciones de las distintas clases de suelo

Fuente: Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra

En cuanto a su desarrollo, se recogen las siguientes determinaciones:

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Introducción de un nuevo vial que permita registrar los suelos de la zona de El Pedroso desde la Avenida Fuente del Río en un punto de especial interés en la estructura urbana sobre una parcela calificada como CJ2 por el Plan General de 1998 modificando el uso residencial y la intensidad para viabilizar la ejecución de un vial de 12 metros de sección mínima.

La edificación se situará retranqueada un mínimo de 5 metros de todas las alineaciones y linderos.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada al menos 4 metros de todas las fachadas. Se podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela ajo rasante para uso de aparcamiento.

Dada la finalidad de la presente tramitación y la necesidad de incrementar la ocupación de suelo terciario, es por lo que se pretende que el ámbito del ARI-16 sea dedicado íntegramente a suelo terciario para cubrir las necesidades exigidas para este tipo de establecimiento de hostelería "Burger King", es por ello que se plantea la siguiente modificación:

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
 PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	
Superficie bruta (m ²):	3.430	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Uso global:	TERCIARIO	
Superficie Edificable Total (m ²):	2.700	
Coefficiente Edificabilidad:	0,79	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Area de Reparto:	AR-21	
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,1477	
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.050	
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	3.543	
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	394	
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	113	
VIVIENDA		
Densidad (viv/Ha):		
TOTAL viviendas:		
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00	
Nº mínimo viviendas protegidas:	0	
USO E INTENSIDAD		
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m ²)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	2.700
DOTACIONES		
Espacios Libres (m ²):		
Dotaciones (m ²):		
DESARROLLO		
Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Área de Intervención:	Actuaciones urbanas	
Prioridad:	Primer Cuatrienio	

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

No obstante, tras la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico, desapareciendo las categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, y el suelo urbanizable que se regulaban en la derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este sentido, la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece que la Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en virtud del artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según dispuesto en el artículo 14.

Asimismo, la mencionada disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, determina que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Con base a lo anterior, el suelo de las parcelas reseñadas se clasifica como urbano quedando, pues, incluido dentro de una actuación de transformación urbanística.

La Ley LISTA, en su artículo 24 establece, las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (en adelante, REG/LISTA), en su artículo 47 Actuaciones de mejora urbana, considera actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Se ha de tener en cuenta, que la actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise ejecutar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188 del REG/LISTA.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

Enrique Luis Roqueta Acosta

Arquitecto

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Dada la finalidad de la presente tramitación y la necesidad de incrementar la ocupación de suelo terciario, es por lo que se pretende que el ámbito del ARI-16 sea dedicado íntegramente a suelo terciario para cubrir las necesidades exigidas para este tipo de establecimiento de hostelería "Burger King", es por ello que se plantea la siguiente modificación:

	PGOU DE CABRA ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 ARI-16	PROPUESTA PARA USO PROPUESTO TERCIARIO (T1) PRIVADO
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación retranqueada mínimo 5 m. de todas las alineaciones y linderos.	Edificación aislada
PARCELA	3.430 m ²	3.259 m ²
OCUPACIÓN	2.127,73 m ²	302 m ²
OCUPACIÓN BAJO RASANTE. USO APARCAMIENTO	100%	-----
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.700 m ²	302 m ²
EDIFICACIÓN RETRANQUEADA	5 m. Mínimo de todas las alineaciones y linderos.	5 m.
Nº PLANTAS	2 (PB+1)+ 1 planta ático retranqueada al menos 4 m. de todas las fachadas.	1
ALTURA MÁXIMA	11.75 m	5.55 m

La superficie afectada es de 3.259,00 m² según reciente levantamiento topográfico realizado por el promotor, correspondientes a las dos parcelas sitas en la Avenida de la Fuente del Río, 48 (C), de la localidad de 14940 Cabra (Córdoba), que constituyen la totalidad del ámbito de Área de Reforma Interior 16 ARI-16, con referencias catastrales 3977620UG7437N0001UJ Y 3977621UG7437N0001HJ.

E.- SOLUCIÓN ADOPTADA CON RESPECTO A TODOS LOS FINES.

Este Estudio de Ordenación ha previsto entre sus determinaciones la totalidad de sus posibilidades.

1.- DETERMINACIONES DE LAS ALINEACIONES.

No se modifican las alineaciones establecidas en el PGOU de Cabra con respecto a la vía pública, respetando los linderos existentes, salvo en la parcela destinada a viario que con la propuesta planteada en el presente Estudio de Ordenación pasa a incrementar el uso terciario, con ello se consigue que el ámbito del ARI-16 sea íntegramente suelo terciario con el fin de la mejora de la ciudad existente.

2.- SOLUCIÓN ADOPTADA EN CUANTO SUS RASANTES.

La rasante existente del nivel suelo de las referidas parcelas de solera de hormigón sensiblemente horizontal, con un desnivel aproximado de unos 70 cm. respecto al de la Avenida de la Fuente del Río

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

en su frente de fachada, por lo que se establecerá esta última como línea de rasante para las futuras edificaciones.

3.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

Analizada la ordenación de volúmenes propuesta en este Estudio de Ordenación, la parcela resultante mantiene la superficie edificable y aumenta su uso terciario (T1) en la totalidad del ámbito del Área de Reforma Interior 16 ARI-16, modificando las determinaciones establecidas en su correspondiente Ficha de Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra para el nuevo propuesto (Implantación de establecimiento de hostelería “Burger King”).

4.- EJECUCION DE LA URBANIZACION.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los gastos de la Urbanización deben ser sufragados por los propietarios afectados, en este caso la urbanización se encuentra totalmente ejecutada.

D.- DISTINTAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

Aunque las alternativas que se plantean son “alternativas razonables y técnicamente y ambientalmente viables” tal y como se exige en el artículo 29.1.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han descartado las alternativas cero y 1, eligiéndose la alternativa 2 por resultar la más coherente ambientalmente, además de la más viable urbanística y socioeconómicamente.

Las principales razones que han servido para descartar la alternativa cero (no actuación y mantenimiento de la actual programación urbanística) es que no permitiría la implantación del altamente demandado establecimiento de hostelería “Burger King” previsto.

Por su parte, la alternativa uno (cambio de uso terciario T (1) a residencial sobre una parcela calificada como CJ2 por el Plan General de 1998, modificando ocupación y edificabilidad.) se descarta porque imposibilitaría la implantación de un establecimiento de hostelería altamente y demandado para cubrir las necesidades de esta zona residencial desarrollada en: bloques de viviendas de tipología plurifamiliar; viviendas unifamiliares; bloque de oficinas etc. Y sobre todo la gran demanda proveniente del Hospital Infanta Margarita ubicado muy próximo a esta parcela.

Así pues, se ha seleccionado la alternativa dos (cambio de uso viario a terciario (T1) adaptando la ocupación) porque no afectaría a elementos naturales y culturales de entidad; porque aunque altera los usos actuales (parcela urbanizada no edificada) es la evolución natural de este tipo de suelos, es decir, desarrollarse urbanísticamente; porque crea importantes sinergias con los usos colindantes. Este cambio de uso no supondrá que se den circunstancias de afecciones acústicas ni lumínicas ocasionales a la entrada y salida de este establecimiento de hostelería “Burger King” por llegada y salida de vehículos y personas; así como cuando se realice la actividad en las zonas abiertas del mismo, la incidencia de las mismas no superarán los límites normales establecidos.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Al tener el edificio una planta de altura se mantienen las panorámicas de las parcelas contiguas que gozan de unas vistas excelentes de las huertas y de la sierra de Cabra; y finalmente porque la actividad dinamizará la zona, atrayendo nuevos negocios vinculados al sector terciario y motivando la ocupación residencial de la urbanización.

TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

A.- PARCELAS RESULTANTE.

La parcela tiene una superficie de 3.259,00 m².

B.- ORDENANZAS.

La propuesta planteada, cumple con las condiciones particulares de la zona Terciaria (artículo 8.160 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra). Así, se verifica el cumplimiento de la separación a linderos, separación entre edificios, alturas, ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y uso.

Las Ordenanzas están especificadas en esta propuesta:

- Epígrafe: **SEGUNDO.- CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN.**
- Apartado: **D.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

C.- RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES.

Según lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 28, se hace constar que:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

- a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.
- b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

- c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo

La parcela bruta existente objeto del presente documento tiene una superficie de 3.259,00 m².

- Superficie Edificable Total (m2 t): 2.700 m2
- Coef. Aprovechamiento Medio: 1,1477
- Aprov. Objetivo Homogenizado (u.a.): 4.050
- Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 3.543
- 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 394
- Excesos/Defectos aprovechamiento (u.a.): 113
- La edificación se situará retranqueada un mínimo de 5 metros de todas las alineaciones y linderos

D.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Para la ejecución del planeamiento se atenderá en lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Se muestra a continuación una comparación de los gastos derivados de construcción actualmente prevista para el suelo existente con respecto a la propuesta, indicando en su caso si produce una ganancia o una pérdida a efectos de recaudación municipal.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Para ello utilizaremos la tabla de baremos con los coeficientes establecidos para el valor de las construcciones, suponiendo un valor de referencia catastral base constante.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2. EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3. ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2. ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1. EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2. OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2. EDIFICIO MIXTO	3.2.1. UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2. UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3. BANCA Y SEGUROS	3.3.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2. EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

Para la tipología 1.2.1 (Vivienda unifamiliar de carácter urbana – edificación aislada o pareada), tomando como referencia una categoría de edificación “4”, obtenemos un coeficiente de 1,25.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

Enrique Luis Roqueta Acosta

Arquitecto

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1. CUBIERTOS	5.1.1. DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2. PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2. DESCUBIERTOS	5.2.1. DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2. PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3. AUXILIARES	5.3.1. VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, ETC.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4. ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1. ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.4.2. HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, ETC.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTÁCULOS	6.1. VARIOS	6.1.1. CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2. DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2. BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2. UNDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3. CINES Y TEATROS	6.3.1. CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2. TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1. CON RESIDENCIA	7.1.1. HOTELES, HOSTALES, HOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2. APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2. SIN RESIDENCIA	7.2.1. RESTAURANTE	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2. BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3. EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1. CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2. EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00

Para la tipología 7.2.1 (Restaurante en edificio exclusivo - en una planta), siendo esta la que más se asemeja al uso de implantación de establecimiento de hostelería "Burger King", tomando como referencia una categoría de edificación "4", igual a la anterior, obtenemos un coeficiente de 1,75.

