



O F I C I O

S/REF.

N/REF. URB-0005/26-CO

FECHA 18/06/26

ASUNTO Informe Favorable Condicionado
Estudio de Ordenación relativo al
ámbito de Suelo Urbano No
Consolidado del ARI-16, en el t.m.
Cabra (CÓRDOBA)"

**AYUNTAMIENTO DE CABRA
AREA DE URBANISMO**

Plaza de España 14

CABRA

14940 - CÓRDOBA

En relación a la solicitud, de fecha 10 de Junio de 2026, de informe sectorial, por parte del Ayuntamiento de Cabra, de la **Aprobación Inicial del Estudio de Ordenación** relativo al ámbito de **Suelo Urbano No Consolidado del ARI-16** del PGOU de Cabra, en el t.m. de Cabra (Córdoba), se emite informe por esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en virtud del artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas que establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y policía.

Con la solicitud, el Ayuntamiento, aporta:

- Informe Favorable del Ayuntamiento de Cabra de APROBACIÓN INICIAL del Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado del Area de Reforma Interior ARI-16 del PGOU de Cabra, del técnico municipal
- Texto Refundido Estudio de Ordenación de la actuación de transformación urbanística



ACTUACION

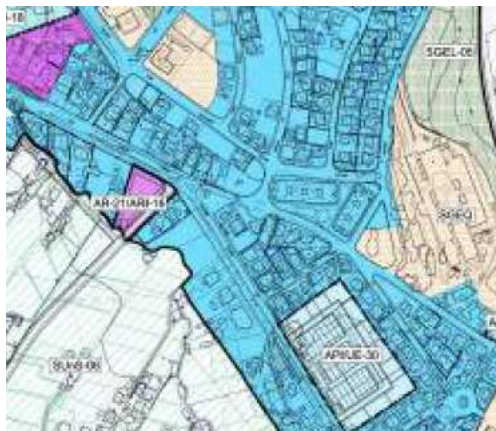
La transformación urbanística actúa sobre la parcela sita en la Avenida Fuente del Río, 48 (B) con referencia catastral 3977637UG7437N0001KJ de Cabra (Córdoba). El Estudio de Ordenación plantea la transformación urbanística de efectuar un cambio de uso, que en concreto es suprimir el vial de uso público 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). El desarrollo del ámbito se ordena en una parcela destinada a uso terciario (T1), para la implantación de hostelería "Burger King".

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).



Revisada la documentación aportada, se informa al Ayuntamiento de Cabra que se deberá atender a lo indicado a continuación, siendo necesaria una justificación detallada e incluida en el documento urbanístico aportado en la que se refleje:

1.- AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONAS DE PROTECCIÓN Y ZONAS INUNDABLES

La parcela 9013 del polígono 24 en el t.m. de Cabra (Córdoba), se corresponde con una acequia de riego y no se trata de cauce de dominio público.

El Estudio de Ordenación relativo al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado del ARI-16 del PGOU de Cabra, en el t.m. de Cabra (Córdoba), no afecta al Dominio Público Hidráulico y Zonas de Protección de Cauces Públicos.



CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



Los cauces más cercanos a la zona de actuación son el Arroyo de la Perdiz y el Arroyo de Góngora, que se encuentran recogidos dentro del desarrollo de los trabajos de la Directiva Europea 2007/60 sobre la evaluación y gestión de las inundaciones. Para dichos ARPSIs están publicados los mapas de delimitación cartográfica del Dominio Público Hidráulico (en adelante, DPH) y zonas de servidumbre y policía. Dichos mapas pueden consultarse gratuitamente en el visor del Servicio Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, en la dirección web <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>. También están disponibles en la misma dirección los mapas con la Zona de Flujo Preferente y Zonas inundables asociadas a las avenidas de 10, 50, 100 y 500 años de período de retorno.



DPH y Zonas de Protección

ZONAS INUNDABLES y ZONA DE FLUJO PREFERENTE

A fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con el artículo 15.1 del R.D. 903/2013, que transpone a la normativa nacional la Directiva 2007/60/CE, sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación, "los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurran dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves".

