

EDICTO

D. Fernando Priego Chacón, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Cabra,

HACE SABER: que habiéndose producido un error en la remisión del Estudio de Ordenación Relativo al Ámbito de Suelo Urbano no Consolidado del Área de Reforma Interior ARI-16 del PGOU de Cabra, que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2026, y publicado en el BOP de Córdoba nº 90, de fecha 12-05-2026, por el presente se procede a publicar el estudio correcto, debiendo quedar anulado el estudio publicado.

Se somete el estudio correcto 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.

EL ALCALDE,
Fdo.: Fernando Priego Chacón.

(Documento firmado electrónicamente)

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba

Código seguro de verificación (CSV):

9FC9 E0FB C4E0 41C2 C651



9FC9E0FBC4E041C2C651

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

Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 18-05-2026

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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.- ANEXO IV- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

DÉCIMO.- ANEXO V- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

UNDÉCIMO.- ANEXO VI- PROPUESTA MONETARIZACIÓN APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.

DUODÉCIMO.- ANEXO VII- PLANOS.

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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.

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.

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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.

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

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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.

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, Benamejía, 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.

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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 3.430 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.

C.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

1.- Situación.

El presente instrumento de transformación urbanística actúa sobre la parcela sita en la Avenida Fuente del Río, 48 (B) con referencia catastral 3977637UG7437N0001KJ 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, 50.
- Al Oeste: Inmueble sito en Avenida Fuente del Río, 48.

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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 una parcela destinada a uso 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 4: Propuesta de Ordenación, Estado Reformado y Usos, del instrumento de transformación urbanística.

D.- EJECUCIÓN DEL SISTEMA DEL PLANEAMIENTO.

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.

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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 Texto Refundido 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 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.

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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 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

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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 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.

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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.-

La parcela afectada es 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 Texto Refundido Estudio de Ordenación.

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

Afección a elementos naturales.

La parcela presenta 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.

En el ámbito de la parcela 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.

La parcela es eminentemente urbana, 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 la parcela se asienta 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

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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 la parcela 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.

El uso previsto en la parcela 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 la parcela reseñada, 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 Texto Refundido 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.

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Afecciones al paisaje.

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, según queda establecido en la Ficha del ARI-16 (Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado) del PGOU de Cabra.

El PGOU de Cabra, establece en su artículo 7.37 (p) 2. *A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada[...]. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.*

<i>Nº Plantas</i>	<i>Mínimo</i>	<i>Máximo</i>
<i>PB+1</i>	<i>6.50 m</i>	<i>8.00 m</i>
<i>PB+2</i>	<i>9.50 m</i>	<i>11.75 m</i>

Las alturas, mínima y máxima permitidas de la construcción en el ámbito del ARI-16, están determinadas en la tabla anterior, puede comprobarse que dada la altura de la construcción, 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 (B) 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 direcciones. No obstante, habrá de tenerse en cuenta las normas y condiciones de diseño de la red viaria.

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Como aclaración a 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 Texto Refundido Estudio de Ordenación.

Espacios naturales.

No existen espacios naturales ni ningún tipo de área protegida en el ámbito de este Texto Refundido 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 Texto Refundido 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 Texto Refundido Estudio de Ordenación no está afectado por servidumbres u otras limitaciones por la aplicación de la legislación de carreteras vigente.

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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 la parcela sita en la Avenida Fuente del Río, 48 (B), 14940 de la localidad de Cabra (Córdoba), de conformidad al planeamiento aplicable, el suelo donde se ubica la parcela reseñada se encuentra clasificado como Suelo Urbano con la categoría de No Consolidado. La parcela constituye 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 la parcela referida 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.

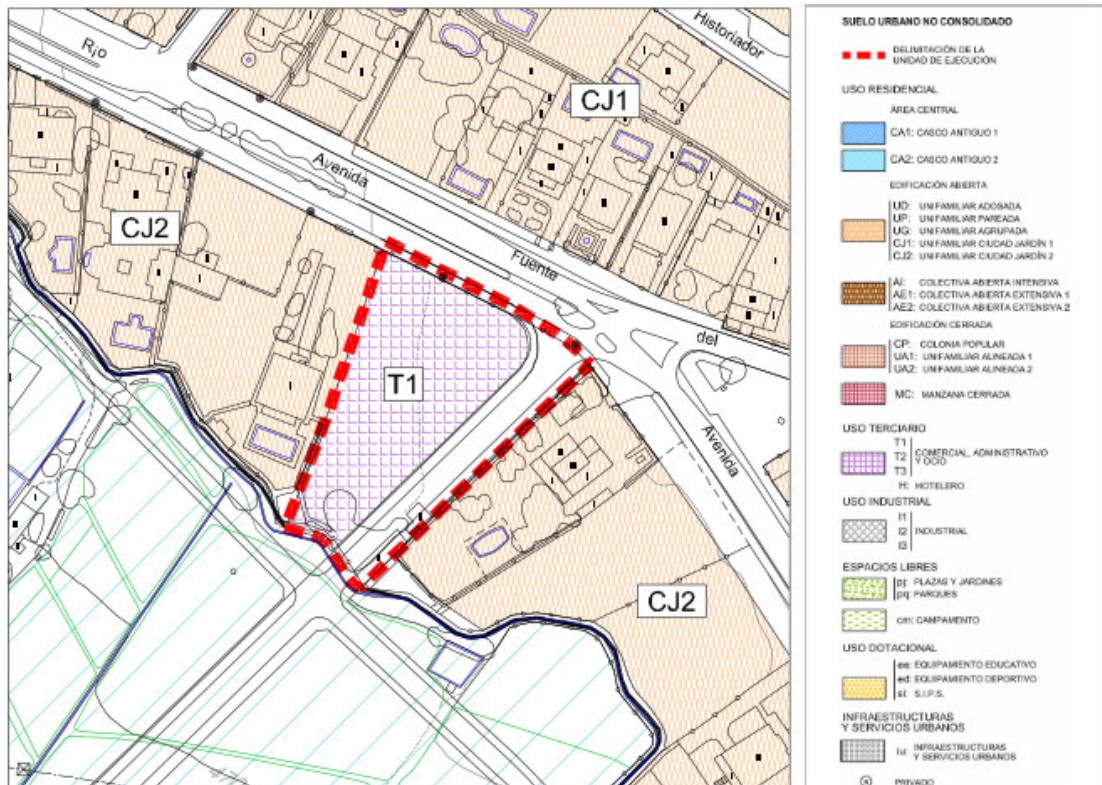
TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (B) 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

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

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

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.

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:

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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 (m²):
Dotaciones (m²):

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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.

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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 mantienen las Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado de la Ficha del ARI-16 del PGOU de Cabra.

	PGOU DE CABRA ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 ARI-16
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación retranqueada mínimo 5 m. de todas las alineaciones y linderos.
PARCELA	3.259 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	Dos plantas (PB+1)+ 1 planta ático retranqueada al menos 4 m. de todas las fachadas.
ALTURA MÁXIMA	11.75 m

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

Este Texto Refundido 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 Texto Refundido 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

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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 Texto Refundido 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, manteniendo 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 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.

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

Al tener la edificación futura la altura máxima establecida en la Ficha de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del ARI-16 del PGOU de Cabra, 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

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

- 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.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

Enrique Luis Roqueta Acosta

Arquitecto

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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
		1.2.2. 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

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
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. UNIDO 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

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.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

Enrique Luis Roqueta Acosta

Arquitecto

TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

El objetivo del Texto Refundido Estudio de Ordenación es el de modificar el uso de viario de la parcela sita en la Avenida Fuente del Río número 48 (B), 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 Texto Refundido Estudio de Ordenación son las de uso y ocupación.