Tomando en cuenta los dos valores anteriores se observa que al modificar el uso de la parcela se obtiene una ganancia a favor de las arcas municipales de 0,50 puntos, por lo que la propuesta reflejada en el presente estudio de ordenación urbana conlleva a una mejora a nivel económico que favorece a la localidad.

QUINTO.- RESUMEN EJECUTIVO

OBJETIVOS

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

El presente resumen ejecutivo se redacta conforme a los artículos: 85 y 92 del REG/LISTA, a instancias de la entidad mercantil denominada "INVERSIONES DÉCADA", cuyos datos completos están reflejados en el epígrafe **2.- Promotor y Redactor**, de este Estudio de Ordenación.

El objetivo del Estudio de Ordenación es el de modificar el uso de viario de la parcela sita en la Avenida Fuente del Río número 48 (C), 14940 de la localidad de Cabra (Córdoba), transformándolo en uso terciario, con el fin de la mejora de la ciudad existente, con ello el ámbito del ARI-16 se dedicaría íntegramente a suelo terciario (T1), puesto que la finalidad del viario propuesto carece de interés para el municipio ya que solo serviría de acceso a la parcela, cuando el mismo ya está resuelto desde la Avenida existente. Con esta modificación, el uso terciario se incrementa dotándolo de una mayor ocupación y edificabilidad. La parcela terciaria contaría con mayor superficie facilitando la implantación de edificaciones destinadas al uso terciario.

PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las condiciones que se ven afectadas por el presente Estudio de Ordenación son las de uso, ocupación y edificabilidad, viéndose afectado el aprovechamiento de la parcela, quedando los parámetros modificados de la siguiente manera:

**PROPUESTA PARA USO PROPUESTO Terciario (T1)
ÁREA DE REFORMA INTERIOR: ARI-16 DEL PGOU- CABRA**

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación aislada
PARCELA	3.430 m ²
OCUPACIÓN	2.127,73 m ²
OCUPACIÓN BAJO RASANTE. USO APARCAMIENTO	100%
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.700 m ²
EDIFICACIÓN RETRANQUEADA	5 m. Mínimo de todas las alineaciones Y linderos.
Nº PLANTAS	2 (PB+2)+1 planta ático retranqueada al menos 4 m. de todas las fachadas
ALTURA MÁXIMA	11.75 m.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

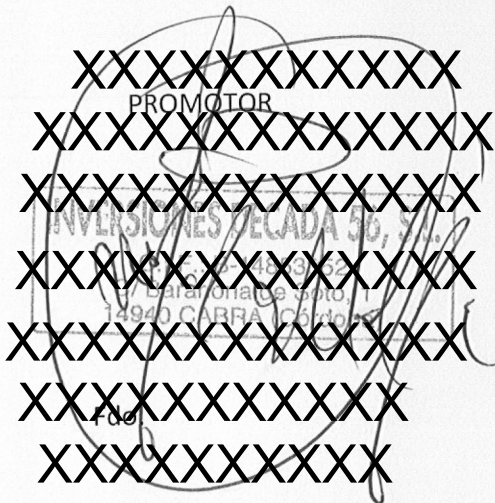
ÁMBITO

Se adjunta plano de Situación donde se define la parcela afectada por el presente Estudio de Ordenación.

PLAZO

Este documento urbanístico se redacta para la concesión de la licencia de obras para la construcción de un establecimiento de hostelería “Burger King” en el ámbito del ARI-16, sito en la Avenida Fuente del Río 48 (C), 14940 de la localidad de Cabra (Córdoba). Dada la gran importancia de la implantación de este restaurante para la ciudad, se insta al Ayuntamiento la tramitación pertinente a la inmediatez posible.

Cabra, a mayo de 2025



ARQUITECTO

Fdo. Enrique Luis Roqueta Acosta

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA
URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA**

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

SEXTO.- ANEXO I- INFORME TÉCNICO DE ARQUITECTO MUNICIPAL

Expediente: GEX 5186/023
Solicitante: BURGER KING SPAIN, S.L.
Asunto: SOLICITUD DE VIABILIDAD URBANÍSTICA



Negociado: Oficina Técnica.-MFE/jiha.

Asunto: Traslado informe técnico.

Expediente Gex: 2023/6186

S/Ref.:

BURGER KING SPAIN, S.L.

Avda. Europa - Edificio Ática 7, 26

28224 - Pozuelo de Alarcón (MADRID)

En relación con su solicitud (registro de entrada telemático número 013/RET/E/2023/2268 de fecha 10 de marzo de 2023) sobre viabilidad urbanística, sita en Avenida Fuente del Río, 48 (C), con referencias catastrales 3977620UG7437N0001UJ; 3977621UG7437N0001HJ de la localidad de Cabra (Córdoba), el Sr. Arquitecto Municipal, ha emitido informe de fecha 23-03-2023, que transcrito literalmente dice como sigue:

-----"INFORME TÉCNICO

Expediente n.º: GEX 6186/23
Solicitante: BURGER KING SPAIN, SL
Representante: ~~D. JULIO BERNARDO IBÁÑEZ~~
Situación: AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48 (C), 14940 CABRA (CÓRDOBA)
Ref. Catastral: 3977620UG7437N0001UJ; 3977621UG7437N0001HJ
Asunto: SOLICITUD DE VIABILIDAD URBANÍSTICA

INFORME SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el expediente incoado a solicitud de Burger King Spain, SL, representado por D. Julio Bernardo Ibáñez, referente a la solicitud de viabilidad urbanística de implantación de hostelería "Burger King" sobre los inmuebles referenciados, se emite el siguiente informe urbanístico:

PRIMERO.- La situación donde pretende implantarse la actuación se corresponde con dos parcelas situadas en Avenida Fuente del Río, 48 (C), con referencias catastrales 3977620UG7437N0001UJ y 3977621UG7437N0001HJ. En su conjunto, cuentan con los siguientes linderos:

- **Al norte:** Avenida Fuente del Río.
- **Al sur:** Diseminados Polígono 24, Parcela 173, Huertas Del Caz.
- **Al este:** inmueble sita en Avenida Fuente del Río, 48 (B).
- **Al oeste:** inmueble sita en Avenida Fuente del Río, 48.

Según obra en Catastro, el suelo se encuentra vacante.

1/5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

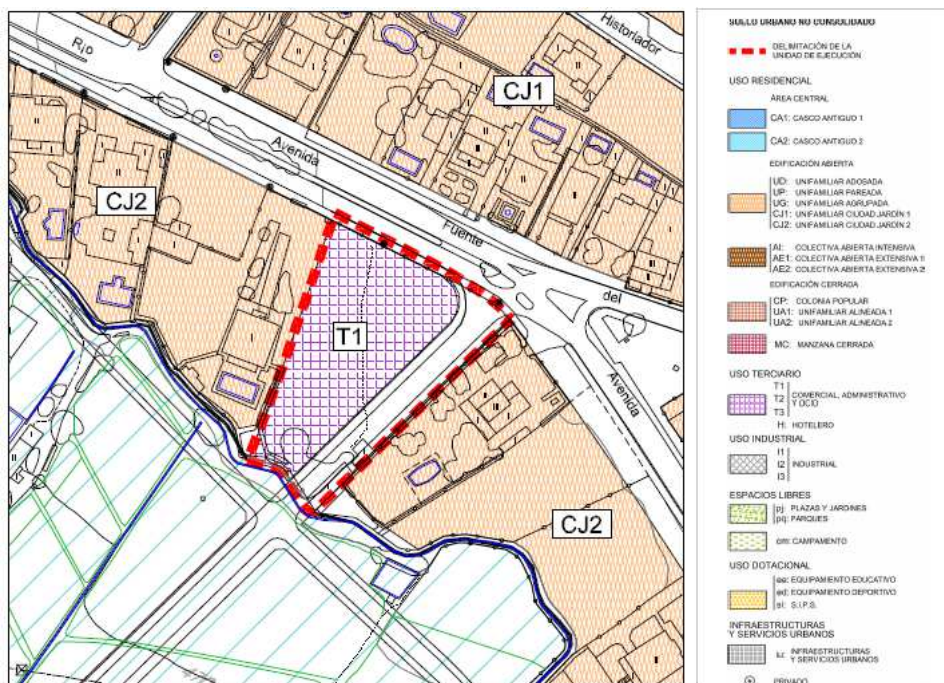
Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 24-03-2023





SEGUNDO.- El Planeamiento de aplicación es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº. 94 de 17 de mayo de 2010 (en adelante, PGOU de Cabra).

TERCERO.- De conformidad al planeamiento aplicable, el suelo dónde se ubican las parcelas referenciadas se encuentra clasificado como SUELO URBANO con la categoría de NO CONSOLIDADO. Las parcelas se encuentran incluidas en el Área de Reforma Interior 16 (ARI-16).



Fichas de determinaciones de las distintas clases de suelo
 Fuente: Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra

En cuanto a su desarrollo, se recogen las siguientes determinaciones:

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Introducción de un nuevo vial que permita registrar los suelos de la zona de El Pedroso desde la avenida Fuente del Río en un punto de especial interés en la estructura urbana sobre una parcela calificada como CJ2 por el Plan General de 1998 modificando el uso residencial y la intensidad para viabilizar la ejecución de un vial de 12 metros de sección mínima. La edificación se situará retranqueada un mínimo de 5 metros de todas las alineaciones y linderos. La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada al menos 4 metros de todas las fachadas. Se podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela bajo rasante para uso de aparcamiento.