Asimismo, el artículo 18 del mencionado Real Decreto, señala que "las comunidades autónomas y las administraciones locales tendrán en cuenta el contenido de la evaluación preliminar del riesgo de inundación, de los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación y de los planes de gestión del riesgo de inundación en el ejercicio de sus respectivas competencias, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y bienes".

Según el artículo 9 del Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en las zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

<http://www.chguadalquivir.es>

3 de 10

Avda. del Brillante, 57
14012-Córdoba
TEL: 957 76 85 79
FAX: 957 76 87 97

CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



Según el artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

1.-En los suelos que se encuentren a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá, la instalación de nuevas:

- Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
 - Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie. Se exceptúan aquellas obras imprescindibles necesarias para adaptar las edificaciones existentes a la normativa sectorial correspondiente.
 - Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
 - Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno. Además, se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
 - Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
 - Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas
 - Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se registrarán por lo establecido en dicho artículo.
 - Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
 - Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando la alteración del régimen hidráulico y que se compense en su caso, el incremento de riesgo de inundación que pudiera producirse. Quedan exceptuadas las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas, así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se registrarán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.
- 2.- Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario

CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3.- Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, sobre el riesgo de inundación existente presentada ante la administración hidráulica competente e integrada, en su caso en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente en la nueva edificación y las medidas de protección civil aplicables al caso, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo.

Estas actuaciones deberán de contar con carácter previo a su realización, según proceda con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el art 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. La declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente deberá presentarse ante la administración hidráulica con la antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

Artículo 9 ter Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado

1. En el suelo que se encuentre a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y

CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Según el artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

"Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural a 30 de diciembre de 2016 se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable."

CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:33

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:39

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

En las zonas o vías de flujo preferente se deberá cumplir lo establecido en los Artículos 9 de la Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, (en las zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía) art 9 bis Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural y art 9 ter Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado del Real Decreto del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En las Zonas Inundables, fuera de las zonas de flujo preferente, se deberá cumplir lo establecido en el art 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, del Real Decreto del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

El planeamiento se ubica Fuera de Zona de Flujo Preferente y Fuera de Zona Inundable para T 500 años del Arroyo de la Perdiz y el Arroyo de Góngora:



Zona de Flujo Preferente



Zona Inundable T 500 años

2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

La empresa gestora del abastecimiento deberá emitir informe que garantice que la concesión de aprovechamiento de aguas públicas para abastecimiento de la población permite atender la demanda, teniendo en cuenta para ello las demandas actuales y futuras (incrementos de demanda no materializados aún, de actuaciones urbanísticas aprobadas). No debiendo, por tanto, la suma de todas las demandas superar el volumen total de la concesión. El documento anterior debe garantizar que las infraestructuras disponibles y en construcción, de captación, tratamiento y transporte de agua permiten atender el incremento de demanda previsto, conforme a las consideraciones antes detalladas.

CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



Las dotaciones de uso planteadas en el desarrollo urbanístico deben ser conformes a las previsiones del Art. 13 del Plan Hidrológico de la demarcación del Guadalquivir, que establece las dotaciones en litros por habitante y día, a efectos de asignación para abastecimiento a la población permanente. Estas dotaciones incluyen pérdidas en conducciones, depósitos y distribución. Se refieren, por tanto, al punto de captación o de salida de embalse, es decir, volúmenes suministrados que establece, las dotaciones en litros por habitante y día, relativo a la demanda de abastecimiento.

3.- SANEAMIENTO Y DEPURACION

Los nuevos desarrollos deberán proyectar redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo conducir las aguas residuales a la EDAR, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Los núcleos de población deben contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma. Se deberá estimar los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límite de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de autorización de vertido

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Artículo 259 ter. Desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia, del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

1. Los puntos de vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, al dominio público hidráulico requerirán estar incluidos en una autorización de vertido de los organismos de cuenca, de acuerdo con el artículo 245 y siguientes.
2. En los sistemas de saneamiento y, con el fin de reducir la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de la autorización de vertido de aguas residuales tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales las primeras aguas de escorrentía generadas en episodios de lluvia de acuerdo con el anexo XI. En el diseño de los elementos e infraestructuras de los sistemas de saneamiento y depuración, se considerará que las aguas recogidas en los episodios de lluvia han recibido un tratamiento adecuado, cuando, al menos, reciban un tratamiento primario en los sistemas de saneamiento unitario o un pretratamiento en sistemas de saneamiento separativo, si bien, los organismos de cuenca podrán exigir medidas adicionales cuando estos vertidos puedan ser una de las causas del incumplimiento de los objetivos ambientales de la masa de agua receptora.