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 abril de 2026

PROMOTOR

ARQUITECTO



Fdo. Inversiones Década 56, S.L.

Fdo. Enrique Luis Roqueta Acosta

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) 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 BERNADO IBAÑEZ
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 Ibañez, 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

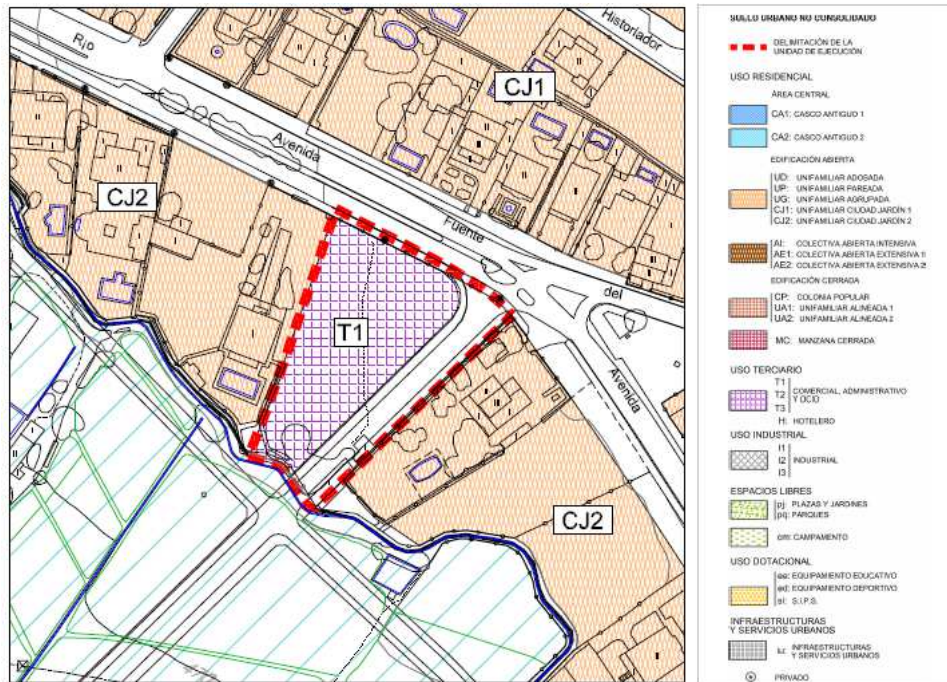
Firmado por Alcalde PRIEGO CHACON FERNANDO el 24-03-2023





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 resuelta 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



ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

SEPTIMO.- ANEXO II- SITUACION REGISTRAL



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

MARCOS REYES CÍVICO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CABRA, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 35163
Municipio/Sección: CABRA
CRU: 14004000431140

Tipo: Solar
Naturaleza: URBANA
VPO: No

Superficies

Superficie terreno total: 3259 metros cuadrados

Linderos

Lindero Frente: avenida Fuente del Río
Lindero Derecha: 3977601UG7437N0001TJ
Lindero Izquierda: 3977615UG7437N0001SJ
Lindero Fondo: 14013A02400172 y 14013A024090130000GF

Descripción literal de la finca

URBANA.- Solar en avenida Fuente del Río, número 48 (B) y (C), en término de Cabra. Línda: frente, avenida Fuente del Río; fondo, con parcelas catastrales 14013A024090130000GF y 14013A02400172; derecha, con parcela catastral 3977601UG7437N0001TJ; e izquierda, 3977615UG7437N0001SJ. Tiene una superficie tres mil doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados. El suelo donde se ubica la parcela se encuentra clasificado como SUELO URBANO con la categoría de NO CONSOLIDADO incluido en le Área de Reforma Interior ARI-16. La finca de este número se forma por agrupación de las fincas registrales 25.229 Y 25.230 de Cabra.

Localización

AVENIDA FUENTE DEL RIO, número 48
Código Postal: 14940 - Municipio: CABRA

Datos catastrales

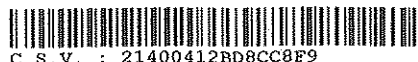
Referencia Catastral: 3977637UG7437N0001KJ

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

Fecha coordinación: 30/12/2025

Coordenadas GML: 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
373624.04,4147767.47	373617.79,4147770.04	373611.57,4147770.3
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





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

373665.84,4147825.5214004000431140156417742025SRID=25830;MULTIPOLYGON
(((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, 373624.04 4147767.47, 373617.79 4147770.04, 373611.57 4147770.3,
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)))14004

Coordenadas WKT: SRID=25830;MULTIPOLYGON (((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, 373624.04 4147767.47,
373617.79 4147770.04, 373611.57 4147770.3, 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)))

Asiento: Inscripción 1 de fecha 30/12/2025

Suelos contaminados

Suelo : Suelo No Contaminado

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: INVERSIONES DECADA 56, S.L., C.I.F. B14853352
Porcentaje: 100,00000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: COMPRAVENTA
Nacionalidad: España
Asiento: Inscripción 1
Naturaleza: Escritura pública
Título: AGRUPACION
Protocolo: 568/2025
Fecha documento: 27/08/2025
Notario: DON MANUEL POZUELO VÁZQUEZ DE AGREDOS
Notaría: CABRA
Asiento/diario: 1774/2025
Fecha presentación: 30/09/2025

CARGAS PROCEDENCIA

No hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo derecho: Afección
Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Fecha de la afección: 30/12/2025
Fecha de caducidad: 30/12/2030

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

No hay documentos pendientes de despacho

CABRA a 30/12/2025 11:19:10.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARCOS REYES CÍVICO registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CABRA a día treinta de diciembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21400412BD8CC8F9

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.).





RESUMEN DE REPRESENTACIÓN

Datos Descriptivos

Referencia catastral de la parcela: 3977637UG7437N

Dirección catastral: AV FUENTE DEL RIO 48, CABRA, (CÓRDOBA)

Superficie: 3.259,0662 m²

LISTADO DE LAS FIGURAS **CON POSIBLE AFECTACIÓN ESPACIAL**

Sistema urbano de Andalucía

Programa de Acción Nacional contra la Desertificación

Vinos de España. Denominación de Origen

Hábitat de Interés Comunitario 2013-2018. Rangos de distribución de hábitat de interés comunitario

Zonación Sismogénica de Iberia

Ocupación del suelo de España

Masas de agua PHC (2022-2027). Masas de Agua Subterráneas

Demarcaciones Hidrográficas

Red Viaria

Sistema de Información Urbana. Clasificación del suelo.

Potencial de gas radón de España

Sistema de Información Urbana. Grado de desarrollo.

Sistema de Información Urbana. Ámbitos o Sectores.

