

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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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.

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana,

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



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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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 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.

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

Página 4 de 26

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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

**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 APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

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, Benamejí, 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.

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.

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

Página 5 de 26

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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

**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 APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

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.

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.

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



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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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.

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.

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



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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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.*

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

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



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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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 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

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

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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

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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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.

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.

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

Página 10 de 26

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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

**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 APROBACIÓN DEFINITIVA**

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

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 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

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

Página 11 de 26

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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

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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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.

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.*

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6.50 m	8.00 m
PB+2	9.50 m	11.75 m

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.

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

Página 12 de 26

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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

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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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.

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.

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

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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

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 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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.

Firmado por ROQUETA ACOSTA
ENRIQUE LUIS - ***1811** el día
14/09/2026 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Código seguro de verificación (CSV):

F0A0 6D4C 9966 338D 1237



F0A06D4C9966338D1237

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

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

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