



P.G.O.U. CABRA
TEXTO REFUNDIDO

2

MEMORIA DE ORDENACIÓN · Aprovechamiento Medio · Programa de Actuación



TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA DE ORDENACIÓN

APROVECHAMIENTO MEDIO
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN		
1.	LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO	7
2.	LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	17
3.	LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE CABRA	35
4.	ORDENACIÓN DE ÁREAS EXTERIORES Y NÚCLEOS SECUNDARIOS	69
5.	ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	77
6.	LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN Y EL MEDIO AMBIENTE	85
7.	LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	89
B. APROVECHAMIENTO MEDIO		
C. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO		

El objetivo básico de la memoria de ordenación es describir y justificar la propuesta de ordenación planteada por el Plan General para la totalidad del término municipal de Cabra y sus distintos núcleos urbanos y áreas periurbanas.

Como toda propuesta urbanística, la que aquí se formula pretende una coherencia interna basada en la imposibilidad racional y disciplinar de adoptar decisiones -sean estas para conservar o para transformar- sobre el futuro de un territorio, y los núcleos urbanos que este soporta, de manera aislada o inconexa. Así, la propuesta de estructura general del municipio está en relación directa con la propuesta de clasificación de los suelos urbanos y urbanizables o con la regulación del Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, el sistema viario planteado para el núcleo de Cabra está directamente relacionado con las propuestas de reforma y de crecimiento o con la localización y dimensión de los elementos básicos de los sistemas de espacios libres y equipamiento. Esta interrelación entre las distintas cuestiones que debe abordar el planeamiento, no significa que no se puedan alterar algunas de ellas y las propuestas básicas sigan teniendo coherencia, sino que en el momento de analizar su contenido es necesario considerar esta interrelación y que en definitiva, toda adopción de decisiones en cuestiones complejas como el territorio y la ciudad supone priorizar unos posibles resultados frente a otros, unas ventajas frente a otras o unos perjuicios frente a otros.

A los efectos de poder explicar y justificar de manera adecuada la propuesta este apartado se divide en los siguientes capítulos:

1. La **estructura general del municipio**, en el que se analiza la red de comunicaciones de ámbito municipal propuesta (rodada y no rodada) y los nodos de esa red donde se localizan las actividades de base urbana (los núcleos de población).
2. La **regulación del Suelo No Urbanizable**, en el que se describen las distintas zonas de calificación previstas para este, sus causas y finalidad, y las medidas de protección que se proponen para el patrimonio natural-rural.
3. La **ordenación del núcleo urbano de Cabra**, en el que se describen y justifican las principales propuestas para la futura ordenación y

especialmente: las bases del nuevo sistema viario; las mejoras sobre los sistemas de espacios libres y equipamientos; la propuesta para la incorporación de las huertas urbanas a la ciudad, la reforma planteada para los bordes urbanos y el contacto con el río Cabra y con los cerros; la propuesta de crecimiento residencial, su localización y dimensionamiento; la propuesta de urbanización de nuevos suelos industriales y finalmente, los criterios iniciales para la determinación del régimen urbanístico del suelo derivada de la propuesta de ordenación realizada.

4. La **ordenación de las áreas exteriores y los núcleos secundarios**, en el que se describen las propuestas de ordenación realizadas para cada uno de ellos y los criterios para la progresiva regularización de los asentamientos ilegales incorporándolos al sistema urbano.
5. La **ordenación del centro histórico y protección del patrimonio de Cabra**, en el que se recoge la delimitación para el Conjunto Histórico y su entorno, se describe la ordenación propuesta para sus zonas consolidadas, se explicita y justifica el catálogo de bienes merecedores de protección realizado y se plantean las medidas de intervención propuestas en el entorno del recinto monumental.
6. Las **propuestas del nuevo Plan y el medio ambiente**, en el que se analizan los impactos, positivos y negativos, que las determinaciones de la propuesta podrían tener sobre el medio ambiente territorial y urbano de Cabra, así como sus valores ambientales merecedores de protección.
7. Las **redes de infraestructura básica**, en el que se plantean los esquemas generales de las distintas redes considerando los crecimientos residenciales propuestos y las nuevas áreas productivas, con especial atención a las necesidades de implantación o ampliación de los elementos de infraestructura general así como una primera valoración de las necesidades para poder establecer la contribución que los suelos clasificados deben hacer al nuevo sistema.