Cuenca de captación

Comarcas Agrarias

Comarcas Ganaderas

LISTADO DE LAS FIGURAS **SIN POSIBLE AFECTACIÓN ESPACIAL**

Usos del suelo de Andalucía

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

OCTAVO.- ANEXO III- SITUACION CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3977637UG7437N0001KJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV FUENTE DEL RIO 48[B] Suelo
14940 CABRA [CÓRDOBA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

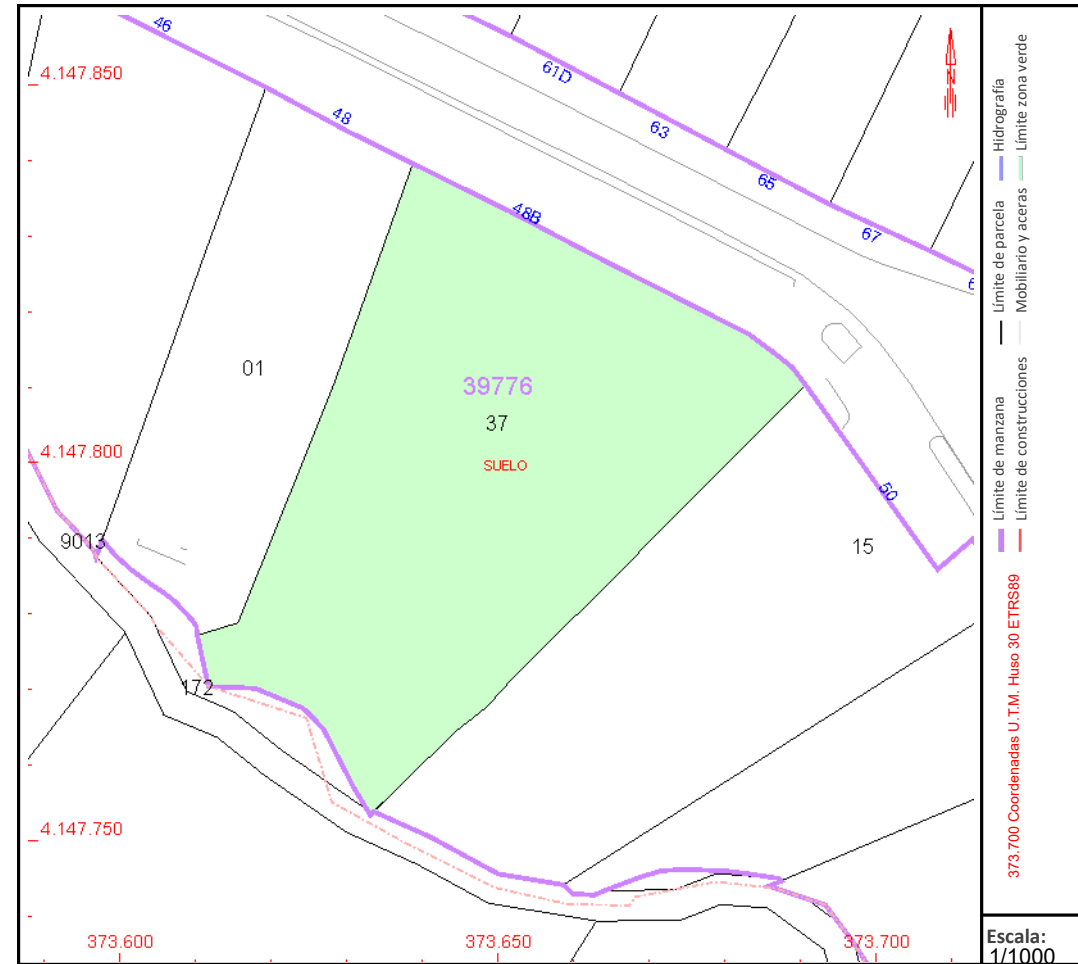
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.259 m2

Participación del inmueble:

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CABRA

Código registral único: 14004000431140

Fecha coordinación: 30/12/2025

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 24 de Abril de 2026

CERTIFICADO CATASTRAL DE IDENTIDAD DE PARCELA

CSV: YWB1FAPMB9KWRCOS

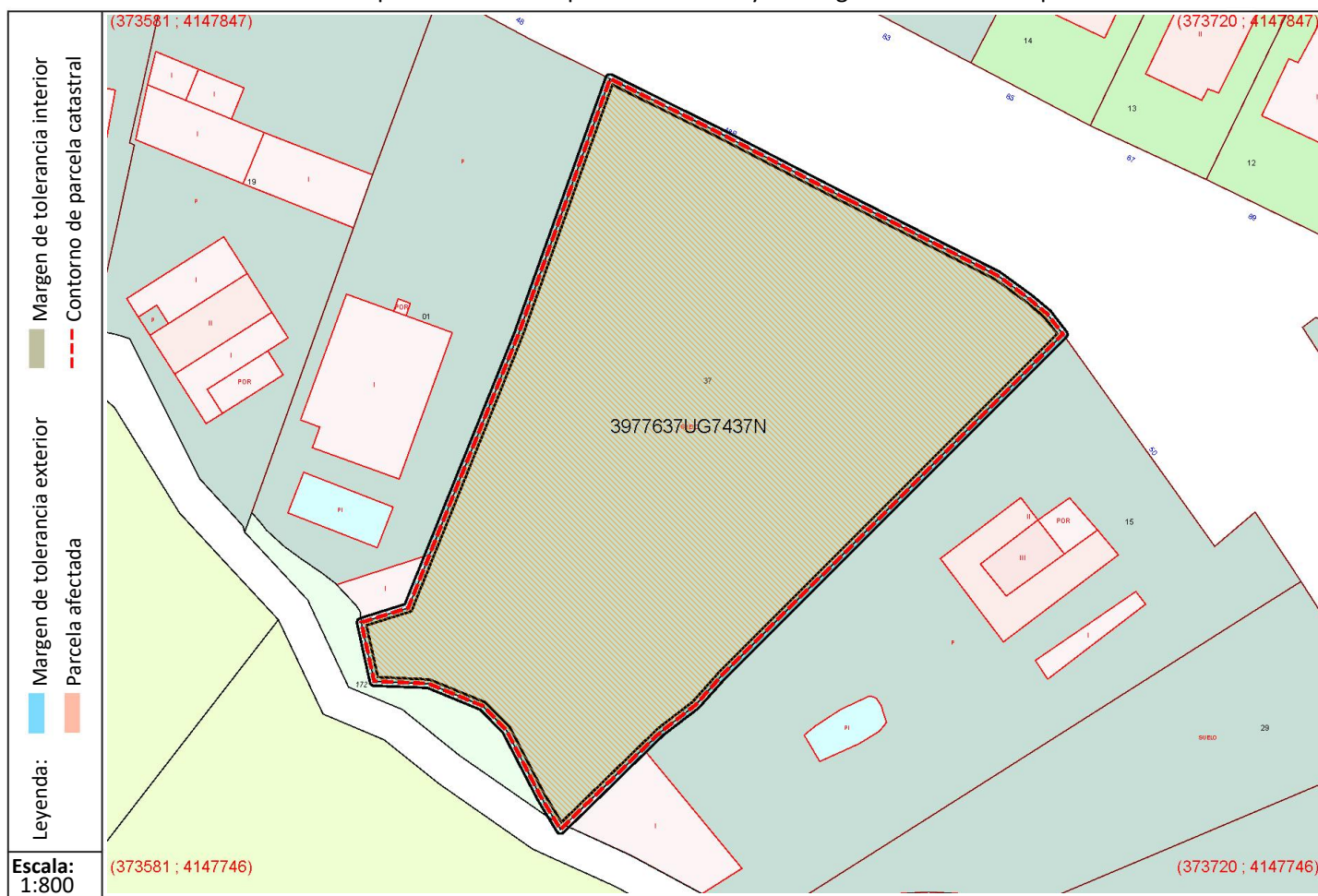


El presente documento acredita que la parcela identificada como 3977637UG7437N en el fichero GML INSPIRE de parcela catastral adjunto en este documento, (3977637UG7437N.gml), está dentro de los márgenes de tolerancia definidos en las Resoluciones (*) con respecto a la parcela incluida en la base de datos de la Dirección General del Catastro identificada con la Referencia Catastral 3977637UG7437N, localizada en AV FUENTE DEL RIO 48 (B) CABRA (CÓRDOBA).

Superficie de la parcela aportada: 3259 m2

Superficie de la parcela catastral: 3259 m2

A continuación se muestra un croquis a escala de la parcela catastral y el margen de tolerancia aplicado: ± 0.5 metros



Sin aplicación de desplazamiento o giro.



