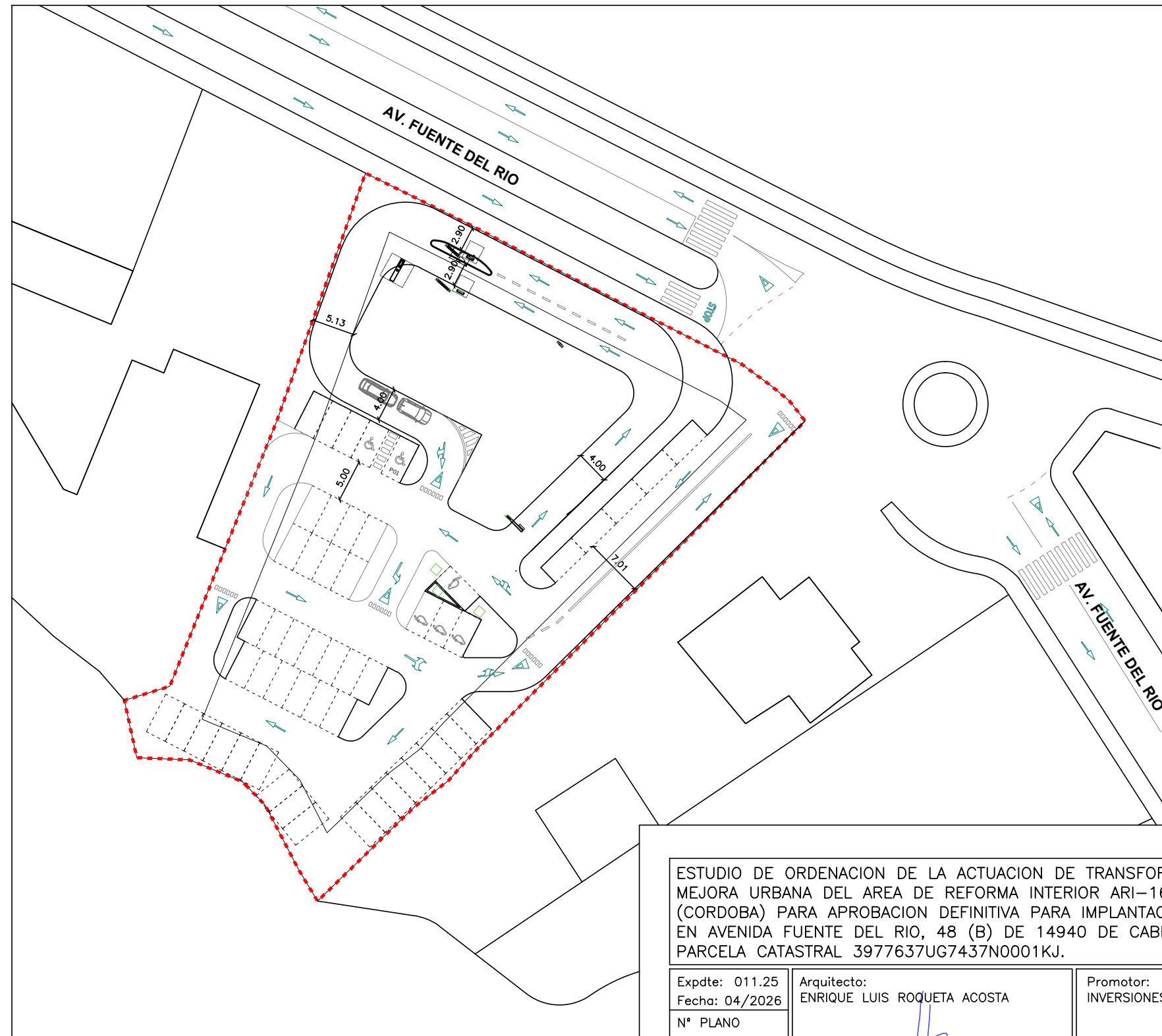




TERCIARIO. 3.259,00M2

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 4		
Escala: S/E Cotas en M.	Plano: PROPUESTA DE ORDENACION. ESTADO REFORMADO Y USOS.	