1 . LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO

1.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

1.2. EL SISTEMA VIARIO

1.3. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

1.4. LA RED DE VÍAS VERDES

1.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA.

En términos urbanísticos se denomina Estructura General al conjunto de redes que articulan un determinado territorio, tanto internamente como con otros territorios colindantes, posibilitando además su uso y explotación, y al conjunto de nodos (asentamientos) donde se concentran la población y las actividades existentes.

La finalidad de determinar la Estructura General del Municipio es garantizar la adecuada integración funcional entre los diversos asentamientos mediante un sistema de comunicaciones suficiente para las demandas previsibles y la prestación de servicios urbanísticos a cada uno de dichos asentamientos.

En el municipio de Cabra su Estructura General actual está compuesta por el sistema viario y por el sistema de asentamientos de la población y las actividades.

La propuesta mantiene básicamente los dos sistemas anteriores incorporando los cambios que sobre los actuales elementos de la estructura territorial se han considerado necesarios para recoger las propuestas sobre infraestructura, crecimiento urbano, regularización de zonas ocupadas por edificación y actividades productivas.

Como ya se puso de manifiesto en el Diagnóstico, la actual Estructura General del Municipio de Cabra es en líneas generales suficiente y adecuada para articularlo tanto con el territorio colindante como remoto y para soportar las demandas funcionales internas de movilidad y de uso y explotación del territorio. Por ello, la propuesta del Plan se centra fundamentalmente en: resolver la inserción de la propuesta de nuevo trazado de la futura autovía Estepa-Jaén en la estructura territorial y en la propuesta de ordenación urbana realizada para Cabra y las áreas periurbanas, proponer una variante urbana del acceso desde la carretera de Priego y revisar el sistema de asentamientos determinado por el Plan General vigente, en función de los cambios producidos en su creación y dinámica en los últimos años.

A continuación se analizan las propuestas del Plan General para estos sistemas.

1.2. EL SISTEMA VIARIO.

El término municipal de Cabra se estructura internamente en la actualidad mediante tres vías principales, que podrían clasificarse según dos niveles de jerarquía. Un primer nivel, de interés regional, en el que se incluye la A.340 (Estepa-Guadix) y la A.318 (Cabra-Úbeda) ambas pertenecientes a la red básica autonómica y un segundo nivel, en el que se incluye la A.342 (Monturque-Cabra) perteneciente a la red intercomarcal autonómica.