CRITERIO DE IDENTIDAD GRÁFICA

(*) **Resolución de 29 de marzo de 2021**, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos norariales.

Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, 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 Catastro y el Registro de la Propiedad.



ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

NOVENO.- ANEXO IV- MEMORIA DE GESTION Y EJECUCION

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL ÁRERA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA

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

MEMORIA DE GESTION Y EJECUCION

En cumplimiento del artículo 92 sobre la documentación de los Estudios de Ordenación, se debe incluir dentro de la memoria de gestión y ejecución una memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas, y la justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 del Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Al ostentar el Promotor del presente documento la titularidad de los suelos que integran el ámbito del Estudio de Ordenación no es necesario ningún tipo de reparcelación.

La ordenación urbanística del presente texto refundido de ordenación de la actuación de transformación urbanística del área de Reforma Interior (ARI-16), establece:

- Modifica y justifica la innecesariedad de viario por lo que no es necesario cesión de espacios libres.
- Uso Terciario: No conllevan obras necesarias de dotaciones.
- Se valora la cesión y excesos previstos en la Ficha de Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado, del (ARI-16) del PGOU de Cabra, para el cumplimiento del deber legal de pasar de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.
 - 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 394 u.a.
 - Exceso aprovechamiento (u.a.): 113 u.a.
- Con un único propietario de la totalidad del ámbito del (ARI-16) del PGOU de Cabra, no es necesaria la parcelación.

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

DECIMO.- ANEXO V- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Como resulta normal de cualquier actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la viabilidad económica de una actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de producción. Es decir: Ingresos > Costes.

En el presente Texto Refundido Estudio de Ordenación no se prevén obras de urbanización públicas ni tampoco cesiones de suelo para la localización de nuevas dotaciones, viario, espacios libres, se justifica de innecesariedad. Las actuaciones propuestas se refieren exclusivamente a los suelos de titularidad privada que hay dentro del ámbito del Estudio de Ordenación y los costes de dichas actuaciones son íntegramente asumidos por el promotor.

Equidistribución de beneficios y cargas.

Para la materialización y ejecución de las determinaciones contenidas en este Texto Refundido Estudio de Ordenación no resulta necesario ningún tipo de reparcelación que suponga distribución de beneficios y cargas entre diferentes propietarios, pues, se trata de un único propietario, reduciéndose las cargas a:

- A la cesión por el 10% del Aprovechamiento Medio (u.a.): 394 u.a.
- A pagar al Ayuntamiento el Exceso de Aprovechamiento (u.a.): 113 u.a.

El Reglamento General de la LISTA, Artículo 92, establece que todo Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida, complementándose con el siguiente en su Memoria de Gestión y Ejecución: *“Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas”*.

En este sentido, para el desarrollo del Estudio de Ordenación no es necesario ejecutar ninguna obra de urbanización pública ni realizar nuevas cesiones de suelo para la localización de dotaciones, perteneciendo todos los suelos a la sociedad promotora, y por tanto es adecuado destacar en este apartado que no resulta necesario ningún tipo de reparcelación que suponga asignación de cargas por los anteriores conceptos ni se prevén inversiones que precisen ingresos públicos para el equilibrio de la actuación.

Viabilidad de la Inversión.

Para mayor abundamiento, se puede indicar que la viabilidad económica de esta inversión, tanto para el promotor del proyecto como para las entidades bancarias que puedan aportar financiación para su construcción, se fundamenta en la capacidad de este de generar un retorno adecuado para la inversión, que será financiada mediante una combinación de fondos propios y de deuda.

En otras palabras, la capacidad de generación de rentas del edificio, permite atender, después de gastos e ingresos, el servicio de la deuda, compuesto por el coste financiero de la deuda más la devolución o amortización de su principal, y proporcionar además un retorno sobre los fondos propios invertidos por el promotor superior a su coste capital: esta es la definición financiera de un proyecto económicamente viable.

Por tanto, las inversiones las necesarias para el desarrollo de las determinaciones del Estudio de Ordenación se recuperan con los beneficios que producen los activos inmobiliarios en un plazo razonable de tiempo, considerándose el valor económico de dichos activos superior a la inversión necesaria y en consecuencia la actuación es económicamente viable. En definitiva, se considera que la actuación es económica y financieramente viable.

En el apartado PROPUESTA MONETARIZACIÓN APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.

Se han efectuado las determinaciones económicas siguientes:

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

- Valor de venta del edificio acabado.
- Coste de construcción.
- Gastos necesarios.
- Costes de urbanización.
- Margen de beneficio del promotor.

Mediante su aplicación en el Método Residual Estático podemos obtener el Valor de Repercusión del suelo.

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

**UNDÉCIMO.- ANEXO VI- PROPUESTA MONETARIZACION APROVECHAMIENTO
MUNICIPAL**

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

1.- PROPUESTA MONETARIZACIÓN APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

1.1. ANTECEDENTES

Como referencia de mercado, se toma una operación real en la misma vía, la Avda. Fuente del Río del municipio, correspondiente al establecimiento comercial del Supermercado Mercadona, situado en Avda. Fuente del Río número 22, donde se ha materializado un valor de repercusión del suelo para uso terciario.

No obstante, el ámbito **ARI-16**, ubicado en la Avda. Fuente del Río, número 48 (B), 14940 Cabra (Córdoba), presenta **condiciones menos favorables**, lo que lo justifica la adopción de un valor inferior:

Factores de minoración del valor respecto al entorno de Supermercado Mercadona

- Discontinuidad urbana

- Entre el emplazamiento del Supermercado Mercadona y el ámbito ARI-16 (aprox. 700 m.) existe un vacío urbano significativo.
- Este tramo carece de continuidad en edificación en altura, generando una ruptura en la trama urbana.

1.1.2 Menor intensidad edificatoria

- Predominan viviendas unifamiliares aisladas de baja densidad, frente a la tipología de bloques de vivienda plurifamiliar de alta densidad existentes en zonas más consolidadas.
- Esto reduce la capacidad de generación de valor del suelo en términos de aprovechamiento urbanístico.

1.1.3. Menor consolidación de usos complementarios

- Aunque existen equipamientos relevantes: Pabellón de Deportes César Velasco, Supermercado Lidl, Instituto de Educación Secundaria Felipe Solís Villechenous, centro educativo público y bilingüe, sitos en la Avda. Fuente del Río números 13, 20 y 15, respectivamente. El entorno inmediato del ARI-16, no presenta el mismo grado de **consolidación funcional y comercial** que el entorno del Supermercado Mercadona.

1.1.4. Efecto de borde urbano

- El ámbito ARI-16 se sitúa en una zona de transición hacia tejidos menos densos, lo que implica una menor presión de demanda inmobiliaria.

1.1.5. Descenso del desarrollo comercial en el ámbito municipal

Adecuación a la realidad socioeconómica local

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

- El valor de repercusión no solo se fundamenta en parámetros urbanísticos, sino también en la situación real del mercado inmobiliario local, en coherencia con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015.

En este sentido, debe destacarse que en el municipio de Cabra se observa en los últimos años:

- Un descenso significativo de la actividad comercial.
- Un proceso de desocupación de locales en zonas tradicionalmente consolidadas.

Especialmente relevante es el caso de la Calle Barahona de Soto, históricamente considerada como eje comercial principal del municipio, donde actualmente: Existe un alto porcentaje de locales cerrados, y se evidencia una pérdida de dinamismo económico.

1.2. INCIDENCIA EN LA VALORACION DEL SUELO

Esta situación tiene una repercusión directa en el valor del suelo:

- Disminuye la demanda de uso terciario y residencial vinculado
- Reduce las expectativas de rentabilidad inmobiliaria
- Limita la capacidad de absorción del mercado

En consecuencia, los valores de repercusión deben ajustarse a esta realidad evitando: Sobrevaloraciones y proyecciones irreales de mercado.