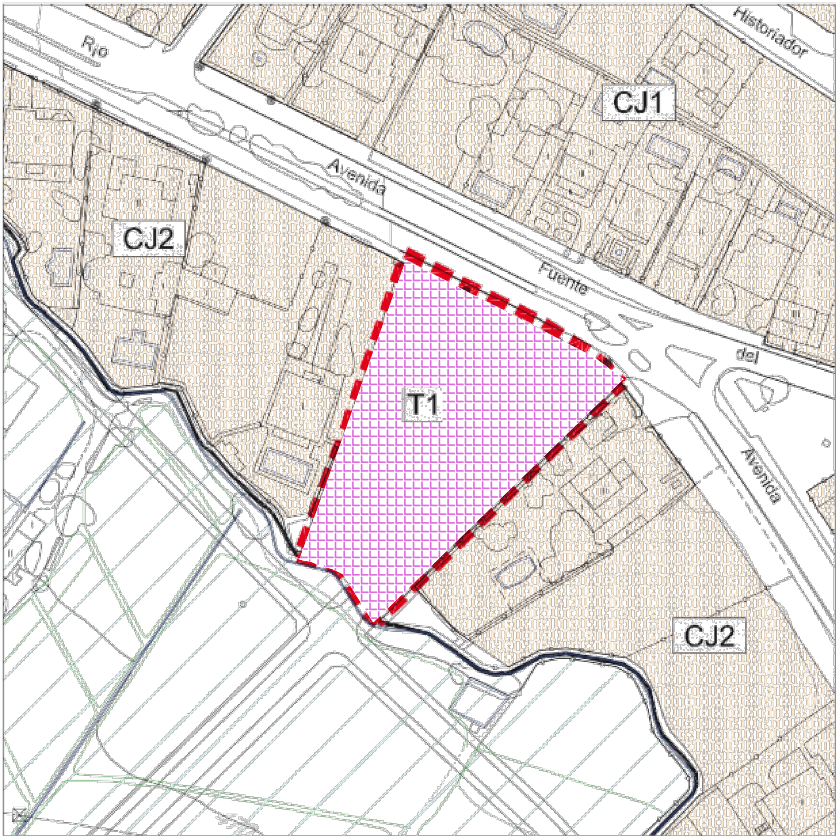
Código seguro de verificación (CSV):
620D EBD8 E082 A070 00C1



620DEBDBE082A07000C1

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



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 ADOBADA	
UP: UNIFAMILIAR PAREADA	
UG: UNIFAMILIAR AGRUPADA	
CJ1: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 1	
CJ2: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 2	
EDIFICACIÓN CERRADA	
AE1: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 1	
AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 2	
CP: COLONIA POPULAR	
UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA 1	
UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2	
MC: MANZANA CERRADA	
USO TERCIARIO	
T1: COMERCIAL/ ADMINISTRATIVO/ OCIO	
T2: HOTELERO	
USO INDUSTRIAL	
I1: INDUSTRIAL	
I2: INDUSTRIAL	
I3: INDUSTRIAL	
ESPACIOS LIBRES	
D: PLAZAS Y JARDINES	
PS: PARQUES	
CM: CAMPAMENTO	
USO DOTACIONAL	
EE: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	
ED: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
ES: S.I.P.S.	
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
IS: 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 (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 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.

Expte: 011.25 Fecha: 04/2026 Nº PLANO 5	Arquitecto: ENRIQUE LUIS ROQUETA ACOSTA 	Promotor: INVERSIONES DECADA 56 S.L.
Escala: S/E Cotas en M.	Plano: ARI-16 MODIFICADA. ORDENACION DETALLADA.	

Código seguro de verificación (CSV):
620DEBDB E082 A070 00C1



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 Actal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026