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	
Superficie bruta (m ²):	3.430	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Uso global:	TERCIARIO	
Superficie Edificable Total (m ²):	2.700	
Coefficiente Edificabilidad:	0,79	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Área de Reparto:	AR-21	
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,1477	
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.050	
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	3.543	
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	394	
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	113	
VIVIENDA		
Densidad (viv/Ha):	TOTAL viviendas:	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00	
Nº mínimo viviendas protegidas:	0	
USO E INTENSIDAD		
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m ²)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	2.700
DOTACIONES		
Espacios Libres (m ²):	Dotaciones (m ²):	
DESARROLLO		
Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Área de Intervención:	Actuaciones urbanas	
Prioridad:	Primer Cuatrienio	

Fichas de determinaciones de las distintas clases de suelo
 Fuente: Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra

No obstante, tras la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico, desapareciendo las categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado, y el suelo urbanizable que se regulaban en la derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este sentido, la Disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece que la ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

Asimismo, la citada disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, señala que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 24-03-2023





En base a lo anterior, el suelo que nos ocupa se clasifica como urbano quedando incluido dentro de una actuación de transformación urbanística.

CUARTO.- Según lo dispuesto en el artículo 24 de la LISTA, las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

Así, el artículo 47 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (en adelante, RGLISTA), considera actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Se entenderá que la actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188 del RGLISTA.

Tal y como se indicaba en el artículo 24 de la LISTA, será necesaria la tramitación del correspondiente instrumentos de ordenación urbanística que, en el caso que nos ocupa, será el Estudio de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 69 de la LISTA y 92 del RGLISTA.

QUINTO.- Previamente al análisis de la propuesta planteada, estos Servicios Técnicos Municipales estiman conveniente realizar las siguientes consideraciones sobre la ordenación detallada establecida para el ARI-16.

En líneas generales, el desarrollo del ámbito se ordena en dos parcelas, una destinada a terciario (T1) y otra a viario.

Dicho vial se plantea como conexión con un viario propuesto de un sector de suelo urbanizable no sectorizado (a efectos de la LISTA y RGLISTA, suelo rústico) que es de muy difícil o imposible desarrollo, toda vez que existe otro viario materializado parcialmente, muy próximo a esta área que resolvería, en caso de ser necesario, la conexión que se pretende.

Es conveniente destacar que, en el momento de aprobación del PGOU vigente, las previsiones de crecimiento eran muy ambiciosas lo que se tradujo en la delimitación de sectores de suelo urbanizable no sectorizado de gran superficie buscando absorber los futuros crecimientos. A día de hoy, no se ha producido ningún desarrollo de dichos suelos y, previsiblemente, tampoco se realice a corto o medio plazo.

De otro lado, es importante reseñar que el municipio cuenta con muy pocas parcelas destinadas a uso terciario como uso característico. Además, cuentan con poca superficie lo que dificulta mucho su implantación. Tanto es así, que la mayoría de parcelas destinadas a estos usos se encuentran vacantes.

Por ello, con el fin de la mejora de la ciudad existente, estos Servicios Técnicos consideran conveniente modificar la ordenación detallada del ARI-16 dedicándola íntegramente a suelo terciario, puesto que la finalidad del viario propuesto carece de interés para el municipio ya que solo serviría de acceso a la parcela, cuando el mismo ya está resuelto desde la Avenida existente. De la misma forma, la

4/5





parcela terciaria contaría con mayor superficie facilitando la implantación de edificaciones destinadas al uso terciario.

Según lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera del RGLISTA, en suelo urbano no consolidado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, esto es, el Estudio de Ordenación.

SEXTO.- En relación a la propuesta planteada, la misma cumple con las condiciones particulares de la zona Terciaria (artículos 8.160 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cabra). Así, se verifica el cumplimiento de la separación a linderos, separación entre edificios, alturas, ocupación sobre rasante, edificabilidad neta y uso.

Debe tenerse en cuenta que, según la modificación que se propone de la ordenación detallada, la propuesta planteada seguiría cumpliendo los parámetros anteriormente indicados.

De otro lado, con respecto al acceso a la parcela, la propia ordenación establecida en el PGOU de Cabra, propone que el mismo se realice desde la glorieta existente en ambas direcciones. No obstante, habrá de tenerse en cuenta las normas y condiciones de diseño de la red viaria.

Finalmente, en cuanto a lo planteado sobre la utilización del viario, esta cuestión quedaría resultando con la modificación propuesta de la ordenación detallada.

En virtud de todo lo anterior,

SE INFORMA

Que la propuesta de implantación presentada es viable urbanísticamente, puesto que se cumplen los parámetros urbanísticos de aplicación. Para llevar a cabo la misma, deberá procederse con la tramitación de correspondiente Estudio de Ordenación que, tal y como se propone desde estos Servicios Municipales, puede modificar la ordenación detallada propuesta dedicando íntegramente el suelo del ámbito al uso terciario (T1).

Téngase en cuenta que, de conformidad con el artículo 4 del RGLISTA, el presente informe tiene carácter informativo y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial la referida a la potestad de ordenación territorial y urbanística.

Es todo cuanto se debe informar,

En Cabra, a fecha de la firma electrónica.

Fdo.: El Técnico Municipal."-----

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EL ALCALDE,

Fdo.: Fernando Priego Chacón

(Firmado electrónicamente en la fecha de la firma)

5/5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.es

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 24-03-2023

Código seguro verificación (CSV) 69C9 B576 B557 26E4 A68E



69C9B576B55726E4A68E

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA
URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA**

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

SEPTIMO.- ANEXO II- SITUACION REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CABRA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CABRA N°: 25229, IDUFIR: 14004000041134

Naturaleza de la finca: **URBANA**.- Solar en Avenida Fuente del Río, número 48 (C), en término de Cabra. Linderos: Norte, es colindante con avenida Fuente del Río; Sur, es colindante con acequia; Este, es colindante con el inmueble sito en Avenida Fuente del Río 50; y Oeste, es colindante con el inmueble sito en Avenida Fuente del Río, 48 (B). Tiene una superficie de dos mil dos metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. El suelo donde se ubica la parcela se encuentra clasificado como SUELO URBANO con la categoría de NO CONSOLIDADO incluido en el Area de Reforma Interior ARI-16.

Concedida licencia de obras provisional para aparcamiento en una superficie de aire libre en Avenida Fuente del Río, cuarenta y sies, ARI 16, según resulta de Certificaciones administrativas expedidas por el Secretario del Ayuntamiento de Cabra el día cuatro de marzo de dos mil quince y once del mismo mes, ambas con el visto bueno del Alcalde, tal y como consta por nota al margen de la inscripción 5ª de fecha veintitrés de marzo de dos mil quince. REFERENCIA CATASTRAL: 3977621UG7437N0001HJ

Al momento de expedición de la presente nota, no se ha procedido en el registro a la coordinación gráfica de la finca con el catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INVERSIONES DECADA 56, S.L. 100,000000% del pleno dominio.	B14853352	773	531	189	5

Según escritura otorgada en LUCENA el día 21/08/09 ante la Notaria Doña MARÍA DEL CARMEN BASCÓN BERRIOS, bajo el número 1422 de su protocolo.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve



de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CABRA a día veinte de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21400410A5CBD24E

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CABRA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CABRA N°: 25230, IDUFIR: 14004000041141

Naturaleza de la finca:

URBANA.- Solar en Avenida Fuente del Río, número 48 (B), en término de Cabra. Linderos: norte, es colindante con Avenida Fuente del Río; Sur, es colindante con acequia, Este, es colindante con inmueble sito en Avenida Fuente del Río 48; y Oeste, es colindante con el inmueble sito en Avenida Fuente del Río 48 (C). Tiene una superficie de dos mil trescientos treinta y ocho metros cincuenta y dos decímetros cuadrados. El suelo donde se ubica la parcela se encuentra clasificado como SUELO URBANO con la categoría de NO CONSOLIDADO incluido en el Area de Reforma Interior ARI-16.

Concedida licencia de obras provisional para aparcamiento en una superficie de aire libre en Avenida Fuente del Río, cuarenta y sies, ARI 16, según resulta de Certificaciones administrativas expedidas por el Secretario del Ayuntamiento de Cabra el día cuatro de marzo de dos mil quince y once del mismo mes, ambas con el visto bueno del Alcalde, tal y como consta por nota al margen de la inscripción 5ª de fecha veintitrés de marzo de dos mil quince. REFERENCIA CATASTRAL: 3977620UG7437N0001UJ

Al momento de expedición de la presente nota, no se ha procedido en el registro a la coordinación gráfica de la finca con el catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INVERSIONES DECADA 56, S.L. 100,000000% del pleno dominio.	B14853352	773	531	191	5

Según escritura otorgada en LUCENA el día 21/08/09 ante la Notaria Doña MARÍA DEL CARMEN BASCÓN BERRIOS, bajo el número 1422 de su protocolo.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los



recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CABRA a día veinte de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 214004100FA30667