1.3. INEXISTENCIA DE PRESIÓN ALICISTA DE MERCADO

- No existen indicadores objetivos de crecimiento inmobiliario
- No se detecta tensión de demanda
- No hay nuevos desarrollos comerciales relevantes recientes

1.4. COMPARACIÓN DE TESTIGOS

1.4.1. Comparación con testigos homogéneos

- La comparación debe realizarse exclusivamente con testigos homogéneos, siendo improcedente trasladar valores de ámbitos con diferente grado de consolidación urbanística.
- La ausencia de testigos directos no legitima la aplicación de valores superiores, sino que obliga a una corrección técnica motivada.
- Referencia de mercado: Se toma como único testigo disponible una operación real correspondiente al Supermercado Mercadona, ubicado en la Avda. Fuente del Río, número 22 de Cabra. Este testigo constituye una referencia válida al tratarse de una implantación reciente en la misma Avenida, en que se ubica el ámbito ARI-16, en el número 48, pues, no existen testigos homogéneos en el entorno, ni transacciones comparables de suelo con características urbanísticas homogéneas.

1.4.2. Sobre el mercado local

- La valoración ha de incorporar necesariamente la coyuntura económica local, en tanto condiciona la viabilidad real del aprovechamiento urbanístico.

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

- La pérdida de dinamismo económico constituye un factor objetivo de minoración del valor del suelo.
- Las valoraciones se realizan conforme a la situación básica del suelo sin tener en cuenta la idea de “nunca expectativas futuras”, se tiene en cuenta su situación real en el momento de su valoración. No existe un artículo que diga literalmente “principio de no expectativas”. Es un principio interpretativo construido a partir del artículo 34 y concordantes del Real del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.- OBJETO

Es importante reseñar que el municipio de Cabra 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, se redacta el presente Texto Refundido Estudio de Ordenación para aumentar la superficie de uso terciario, de ahí, el motivo de la Propuesta de Monetización al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Medio (u.a.), igualmente se procedería con los excesos de aprovechamiento (u.a.), establecidos en la Ficha de Determinaciones del ARI-16.

La finalidad es que la totalidad del ámbito del ARI-16 sea dedicado íntegramente a suelo terciario para cubrir las necesidades exigidas para este tipo de establecimiento de hostelería “Burger King”, en su consecuencia, el propietario para cumplir con la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento, en Andalucía está regulada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Anteriormente se ha dicho, que existen excesos de aprovechamiento, concretamente 113 (u.a.), por lo que, el propietario deberá compensar económicamente al Ayuntamiento de Cabra por esas unidades de exceso, ya que superan su derecho subjetivo.

El objeto del presente documento es determinar el valor de la monetización de la cesión del 10 % del aprovechamiento medio que le corresponde al Ayuntamiento y que asciende a 394 (u.a.), más el exceso de aprovechamiento de las 113 (u.a.), obligaciones establecidas en la Ficha de Determinaciones del ARI-16 del PGOU de Cabra.

Es conveniente para mejor comprensión de la presente valoración de la parcela urbana en cuestión, el exponer el significado de los siguientes términos:

Inmueble

Se entiende como la unidad de suelo y edificación que constituye una entidad en sí indisoluble, pues cada edificio, con sus características propias, se asienta sobre una parcela de terreno, que disfruta de un determinado nivel de urbanización.

Valor de cambio

Entendido como la cantidad de dinero que por el bien se está dispuesto a pagar. Es un valor económico que responde a la Ley de la oferta y la demanda. Por ello al valor de cambio, se le denomina Valor de Mercado, único valor real en la Teoría Económica.

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

El profesor Fernández Pirla (arquitecto) define sutilmente el Valor de Mercado de la siguiente manera: “El valor de un bien no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayor parte de los casos es el resultado de una situación dada de mercado”.

El valor de mercado más probable de un bien inmueble “es el precio que un comprador potencial, perfecto conocedor del bien inmueble, de la oferta y la demanda, estaría dispuesto a pagar libremente, en un momento determinado, en un mercado fluido y transparente”.

El valor de Mercado se obtiene en base al principio de “máxima utilidad”, (mejor y mayor uso), que según las normas IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración) es “el uso más probable, financieramente factible y adecuadamente justificado que se hace de un bien dentro de las posibilidades físicas y legales y que da como resultado el mayor valor del bien valorado”

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (en adelante, PGOU de Cabra) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada en fecha 29 de julio de 2009 y entra en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 94, de 17 de mayo de 2010, contiene la Ficha Urbanística del Área de Reforma Interior (ARI-16), que clasifica el ámbito, de suelo urbano no consolidado y pertenece a un único propietario.

3.- FINALIDAD VALORACIÓN

La finalidad que tiene la presente valoración es determinar el Valor de Mercado del bien inmueble en cuestión. Lo que significa: El precio que puede alcanzar un bien, en un lugar y fecha determinada.

En definitiva, se trata de determinar el Valor de Repercusión de Suelo para determinar la correspondiente monetarización que deberá pagar el propietario único de la totalidad del ámbito del Área Reforma Interior 16 (ARI-16) del PGOU de Cabra, al Ayuntamiento, por los conceptos siguientes:

- Cesión por el 10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 394 u.a.
- Exceso Aprovechamiento (u.a.): 113 u.a.

4.- DESCRIPCIÓN PARCELA, LINDEROS Y SUPERFICIE

Parcela sita en la Avenida Fuente del Río, 48 (B) con referencia catastral 3977637UG7437N0001kJ 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.
- Al Oeste: Inmueble sito en Avenida Fuente del Río, 46.

Según Catastro, el suelo se encuentra vacante.

5.-MÉTODO DE VALORACIÓN

El valor de repercusión del suelo se determinará por el Método Residual Estático según la siguiente expresión:

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

siendo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (T1)

Vv= Valor en venta del metro cuadrado (mayor y mejor uso) de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vc= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Método Residual Estático: La característica fundamental de este método, es que tanto el valor en venta del producto inmobiliario como los costes, gastos y beneficios a detraer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores actuales.

6.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA

De acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, para valorar el suelo urbanizado se tendrá en cuenta el uso y la edificabilidad de referencia atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

El PGOU de Cabra, contiene la Ficha Urbanística particular de nombre: "Avda. Fuente del Río", correspondiente al ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16), en la cual se establecen las:

- **Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural**
- **Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado**
- Situación: Avenida Fuente del Río, 48, (B) de Cabra (Córdoba).
- Superficie de parcela: 3.430 metros cuadrados.

7.- VALOR DE VENTA Vv

Para determinar el valor de venta se constatan las ventas efectivas de edificios análogos de obra nueva, actualmente el precio medio en el mercado de este tipo de inmuebles de nueva construcción y de calidad media, ubicadas en emplazamientos equivalentes al del ARI-16, se sitúa en unos 1.866,246666 euros por metro cuadrado construido.

Valor de Venta del inmueble.

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

Considerando el precio de venta de 1.866,246666 euros por metro cuadrado construido de local, el valor de venta de los locales sería de:

- 2.700 m²techo x 1.866,246666 €= 5.038.866,00 €
- **Definición de Parámetros**
 - **Edificabilidad (E):** 2.700 m².
 - **Superficie Bruta (S):** 3.430 m²
 - **Valor de Venta del Producto Acabado (Vv):** Se estima un valor de mercado para terciario (locales comerciales) en Cabra de 1.866,246666 €/m².