Artículo 259 quater. Requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia. del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril:

1. En las autorizaciones de vertido que incluyan desbordamientos del sistema de saneamiento, tanto unitario como separativo, en episodios de lluvia, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:
 - a) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
 - b) Como criterio general y salvo casos justificados, no se permitirán vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia cuando no estén justificados de acuerdo con las características del aguacero que las haya originado, en relación con los umbrales mínimos indicados en el anexo XI Norma Técnica Básica para el control de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia conforme, en su caso, al contenido y objetivos establecidos en el plan integral de gestión del sistema de saneamiento regulado en el artículo 259 quinquies.
 - c) Se deberá dotar al sistema de saneamiento de las aglomeraciones urbanas indicadas en el artículo 259 quinquies.2, tanto de puntos de control, de fácil acceso y seguro para las tareas de vigilancia e inspección como de

<http://www.chguadalquivir.es>

8 de 10

Avda. del Brillante, 57
14012-Córdoba
TEL: 957 76 85 79
FAX: 957 76 87 97

CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



elementos de monitorización de los vertidos por desbordamientos que midan el número y el tiempo de duración del evento y que permitan estimar el volumen asociado a cada evento y, en su caso, los parámetros de calidad que el organismo de cuenca considere necesarios para un mejor conocimiento de la contaminación asociada a los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento, de acuerdo con el anexo XI.

2. Tras un vertido por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodio de lluvia y, en el caso de que éste produzca la acumulación de sólidos gruesos o flotantes y otros tipos de residuos asociados al vertido en el tramo de cauce situado en el entorno inmediato de influencia de dicho punto, el titular de la autorización de vertido será responsable de su retirada.

3. En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento en zonas urbanas, además de lo recogido en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán justificar la conveniencia de redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, así como plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

b) En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) El sistema de saneamiento deberá dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación y tamaño del área drenada para reducir la contaminación al medio receptor producida por sólidos gruesos y flotantes, de acuerdo con el anexo XI. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

4. En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, además de lo recogido en los apartados anteriores, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación con los desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales en tiempo seco.

b) En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:

1.º Aguas con sustancias peligrosas.

2.º Aguas de proceso industrial.

Por lo anteriormente expuesto este Servicio de Actuaciones en Cauces emite, para su consideración por la superioridad), **INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a lo establecido en el presente informe**, respecto a la **APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN RELATIVO AL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ARI-16 DEL PGOU DE CABRA, EN EL T.M. DE CABRA (CÓRDOBA)**.

Conforme:
EL COMISARIO DE AGUAS

Fdo.: Alejandro Rodríguez González

Visto Bueno,

9 de 10

<http://www.chguadalquivir.es>

Avda. del Brillante, 57
14012-Córdoba
TEL: 957 76 85 79
FAX: 957 76 87 97

CSV: MA0010110BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026



EL COMISARIO ADJUNTO:

Fdo.: Juan Lluch Peñalver

SERVICIO
DE ACTUACIONES EN CAUCES

Fdo.: Rafael Poyato Salamanca

<http://www.chguadalquivir.es>

10 de 10

Avda. del Brillante, 57
14012-Córdoba
TEL: 957 76 85 79
FAX: 957 76 87 97

CSV: MA0010I10BO9N0CHIBKDA1FHTHTUZG4KL

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN: <https://www.chguadalquivir.es/gestorcsv>

FIRMANTE(1): RAFAEL POYATO SALAMANCA | FECHA: 23/06/2026 11:00:36

FIRMANTE(2): JUAN LLUCH PEÑALVER | FECHA: 23/06/2026 14:55:52

FIRMANTE(3): ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ | FECHA: 24/06/2026 14:12:36

Sello de tiempo: 24/06/2026 14:12:39



Código seguro de verificación (CSV):

5B7B 6E17 800F 43AC C108



5B7B6E17800F43ACC108

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

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026