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Cabra 1400400041141



C.S.V. : 214004100FA30667

Pág: 2 de 2

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

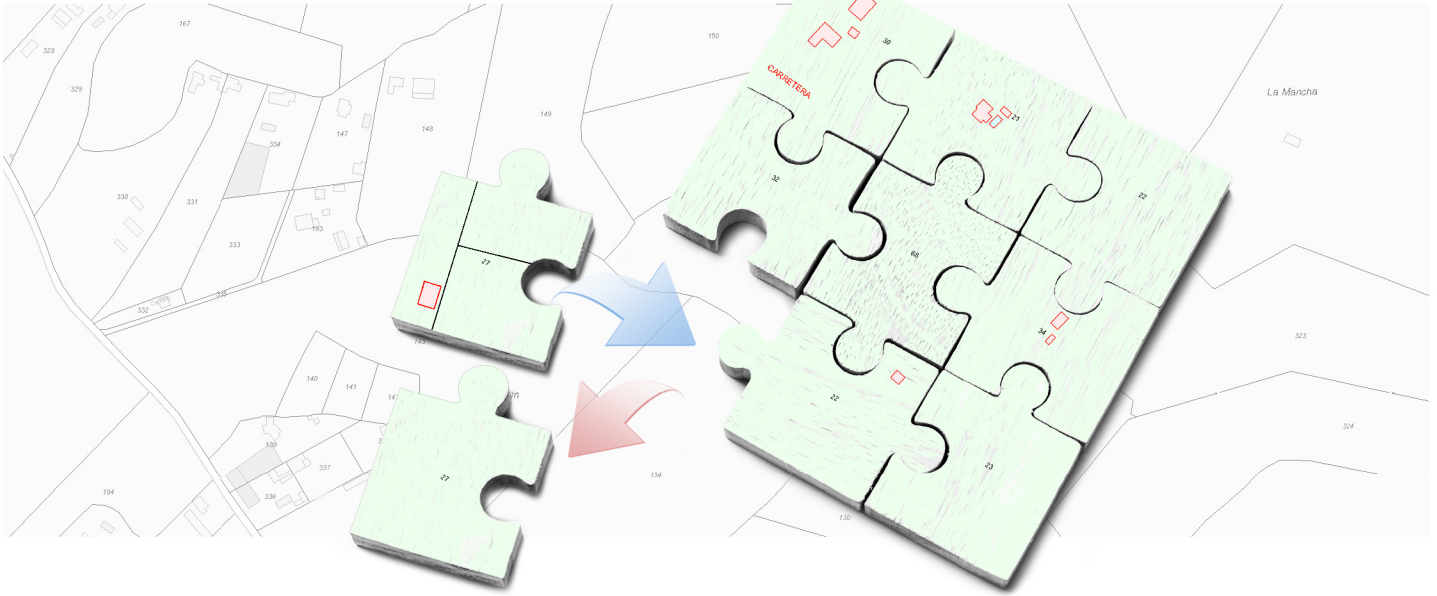
**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA
URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA**

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

OCTAVO.- ANEXO III- SITUACION CATASTRAL

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: CMAQBK5X7KJXT611



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

AGRUPACIÓN



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: CMAQBK5X7KJXT611

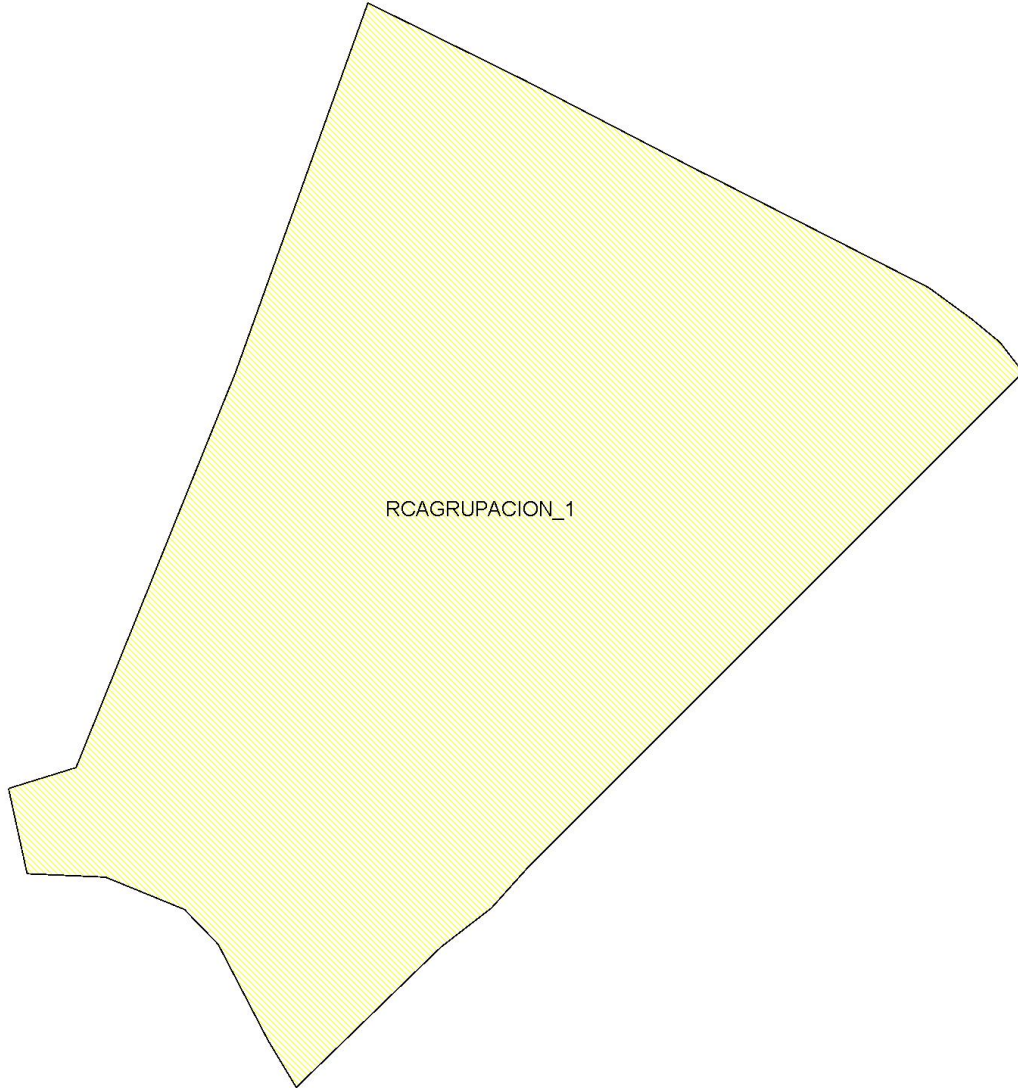
Nueva parcelación

Provincia: CÓRDOBA

Municipio: CABRA

(373594 ; 4147846)

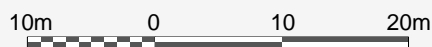
(373706 ; 4147846)



(373594 ; 4147746)

(373706 ; 4147746)

ESCALA 1:600



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: CMAQBK5X7KJXT611

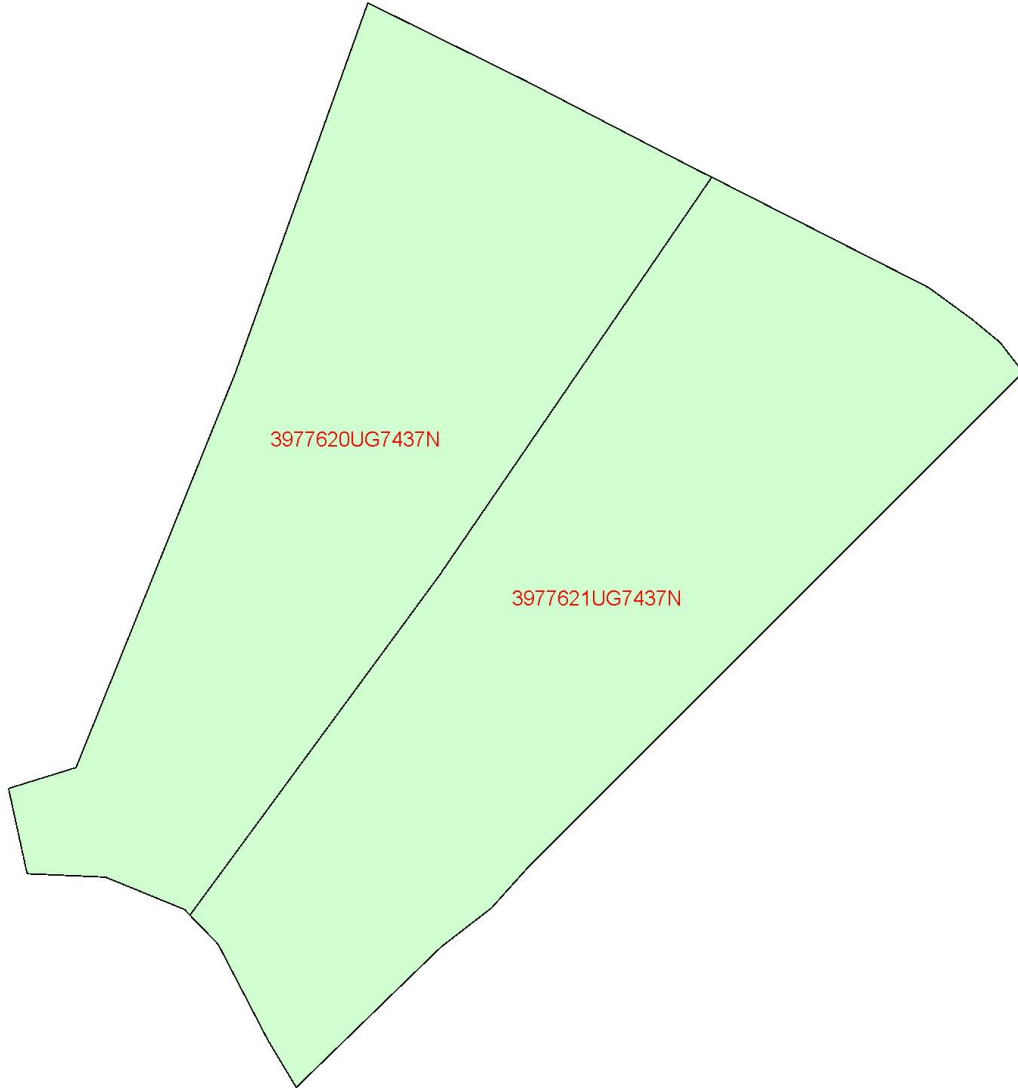
Parcelación catastral

Provincia: CÓRDOBA

Municipio: CABRA

(373594 ; 4147846)