Ejecución Material, Gastos Generales y Beneficio Industrial). Esto es, porque se trata de un tipo de construcción estándar repetitivo enfocado en la producción masiva de productos idénticos o muy similares de forma continua. Se caracteriza por el uso de líneas de montaje, alta estandarización y maquinaria especializada para maximizar la eficiencia y reducir costos unitarios. En concreto se trata de los edificios de "Burger King", pues, todos son iguales.

- **Costes de Urbanización (Cu):** Al ser suelo urbano no consolidado, habría que estimar un coste de urbanización, pero en realidad la urbanización está ejecutada, de ahí que no haya que estimar coste alguno.

8.- COEFICIENTE K

De acuerdo con el artículo 22 del RD 1492/2011 de 24 de octubre el coeficiente de ponderación K, de manera general, adquiere un valor de 1,40, si bien puede aumentar o reducirse variando los márgenes entre 1,2 y 1,5 de acuerdo con los criterios del artículo 22 del citado RD. Teniendo en cuenta la situación actual de crisis severa en el mercado inmobiliario, y que los beneficios del promotor se han ajustado al mínimo, se estima adecuado considerar un valor de K= 1,40.

9.- VALOR DE CONSTRUCCIÓN Vc

Para determinar el valor de la construcción se incrementará el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en los porcentajes: Del 13% y del 6% en concepto de Gastos Generales y del Beneficio Industrial del contratista, respectivamente, ello de acuerdo con el artículo 131. 1 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Dichos porcentajes están incluidos en el precio estimado de 1.333,00 €/m².

El Presupuesto de Ejecución Material, se obtiene de acuerdo con los Costes de Referencia de 2026, emitidos conjuntamente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y el Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Córdoba, que estiman un precio para restaurantes de calidad media de 1.333 €/m². Dada la falta de una especificación determinada en la descripción detallada de las características, materiales, diseño del edificio, y metodología de su construcción, ante ello, consideramos que se trata de un tipo de construcción estándar repetitivo, fabricado en producción masiva de productos idénticos o muy similares de forma continua, caracterizado por el uso de líneas de montaje, alta estandarización y maquinaria especializada para

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

maximizar la eficiencia y reducir costos unitarios. En concreto se trata del tipo de los edificios de “Burger King”, pues todos son iguales, su tipología, por analogía podría asimilarse a edificio diáfano tipo restaurante estandarizado (prefabricado), que abarata costes de:

- Producción en serie (economías de escala)
- Estructura prefabricada (acero/hormigón)
- Cerramiento tipo panel sándwich
- Reducción de mano de obra en ejecución obra (montaje elementos prefabricados con grúa)
- Menor plazo, lo que implica menos costes indirectos

Hay que considerar: Que un restaurante tipo Burger King, necesita:

- Instalaciones adecuadas (climatización, extracción de humos, cocina industrial)
- Acabados interiores de uso público
- Normativa más exigente (CTE. Accesibilidad, incendios en pública concurrencia)

Por lo expuesto, el coste de construcción experimenta una minoración, y queda establecido según se indica, **Coste de Construcción: 1.333,00 €/m²**.

Valor de Construcción del inmueble.

Considerando el precio de construcción de 1.333,00 euros por metro cuadrado construido de local, el valor de construcción de los locales sería de:

- 2.700 m²techo x 1.333,00 € = 3.599.100,00 €

Los coeficientes establecidos en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, para el uso Ocio y Hostelería, clase: 7.2.1 Restaurantes. Modalidad: Edificación aislada. Categoría: 9 (1.05). Se trata de implantación de establecimiento de hostelería “Burger King.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
EDIFICIOS	CATEGORÍA										
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1. RESTAURANTES	2,6	2,35	2	1,75	1,5	1,35	1,2	1,05	0,95

Según el Decreto reseñado se puede considerar el coeficiente 1,00 para uso ocio y hostelería.:

- Uso: Ocio y Hostelería (7)
- Clase: Sin Residencia (7.2)
- Modalidad: Restaurantes, edificación aislada (7.2.1)
- Categoría: 9

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

10.-VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO VRS

El valor de repercusión del suelo se calcula reemplazando los valores anteriormente obtenidos en la siguiente fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{k} - Vc$$

- Vv: (Valor obtenido de la venta) = 5.038.866,00 €

- K: (Coeficiente de ponderación) = 1,40

- Vc: (Valor de la construcción) = 3.599.100,00 €

Sustituyendo estos valores en la fórmula obtenemos el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso terciario (T1), que resulta ser de: 90,00 €/m²t.

Determinación de las Unidades (u.a.) a pagar al Ayuntamiento por los siguientes conceptos:

• 10% Aprovechamiento Medio (u.a.). 394 u.a. = $\frac{394}{1.5} = 262 \text{ m}^2\text{t}$

• Exceso de Aprovechamiento. 113 u.a. = $\frac{113337\text{m}}{1.5} = 75 \text{ m}^2\text{t}$

PAGO AYUNTAMIENTO: 10% Aprovechamiento Medio. 262 m²t x 90,00 €/ m² = 23.580,00 Euros.

PAGO AYUNTAMIENTO: Exceso Aprovechamiento. 75 m²t x 90,00 €/m² = 6.750,00 Euros.

TOTAL PAGO AYUNTAMIENTO. 30.330,00 Euros

11.- CONCLUSIÓN

El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado terciario (T1) es de: Noventa euros (90,00 €/m²t).

12.- JUSTIFICACIÓN DE LA MONETARIZACIÓN

Se justifica la monetarización por los siguientes argumentos:

• Inadecuación dimensional del aprovechamiento municipal.

Los 337 m²t correspondientes al Ayuntamiento:

- No permiten configurar una unidad terciaria autónoma (oficina, local comercial, etc.).
- Generan superficies fragmentadas o sin condiciones adecuadas de:
 - Acceso independiente.
 - Fachada útil.
 - Visibilidad comercial.

TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

- Resultando espacios sin viabilidad real de uso.

• **Necesidad de continuidad espacial en el terciario**

El uso terciario requiere:

- Plantas diáfanas y continuas
- Flexibilidad de implantación
- Eficiencia en instalaciones

La segregación del aprovechamiento:

- Rompe esa continuidad
- Reduce drásticamente la calidad y funcionalidad del edificio.

• **Pérdida de valor económico y funcional**

La creación de un local o espacio terciario de pequeña dimensión:

- Carece de interés en el mercado
- Tiene difícil comercialización o explotación
- Puede quedar vacante de forma estructural

Esto perjudica tanto al promotor como al propio Ayuntamiento.

• **Dificultad de implantación de accesos e instalaciones independientes**

Para materializar el aprovechamiento municipal sería necesario:

- Crear accesos diferenciados
- Duplicar núcleos de comunicación o instalaciones

Lo que implica:

- Mayor coste
- Pérdida de superficie útil
- Ineficacia general del edificio

• **Incompatibilidad con una ordenación coherente del edificio**

La incorporación forzada de esa superficie:

Puede afectar a:

- La modulación estructural
- La distribución óptima
- La imagen arquitectónica

• **Mayor eficiencia del interés público mediante monetarización**

En uso terciario, es especialmente claro que:

El Ayuntamiento obtiene **mayor valor real** mediante compensación económica que mediante la titularidad de espacios:

- Difíciles de gestionar
- De baja rentabilidad
- Con escasa utilidad pública directa

ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO ESTUDIO DE ORDENACIÓN 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. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

Especialmente considerando la limitada entidad del aprovechamiento (337 m²t) en relación con los estándares de implantación del uso terciario, resulta para el Ayuntamiento más eficiente y para el interés público su sustitución por equivalente económico.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda, expido y firmo la presente Monetización en Cabra (Córdoba) a veintiuno de abril de dos mil veintiséis.