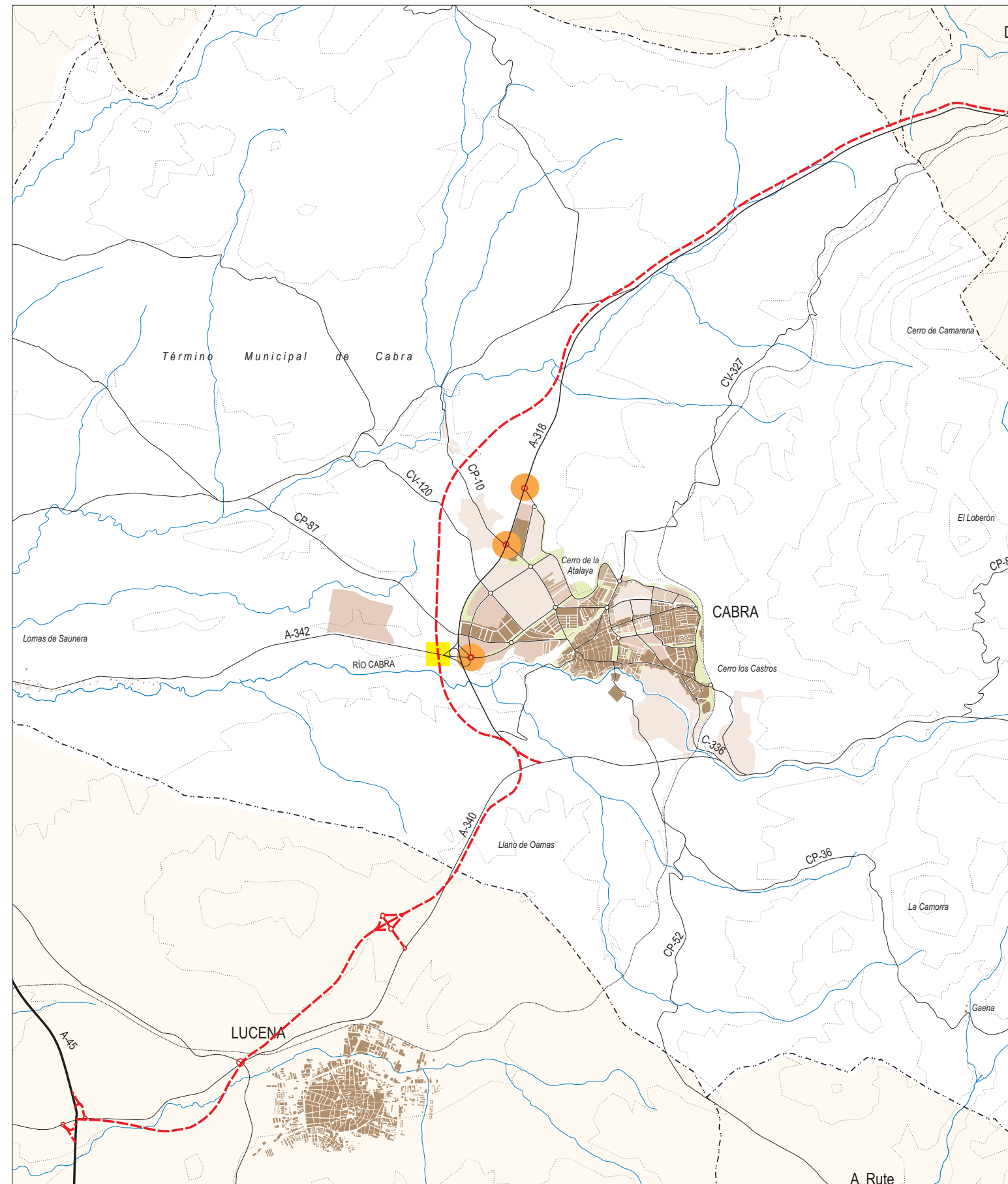
Existen asimismo un buen número de carreteras pertenecientes a la red provincial de carreteras dependiente de la Diputación de Córdoba, de interés comarcal-municipal, en el que se incluyen la CP.52 a Rute, la CP.87 a Montilla, la CP.10 que enlaza con Monturque y Nueva Carteya, la CV.327 a Doña Mencía y otras aún de menor rango como la CP.36 que conecta con Gaena, la CP.89 hacia la ermita Virgen de la Sierra o la CV.120 en dirección a Montilla.

El funcionamiento del sistema principal se ve condicionado en gran medida por la incidencia de la nueva A.45 Córdoba-Antequera en ejecución, que va a favorecer la consolidación del eje Lucena-Cabra-Úbeda como principal elemento de articulación territorial de Cabra.

Este sistema viario relaciona adecuadamente el conjunto de núcleos urbanos del término municipal de Cabra, por lo que no se considera necesario prever su modificación o compleción desde el nuevo Plan, tan sólo es necesario prever el trazado y características principales del nuevo eje viario, enlaces, accesos a Cabra etc, para garantizar que cumpla las funciones territoriales y urbanas que desde el Ayuntamiento y el Plan General se reivindican para tan importante elemento de la estructura territorial.

La ejecución prevista de la autovía que une la A.45 con Lucena y Cabra para llegar a Úbeda va a suponer una importante mejora para la accesibilidad de la comarca, permitiendo un acceso por autovía a Cabra prácticamente directo desde Málaga, Córdoba y Jaén y la conexión con el resto del sistema de autovías de Andalucía que comunican todas las capitales de provincia. En el Plan General se ha representado la opción de trazado que definida para el proyecto en el Estudio Informativo de enero del 2007.