(373706 ; 4147846)



(373594 ; 4147746)

(373706 ; 4147746)

ESCALA 1:600



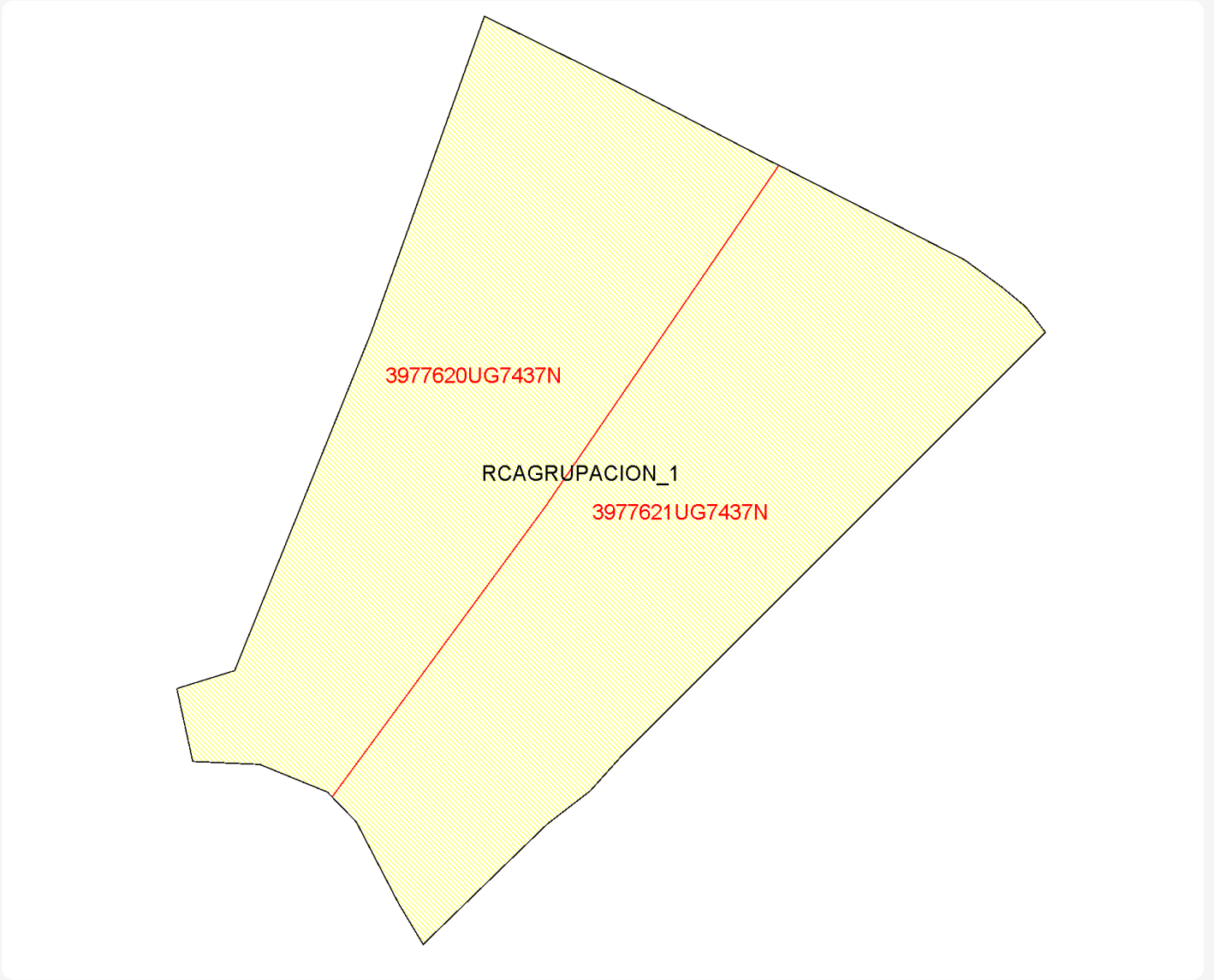
Superposición con cartografía catastral

Provincia: CÓRDOBA

Municipio: CABRA

(373594 ; 4147846)

(373706 ; 4147846)






(373594 ; 4147746)

(373706 ; 4147746)

ESCALA 1:600



Leyenda

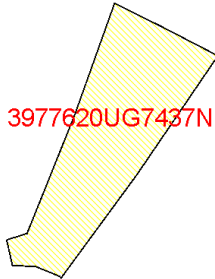
-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: CMAQBK5X7KJXT611

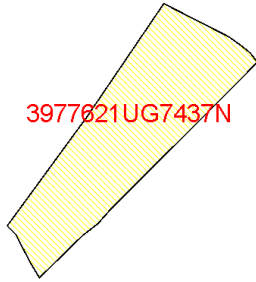
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3977620UG7437N

Dirección AV FUENTE DEL RIO 48 [B]
CABRA [CÓRDOBA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3977621UG7437N

Dirección AV FUENTE DEL RIO 48 [C]
CABRA [CÓRDOBA]

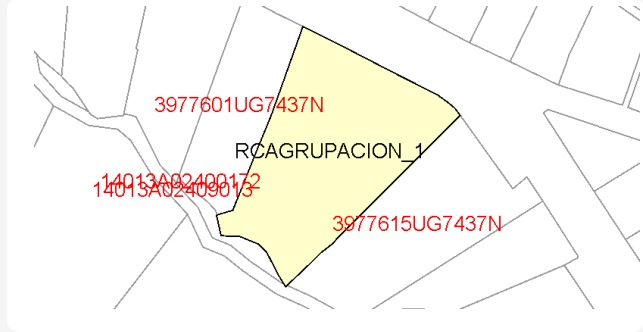
AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: CMAQBK5X7KJXT611

Parcelas resultantes

	Parcela superficie	RCAGRUPACION_1 Se asignará una nueva RC 3259 m2	LINDEROS EXTERNOS: 3977615UG7437N 3977601UG7437N 14013A02400172 14013A02409013
--	-----------------------	---	--



REPRESENTACIÓN RECINTO FOTOINTERPRETADO Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL**Datos Descriptivos****Referencia/s catastral/es:** 3977620UG7437N, 3977621UG7437N**Naturaleza:** Urbana **Margen de tolerancia:** $\pm 0,5$ m**Superficie de la Representación Gráfica Catastral:** 3.259,11 m²

Coordenadas: ETRS89 / UTM Huso 30N. Escala: 1:383

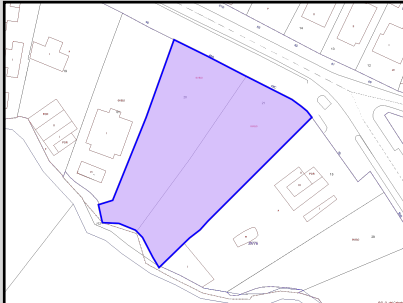
- Representación Recinto Foto interpretado
- Representación Gráfica Catastral
- Área Margen de Tolerancia

RESULTADO DEL INFORME

No se aprecian indicios de invasión de fincas colindantes y/o dominio público del análisis de contraste realizado entre la representación gráfica catastral y la ortofoto del PNOA según apartado 7 de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la DGSJFP y DGC, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Ver gráficos y tablas de resultados.

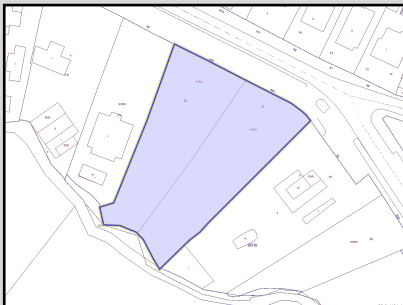
MOTIVACIÓN GRÁFICOS Y TABLAS CON RESULTADOS DEL ANÁLISIS

Datos Descriptivos Superficiales

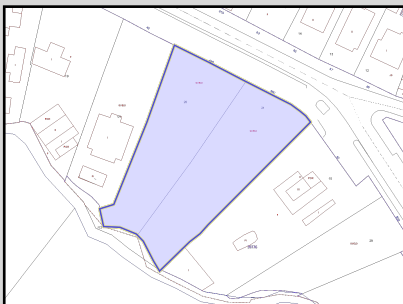


Recinto FotoInterpretado	Superficie Representación Gráfica Catastral	Diferencia Superficial (m ²)	Diferencia Superficial (%)
3.259,11 m ²	3.259,11 m ²	0,00 m ²	0,00%
<p><i>La diferencia de superficie entre el recinto fotointerpretado y la representación gráfica catastral no excede del 5,00% de la superficie catastral.</i></p>			

Especificaciones de márgenes de Tolerancia en Urbana



Superficie por exceso	Porcentaje exceso
0,00 m ²	0,00%
<p><i>Área fuera del Margen de Tolerancia grafica exterior.</i></p>	



Superficie por defecto	Porcentaje defecto
0,00 m ²	0,00%
<p><i>Área fuera del Margen de Tolerancia grafica interior.</i></p>	

Este documento se emite desde los Servicios Centrales del CORPME para ejercicio de competencias del solicitante.

