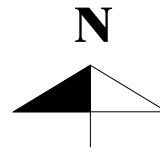


SITUACION



ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL P.G.O.U. DE CABRA (CORDOBA) PARA APROBACION DEFINITIVA PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 (B) DE 14940 DE 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.**

Código seguro de verificación (CSV):

DC33 280E 2492 9238 B229



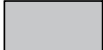
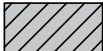
DC33280E24929238B229

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

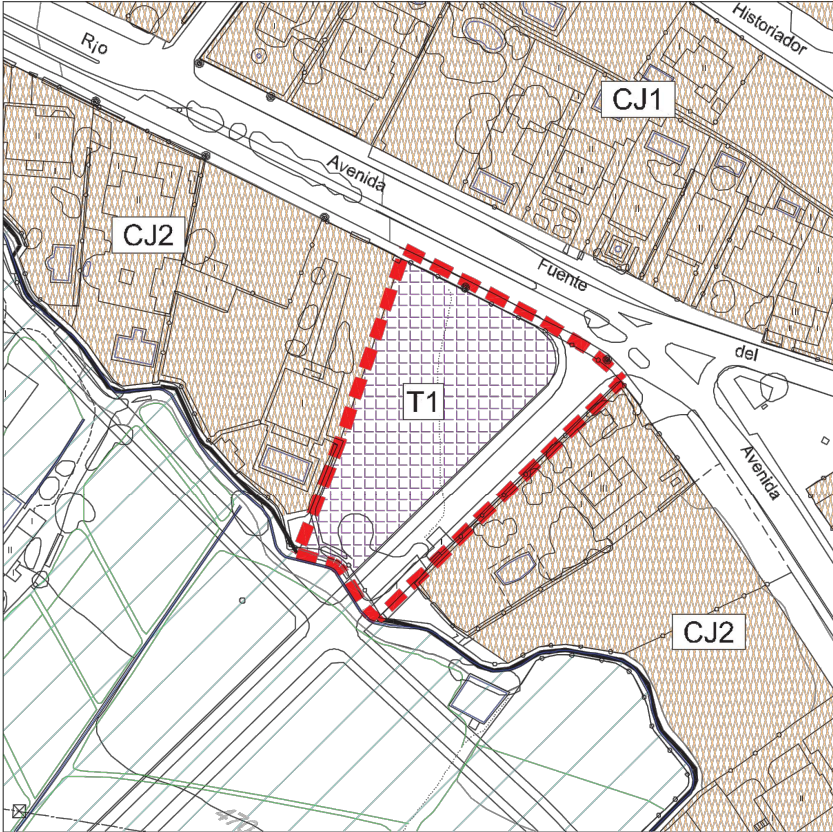
ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 19-08-2026

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



	TERCIARIO.	2.280,00M2
	VIARIO	.979,00M2
	TOTAL	3.259,00M2

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL P.G.O.U. DE CABRA (CORDOBA) PARA APROBACION DEFINITIVA PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 (B) DE 14940 DE CABRA (CORDOBA). PARCELA CATASTRAL 3977637UG7437N0001KJ.		
Expdte: 011.25 Fecha: 04/2026	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA	Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L.
Nº 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 ADOSADA
	UP: UNIFAMILIAR PAREADA
	UG: UNIFAMILIAR AGRUPADA
	CJ1: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 1
	CJ2: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 2
EDIFICACIÓN CERRADA	
	IA: COLECTIVA ABIERTA INTENSIVA
	AE1: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 1
	AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 2
EDIFICACIÓN CERRADA	
	CP: COLONIA POPULAR
	UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA 1
	UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2
	MC: MANZANA CERRADA
USO TERCIARIO	
	T1: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO
	T2: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO
	T3: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO
	H: HOTELERO
USO INDUSTRIAL	
	I1: INDUSTRIAL
	I2: INDUSTRIAL
	I3: INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES	
	pl: PLAZAS Y JARDINES
	pq: PARQUES
	cm: CAMPAMENTO
USO DOTACIONAL	
	ee: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
	ed: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	sl: S.I.P.S.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
	Iu: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
	PRIVADO

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 (m²):	3.430

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	TERCIARIO
Superficie Edificable Total (m²t):	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 (m²t)
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

ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA DE MEJORA URBANA DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-16 DEL P.G.O.U. DE CABRA (CORDOBA) PARA APROBACION DEFINITIVA PARA IMPLANTACION DE "BURGUER KING" EN AVENIDA FUENTE DEL RIO, 48 (B) DE 14940 DE CABRA (CORDOBA). PARCELA CATASTRAL 3977637UG7437N0001KJ.

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

Código seguro de verificación (CSV):
DC33 280E 2492 9238 B229



DC33280E24929238B229

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 19-08-2026
Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026