

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

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

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
DEL ARI-16 DEL PGOU DE CABRA.

Código seguro de verificación (CSV):

0FB0 0F99 0E9C CA1C 7787



0FB00F990E9CCA1C7787

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



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 Ibáñez, referente a la solicitud de viabilidad urbanística de implantación de hostelería "Burger King" sobre los inmuebles referenciados, se emite el siguiente informe urbanístico:

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

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

Según obra en Catastro, el suelo se encuentra vacante.

1/5

Plaza de España, 14 - 14940 CABRA (Córdoba) Teléfono: 957 520 050 Fax: 957 520 575 www.cabra.es - ayuntamiento@cabra.es

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

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

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



69C9B576B55726E4A68E

Código seguro de verificación (CSV):

0FB0 0F99 0E9C CA1C 7787



0FB00F990E9CCA1C7787

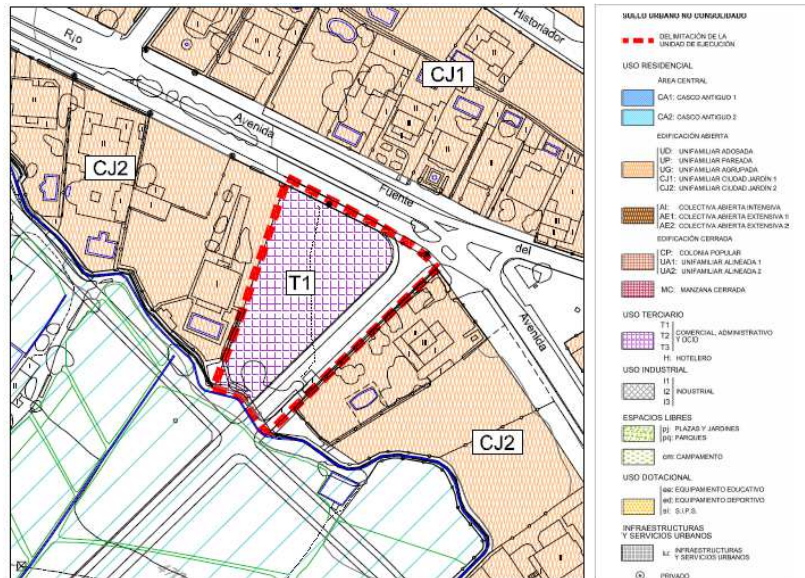
Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

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



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.

2/5

Plaza de España, 14 - 14940 CABRA (Córdoba) Teléfono: 957 520 050 Fax: 957 520 575 www.cabra.es - ayuntamiento@cabra.es

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

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

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



Código seguro de verificación (CSV):

0FB0 0F99 0E9C CA1C 7787



0FB00F990E9CCA1C7787

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



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	
Superficie bruta (m²):	3.430	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Uso global:	TERCIARIO	
Superficie Edificable Total (m²):	2.700	
Coefficiente Edificabilidad:	0,79	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Área de Reparto:	AR-21	
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,1477	
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.050	
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	3.543	
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	394	
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	113	
VIVIENDA		
Densidad (viv/ha):		
TOTAL viviendas:		
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,00	
Nº mínimo viviendas protegidas:	0	
USO E INTENSIDAD		
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	2.700
DOTACIONES		
Espacios Libres (m²):		
Dotaciones (m²):		
DESARROLLO		
Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Área de Intervención:	Actuaciones urbanas	
Prioridad:	Primer Cuatrenio	

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.

3/5

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

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

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



69C9B576B55726E4A68E

Código seguro de verificación (CSV):

0FB0 0F99 0E9C CA1C 7787



0FB00F990E9CCA1C7787

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



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

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

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

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



69C9B576B55726E4A68E

Código seguro de verificación (CSV):

0FB0 0F99 0E9C CA1C 7787



0FB00F990E9CCA1C7787

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



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

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

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

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

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

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

En virtud de todo lo anterior,

SE INFORMA

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

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

Es todo cuanto se debe informar,

En Cabra, a fecha de la firma electrónica.

Fdo.: El Técnico Municipal."-----

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EL ALCALDE,

Fdo.: Fernando Priego Chacón

(Firmado electrónicamente en la fecha de la firma)

5/5

Plaza de España, 14 - 14940 CABRA (Córdoba) Teléfono: 957 520 050 Fax: 957 520 575 www.cabra.es - ayuntamiento@cabra.es

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

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

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



69C9B576B55726E4A68E

Código seguro de verificación (CSV):

0FB0 0F99 0E9C CA1C 7787



0FB00F990E9CCA1C7787

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