Fecha emisión: 09/04/2025

Solicitante: Geoportal Registradores

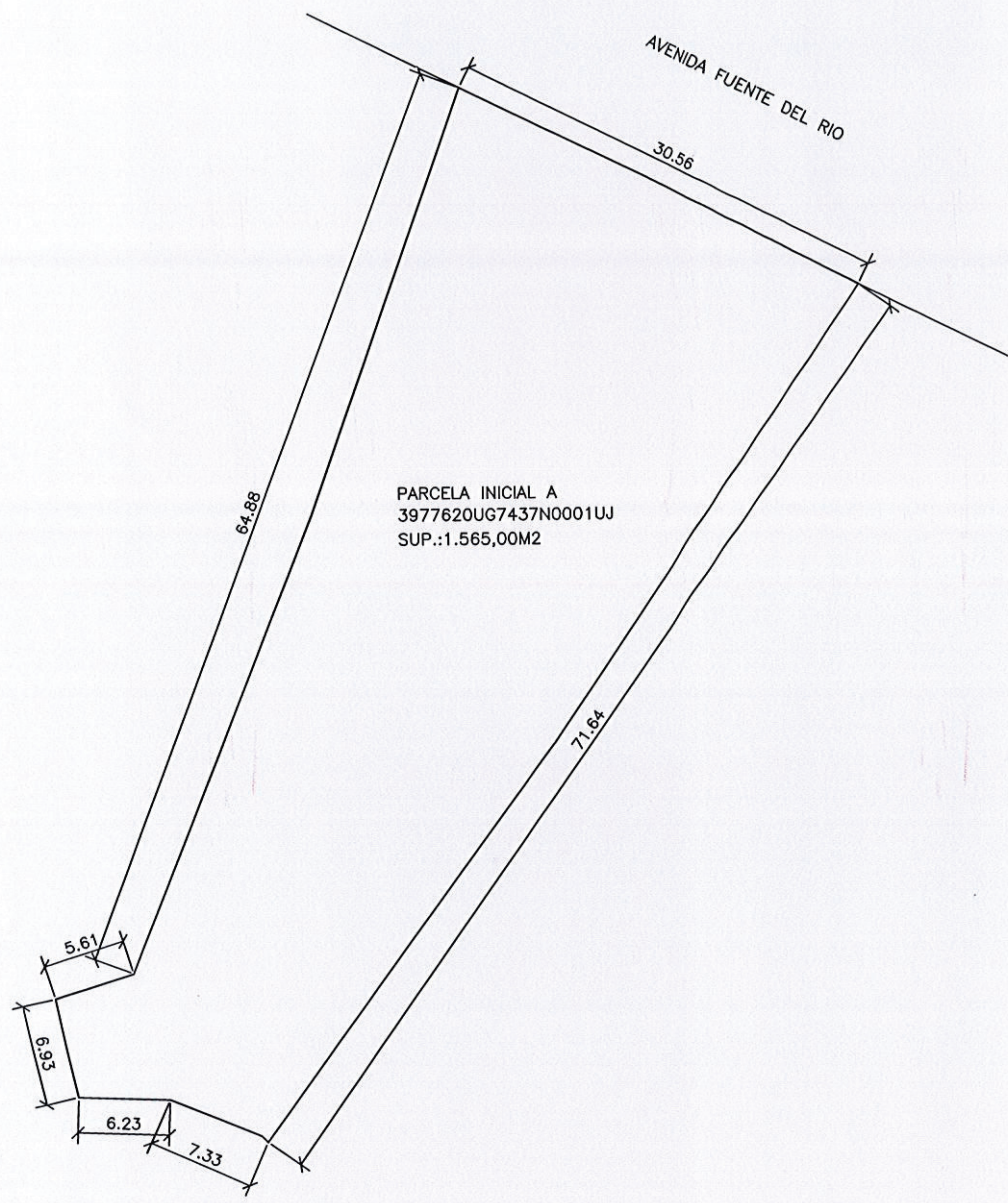
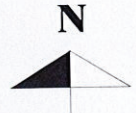
Finalidad: La información aquí suministrada no tiene carácter jurídico

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA
URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA**


AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (C) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

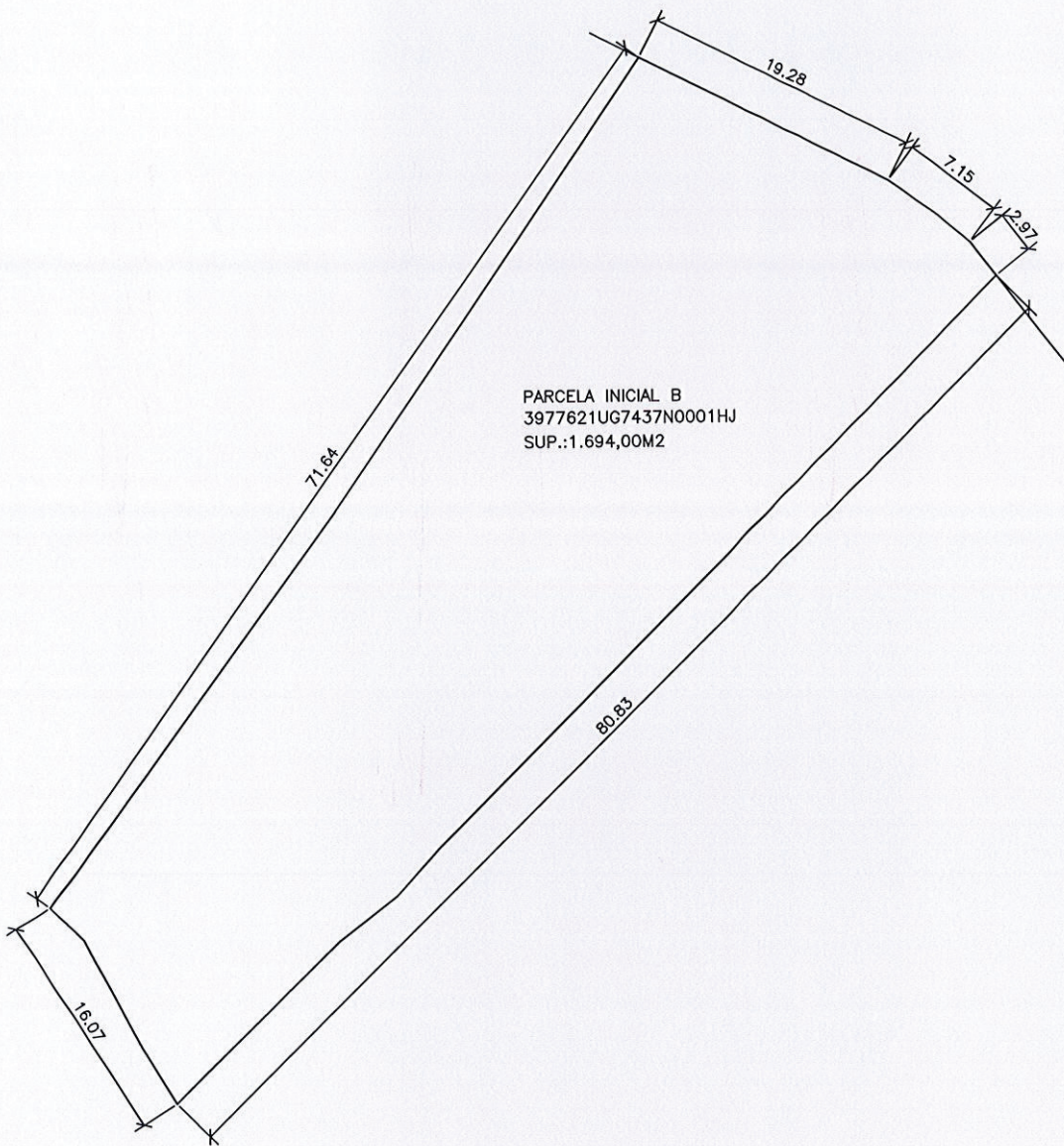
NOVENO.- PLANOS



GML

373610.1 4147777.07 373615.46 4147778.73 373621.71 4147794.24 373622.94
4147797.28 373628.09 4147810.03 373638.59 4147839.35 373651.04 4147833.19
373664.97 4147825.96 373665.84 4147825.52 373644.46 4147794.25 373644.45
4147794.24 373624.47 4147767.03 373624.04 4147767.47 373617.79 4147770.04
373611.57 4147770.3 373610.1 4147777.07

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLEMENTACION DE "BURGER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA). PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ Y 3977620UG7437N0001UJ		
Expdte: 011.25 Fecha: 04/2025	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA 	Promotor: INVERSIONES DEBADA S.A. 
N° PLANO 0.1		
Escala: 1:500 Cotas en M.	Plano: PARCELA INICIAL A.	