Fdo. Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

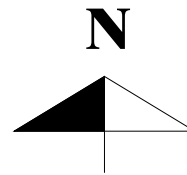
ARQUITECTURA Y URBANISMO
Enrique Luis Roqueta Acosta
Arquitecto

**TEXTO REFUNDIDO 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, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

DUODÉCIMO.- ANEXO VII- PLANOS

SITUACION



TEXTO REFUNDIDO 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 (B) DE 14940, CABRA (CORDOBA). PARCELA CATASTRAL 3977637UG7437N0001KJ.

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2026	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA 	Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L.
----------------------------------	---	---


Nº PLANO
1

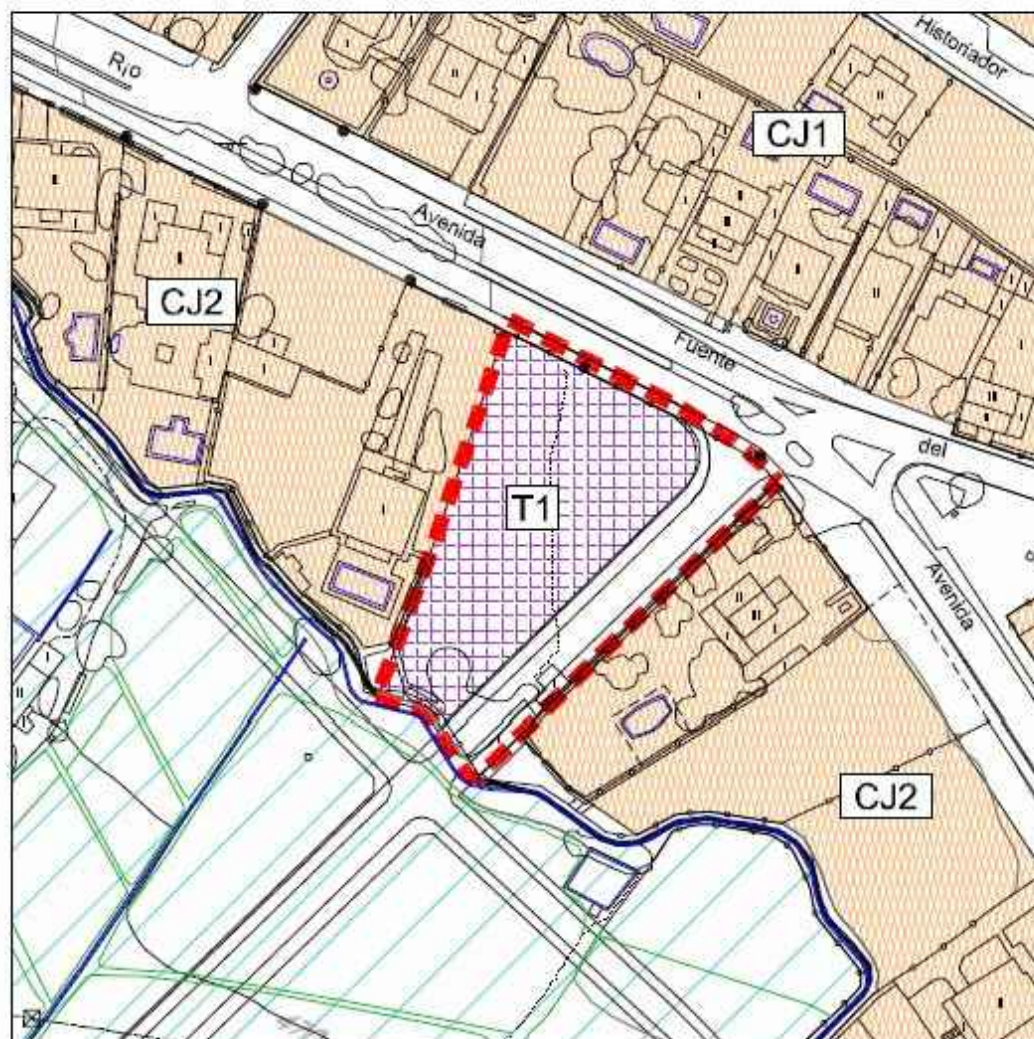
Escala: S/E
Cotas en M. Plano: **SITUACION Y DELIMITACION DEL ESTUDIO DE ORDENACION.**



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

TEXTO REFUNDIDO 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 (B) DE 14940, CABRA (CORDOBA). PARCELA CATASTRAL 3977637UG7437N0001KJ.

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2026	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L.
N° PLANO 2		
Escala: S/E Cotas en M.	Plano: PLANTA GENERAL DISTRIBUCION, ESTADO ACTUAL Y USOS.	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

--- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO RESIDENCIAL

ÁREA CENTRAL

CA1: CASCO ANTIGUO 1
CA2: CASCO ANTIGUO 2

EDIFICACIÓN ABIERTA

UD: UNIFAMILIAR ADOSAADA
UP: UNIFAMILIAR PAREADA
UG: UNIFAMILIAR AGRUPADA
CJ1: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 1
CJ2: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 2

EA: COLECTIVA ABIERTA INTENSIVA
AE1: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 1
AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 2

EDIFICACIÓN CERRADA

CP: COLOMA POPULAR
UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA 1
UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2
MC: MANZANA CERRADA

USO TERCIARIO

T1: COMERCIAL ADMINISTRATIVO Y OCIO
T2: HOTELERO
T3: INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL

I1: INDUSTRIAL
I2: INDUSTRIAL
I3: INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES

PJ: PLAZAS Y JARDINES
PQ: PARQUES
GR: CAMPAMENTO

USO DOTACIONAL

ED: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
ED: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SI: S.I.P.S.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

NI: 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
Coeficiente 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

Coeficiente 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 (m²):
Dotaciones (m²):

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Area 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.