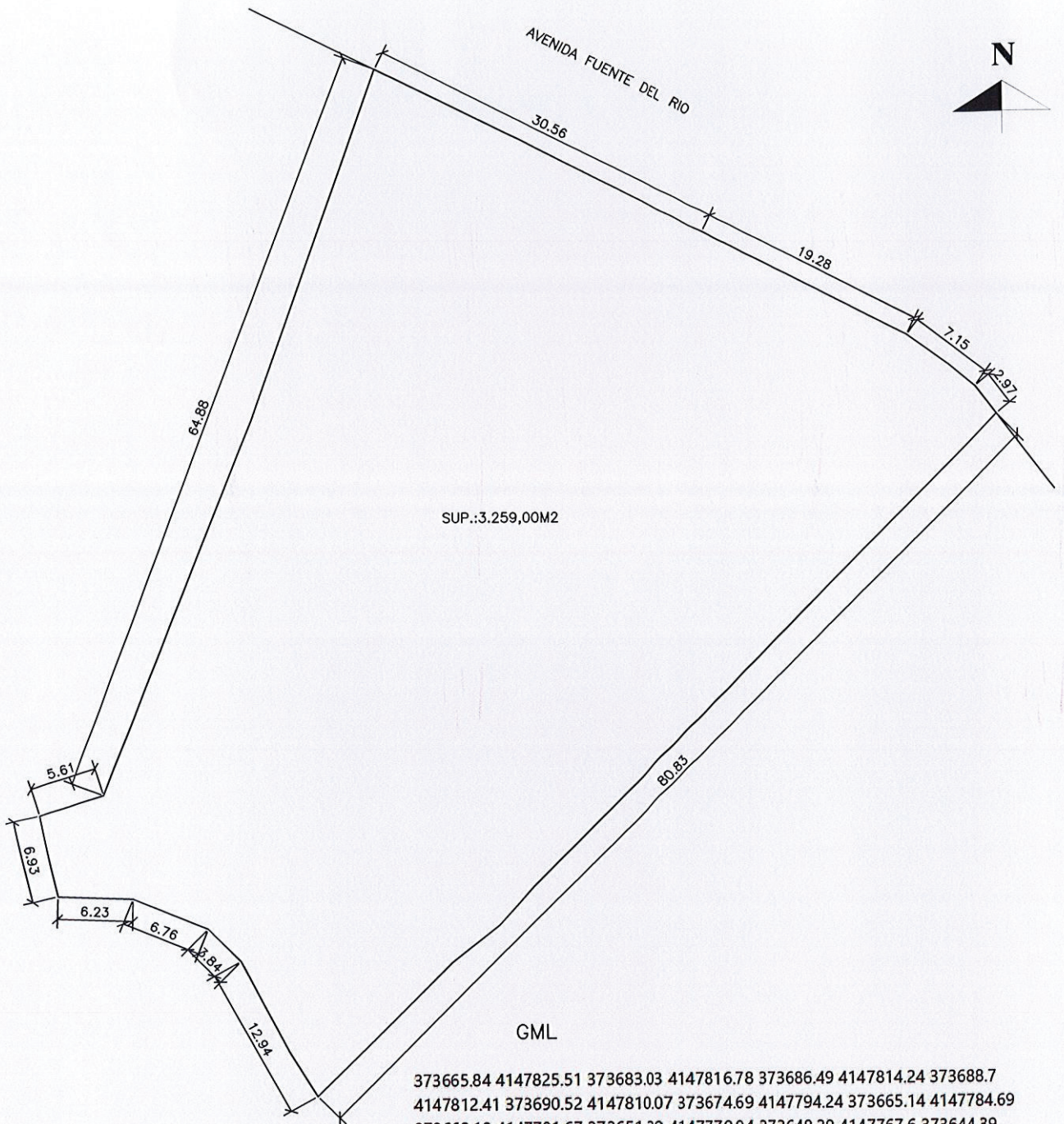
PARCELA INICIAL B
3977621UG7437N0001HJ
SUP.:1.694,00M2

GML

373624.47 4147767.03 373644.45 4147794.24 373644.46 4147794.25 373665.84
4147825.52 373683.03 4147816.78 373686.49 4147814.25 373688.7 4147812.42
373690.52 4147810.07 373674.69 4147794.24 373665.14 4147784.69 373662.13
4147781.68 373651.39 4147770.94 373648.39 4147767.6 373644.39 4147764.51
373640.95 4147761.17 373639.2 4147759.46 373635.24 4147755.61 373632.92
4147753.36 373630.63 4147757.17 373626.72 4147764.72 373624.47 4147767.03

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA)
PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ Y 3977621UG7437N0001HJ

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2025	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA 	Proyecto: INVERSIONES DE CABRA S.A.S. 
N° PLANO 0.2		
Escala: 1:500 Cotas en M.	Plano: PARCELA INICIAL B.	

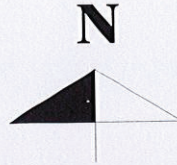


373665.84 4147825.51 373683.03 4147816.78 373686.49 4147814.24 373688.7
 4147812.41 373690.52 4147810.07 373674.69 4147794.24 373665.14 4147784.69
 373662.12 4147781.67 373651.39 4147770.94 373648.39 4147767.6 373644.39
 4147764.5 373640.95 4147761.17 373639.2 4147759.45 373635.24 4147755.6
 373632.92 4147753.35 373630.63 4147757.16 373626.72 4147764.71 373624.47
 4147767.03 373624.04 4147767.47 373617.79 4147770.03 373611.57 4147770.29
 373610.09 4147777.06 373615.46 4147778.72 373621.71 4147794.23 373622.94
 4147797.28 373628.08 4147810.02 373638.59 4147839.35 373651.04 4147833.18
 373664.97 4147825.95 373665.84 4147825.51

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA).
 PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ

Expte: 011.25 Fecha: 04/2025	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	Promotor: INVERSIONES DECADA SA SU
Nº PLANO 0.3		
Escala: 1:500 Cotas en M.	Plano: PARCELA RESULTANTE	

SITUACION



ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLANTACION DEL "BURRO KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA) PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ Y 3977620UG7437N0001HU

Expdte: 011.25
Fecha: 04/2025

Arquitecto:
ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA

Promotor:
INVERSIONES BORDADA S.A.

N° PLANO

1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Escala: 1:500

Cotas en M.


Plano: SITUACION Y DELIMITACION DEL ESTUDIO DE ORDENACION.

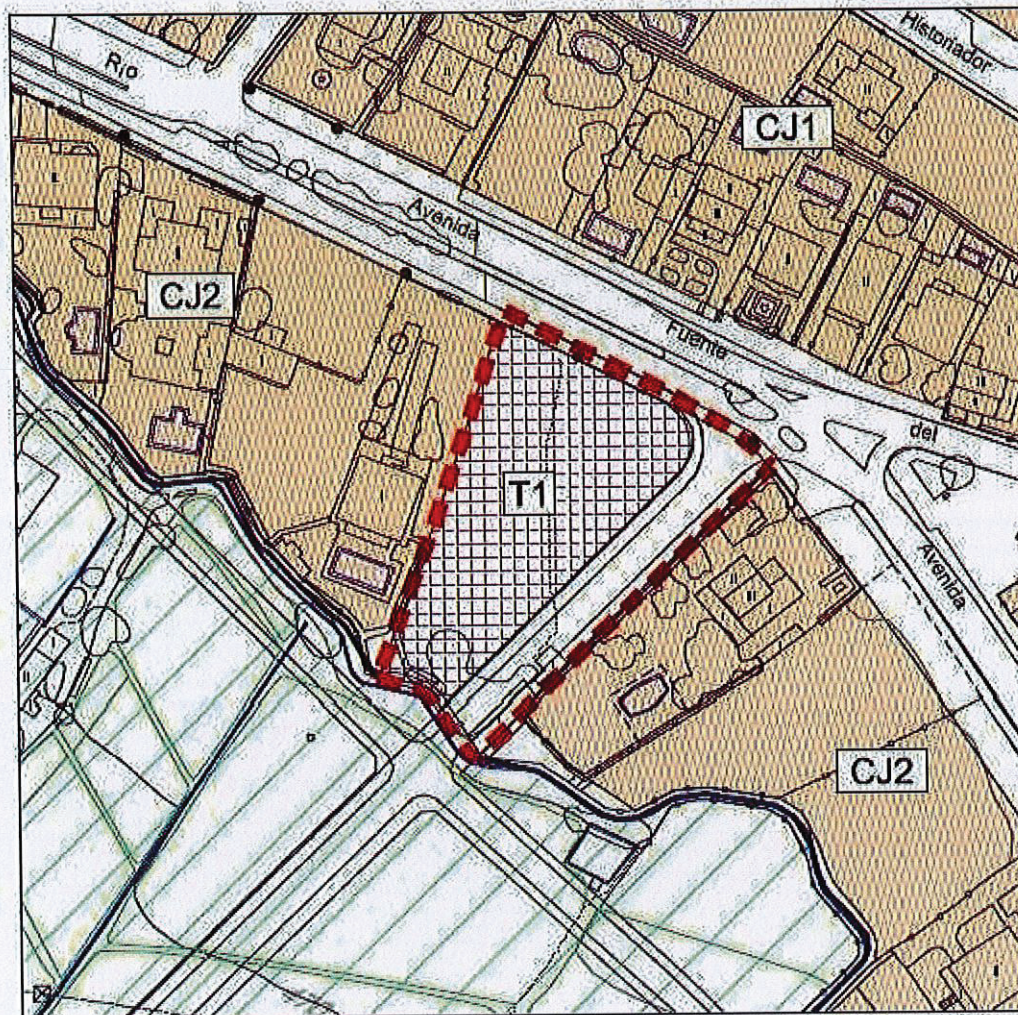
XXXXXXXXXXXX



	TERCIARIO	2.280,00M2
	VIARIO979,00M2
	TOTAL	3.259,00M2

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA).
 PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ Y 3977621UG7437N0001HJ

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2025	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	Promotor: INVERSIONES DECAÑA SAS C.I.F.: B-4883452 14940 (CABRA) (CORDOBA)
N° PLANO 2		
Escala: 1:500 Cotas en M.	Plano: PLANTA GENERAL DISTRIBUCION ESTADO ACTUAL Y USOS.	



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta (m ²):	3.430

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	TERCIARIO
Superficie Edificable Total (m ²):	2.700
Coefficiente Edificabilidad:	0,79

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Área de Reparto:	AR-21
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,1477
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.050
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	3.543
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	394
Excesos/Defectos aprovecham. (u.a.):	113

VIVIENDA

Densidad (viv/ha):	
TOTAL viviendas:	

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00
Nº mínimo viviendas protegidas:	0

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m ²)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	2.700

DOTACIONES

Espacios Libres (m ²):	
Dotaciones (m ²):	

DESARROLLO

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

PROGRAMACIÓN

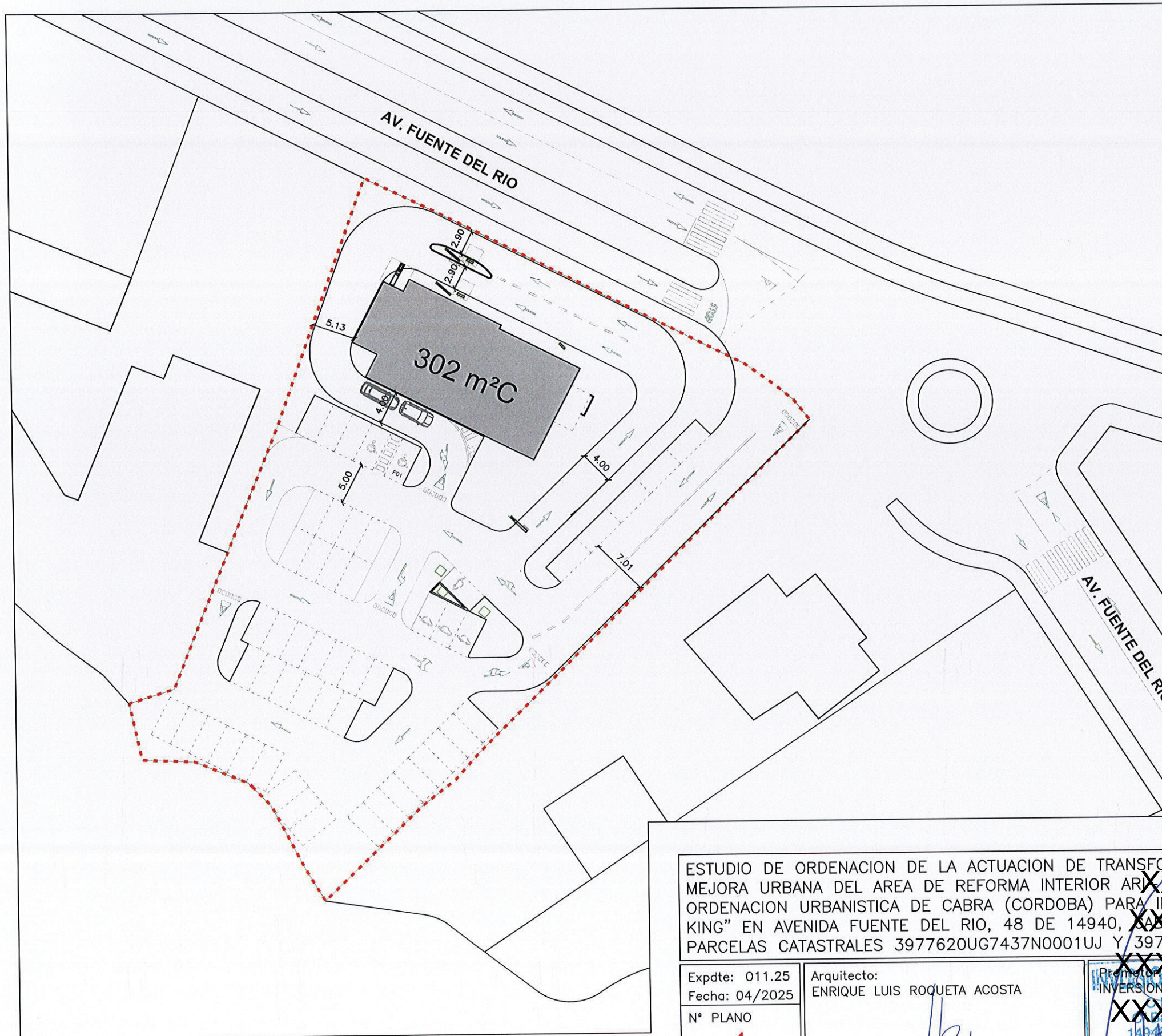
Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Introducción de un nuevo vial que permita registrar los suelos de la zona de El Pedroso desde la avenida Fuente del Río en un punto de especial interés en la estructura urbana sobre una parcela calificada como CJ2 por el Plan General de 1998 modificando el uso residencial y la intensidad para viabilizar la ejecución de un vial de 12 metros de sección mínima.
 La edificación se situará retranqueada un mínimo de 5 metros de todas las alineaciones y linderos.
 La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada al menos 4 metros de todas las fachadas.
 Se podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela bajo rasante para uso de aparcamiento.

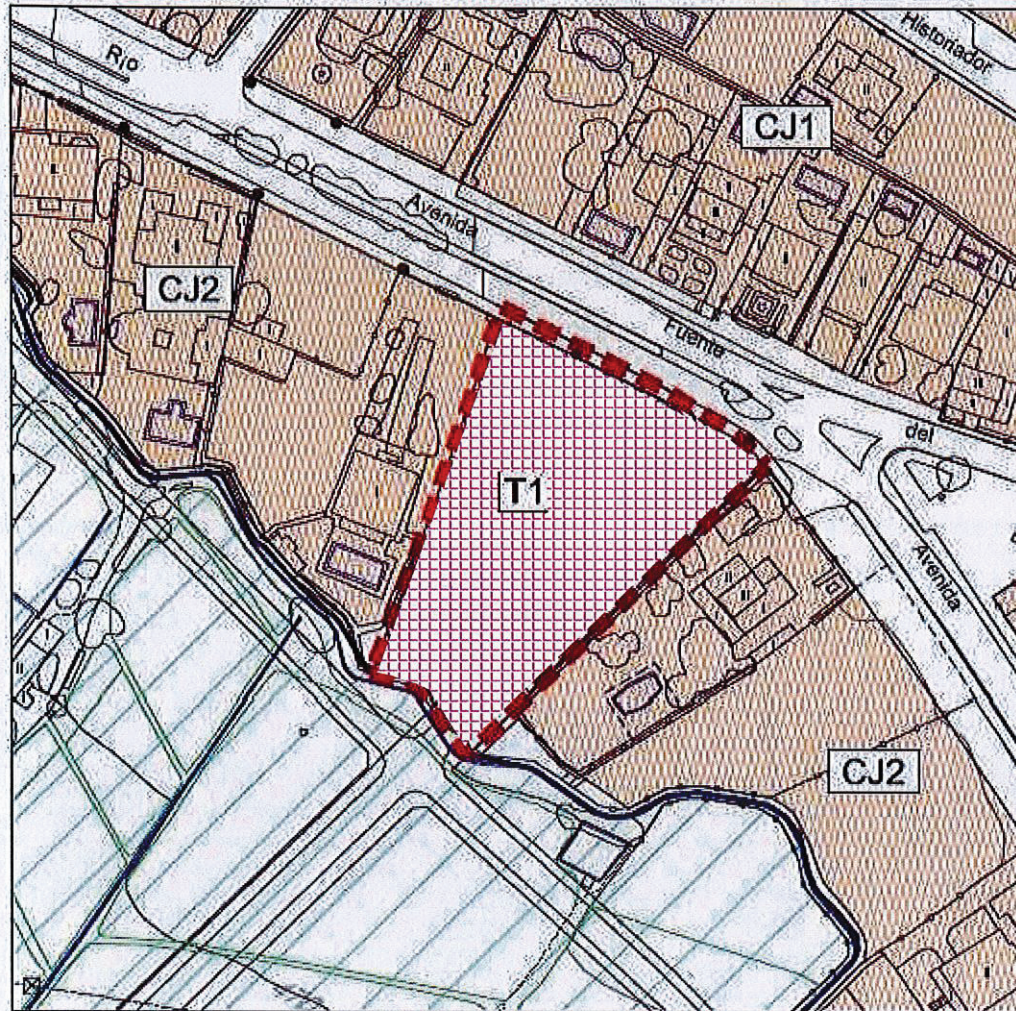
ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA) PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ Y 3977621UG7437N0001UJ

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2025	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	
Nº PLANO 3		
Escala: S/E Cotas en M.	Plano: SITUACION Y PLANEAMIENTO VIGENTE	



TERCIARIO 3.259,00M2

<p>ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR PARA EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA), PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ Y 3977621UG7437N0001HJ</p>		
<p>Expte: 011.25 Fecha: 04/2025</p>	<p>Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA</p>	<p>Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L. C/5 DE MAYO, 1852352 14940 CABRA (Cordoba)</p>
<p>Nº PLANO 4</p>		<p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>
<p>Escala: 1:500 Cotas en M.</p>	<p>Plano: PROPUESTA DE ORDENACION. ESTADO REFORMADO Y USOS</p>	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO RESIDENCIAL:

ÁREA CENTRAL

CA1: CASOS ANTIGUO 1
CA2: CASOS ANTIGUO 2

EDIFICACIÓN ABIERTA

UA: UNIFAMILIAR AISLADA
UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA
UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2
UJ: UNIFAMILIAR JARDINADA
CJ1: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDIN 1
CJ2: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDIN 2

EDIFICACIÓN CERRADA

AE1: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA I
AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA II
CP: COLOMA POPULAR
UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA 1
UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2
MC: MANZANA CERRADA

USO TERCIARIO:

T1: COMERCIAL ADMINISTRATIVO Y OFICINA
T2: HOTELERO
T3: HOTELERO

USO INDUSTRIAL

I1: INDUSTRIAL
I2: INDUSTRIAL
I3: INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES:

PL: PLAZAS Y JARDINES
PR: PARQUES
OP: CAMPAMENTO

USO DOTACIONAL

EE: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
ED: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
ES: S.I.P.B.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

MI: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

PRIVADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta (m²): 3.430

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global: TERCIARIO

Superficie Edificable Total (m²): 2.700

Coefficiente Edificabilidad: 0,79

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Área de Reparto: AR-21

Coef. Aprovechamiento Medio: 1,1477

Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.): 4.050

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 3.543

10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 394

Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.): 113

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):

TOTAL viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente Edificabilidad protegida: 0,00

Nº mínimo viviendas protegidas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	2.700

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):

Dotaciones (m²):

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Estudio de ordenación

Iniciativa de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención: Actuaciones urbanas

Prioridad: Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

La edificación se situará retranqueada un mínimo de 5 metros de todas las alineaciones y linderos.
La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada al menos 4 metros de todas las fachadas.
Se podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela bajo rasante para uso de aparcamiento.

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE CABRA (CORDOBA) PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 DE 14940, CABRA (CORDOBA). PARCELAS CATASTRALES 3977620UG7437N0001UJ Y 3977621UG7437N0001HJ

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2025	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L.
Nº PLANO 5		
Escala: S/E Cotas en M.	Plano: ARI-16 MODIFICADA. ORDENACION DETALLADA.	

Introduce el texto aquí