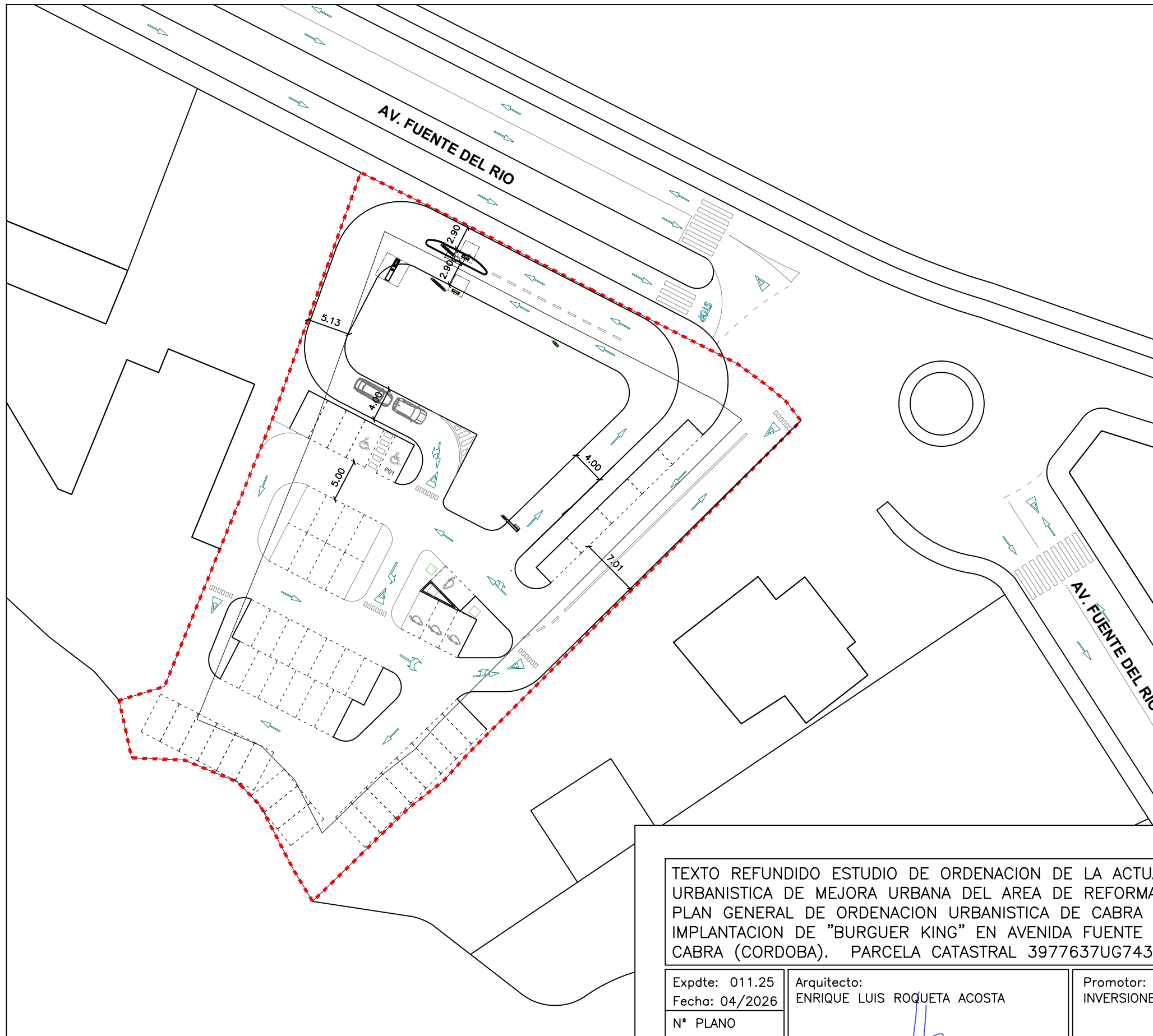
La edificación se situará retranqueada un mínimo de 5 metros de todas las alineaciones y linderos.

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.

TEXTO REFUNDIDO 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 (B) DE 14940, CABRA (CORDOBA). PARCELA CATASTRAL 3977637UG7437N0001KJ.

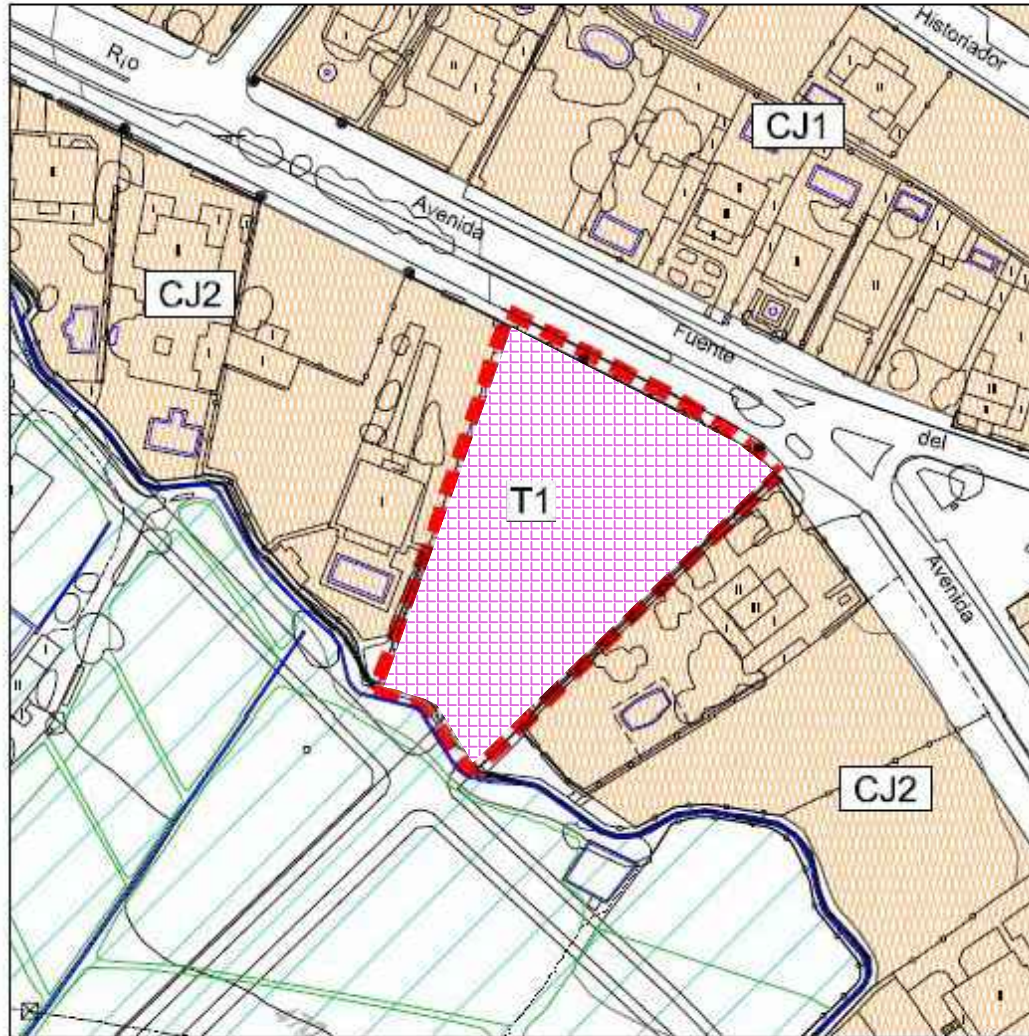
Expdte: 011.25 Fecha: 04/2026	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L.
Nº PLANO 3		
Escala: S/E Cotas en M.	Plano: SITUACION Y PLANEAMIENTO VIGENTE.	



TERCIARIO 3.259,00M2

TEXTO REFUNDIDO 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 (B) DE 14940, CABRA (CORDOBA). PARCELA CATASTRAL 3977637UG7437N0001KJ.

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2026	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L.
N° PLANO 4		
Escala: 1/500 Cotas en M.	Plano: PROPUESTA DE ORDENACION. ESTADO REFORMADO Y USOS.	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

--- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO RESIDENCIAL

ÁREA CENTRAL

CA1: CASCO ANTIGUO 1
CA2: CASCO ANTIGUO 2

EDIFICACIÓN ABIERTA

UD: UNFAMILIAR ADOSADA
UP: UNFAMILIAR PAREADA
UG: UNFAMILIAR AGROPADA
CJ1: UNFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 1
CJ2: UNFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 2

AE1: COLECTIVA ABIERTA INTENSIVA 1
AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 1
AE3: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 2

EDIFICACIÓN CERRADA

CP: COCINA POPULAR
UA1: UNFAMILIAR ALINEADA 1
UA2: UNFAMILIAR ALINEADA 2
MC: MANZANA CERRADA

USO TERCIARIO

T1: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OJO
T2: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OJO
T3: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OJO
H: HOTELERO

USO INDUSTRIAL

I1: INDUSTRIAL
I2: INDUSTRIAL
I3: INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES

PJ: PLAZAS Y JARDINES
PQ: PARQUES
GV: CAMPAMENTO

USO DOTACIONAL

EE: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
ED: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SI: S.I.P.S.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

NI: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

PRIVADO

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 (m²):
Dotaciones (m²):

DESARROLLO

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Estudio de
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.

TEXTO REFUNDIDO 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 (B) DE 14940, CABRA (CORDOBA). PARCELA CATASTRAL 3977637UG7437N0001KJ.

Expdte: 011.25 Fecha: 04/2026	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.	