La Consejería ha redactado el Estudio Informativo, estando prevista la redacción del proyecto de trazado en el que podrán incorporarse las soluciones previstas en el Plan General y contrastadas con la Consejería de Obras Públicas, por lo que las soluciones propuestas en el Plan descritas en los correspondientes apartados de la memoria adquieren una especial importancia para conseguir una articulación satisfactoria entre la obra de la autovía y la nueva estructura urbana prevista para Cabra.



EJE TERRITORIAL A-45 LUCENA-CABRA-MARTOS

EJE TERRITORIAL A-45 LUCENA-CABRA-MARTOS

- TRAMO A-45 - ENLACE A314/A318
ESTUDIO INFORMATIVO ENERO 2007.
- ENLACE A-45/A-342

PROPUESTAS PLAN GENERAL
ENLACES CON NUCLEO URBANO

- NUEVOS ENLACES A-318

1.3. EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

La extensión y características del término municipal de Cabra ha dado lugar históricamente a un variado y numeroso sistema de asentamientos humanos para la explotación agropecuaria de su territorio.

La evolución socioeconómica general de España y en particular de los territorios interiores, dio lugar a partir de la década de los cincuenta a una progresiva concentración de la población en aquellos núcleos que ofrecían unas mayores facilidades laborales y la posibilidad de disfrutar de los servicios urbanísticos y los equipamientos.

Este proceso también se hizo notar en Cabra, si bien no con la especial virulencia de otros territorios debido al mantenimiento de la actividad agraria.

Por otra parte, en fechas más recientes se ha producido la aparición de nuevos núcleos pseudo urbanos debido a la proliferación de parcelaciones y agrupaciones de viviendas de recreo o segunda residencia.

Todos estos procesos han tenido su reflejo en Cabra, en mayor o menor medida, por lo que resulta necesario considerarlos al elaborar la propuesta de sistema de asentamientos para el nuevo Plan.

Desde el punto de vista urbanístico la inclusión de un núcleo de población o actividades en el sistema de asentamientos urbanos tiene importantes consecuencias entre las que cabe destacar dos: la necesidad de que el planeamiento clasifique en ellos suelo como urbano o urbanizable y ordene dicho suelo de manera pormenorizada; y la obligatoriedad de dotar entre la Administración y los particulares de servicios urbanísticos al suelo que resulte clasificado.

El Plan General vigente no considera dentro del sistema de asentamientos urbanos ninguno de los existentes fuera del núcleo principal, cuestión que debe resolver la Revisión del Plan General considerando tanto a los núcleos con un cierto nivel de consolidación histórica como son Huertas Bajas y Gaena como a las zonas de agrupación de viviendas en suelo no urbanizable aisladas del núcleo urbano como son las zonas de arroyo Santa María, Fuente las Piedras, zona alta de Fuente del Río y la zona de actividades diversas que se concentra en el borde de la carretera A.318 donde se agrupan hoteles, zonas industriales y el complejo dotacional - productivo de PROMI.

Desde la aprobación del Plan General de 1998 hasta la actualidad se han producido los siguientes procesos:

- La consolidación de la zona de borde de la carretera A.318 y la incorporación de nuevas actividades como son el nuevo hotel, la fábrica de revestimiento monocaliza y la construcción sin autorización de un polígono industrial junto a ésta.
- La consolidación del núcleo urbano de Huertas Bajas, la mejora de sus equipamientos y la aparición de un incipiente proceso de ocupación y edificación ilegal.
- La consolidación y colmatación de las "urbanizaciones de segunda residencia", la aparición de nuevas parcelaciones y edificaciones ilegales en suelo no urbanizable y la proliferación de edificaciones ilegales tanto de éstas zonas como en los espacios ocupados por huertas, especialmente los próximos al núcleo urbano.
- El paulatino despoblamiento del pequeño núcleo rural de Gaena.

La implantación de actividades industriales que requieren mucha superficie de suelo en la carretera de Monturque, próximas a la Orujera.

Se considera que los procesos anteriores obligan a reconsiderar los criterios del Plan General vigente para el señalamiento del sistema de asentamientos, en una doble dirección, por una parte incorporando al núcleo urbano principal las áreas colindantes parcialmente ocupadas por edificaciones y la zona consolidada en el borde de la carretera A.318 y por otra delimitando como áreas de suelo urbano o urbanizable tanto el núcleo de Huertas Bajas como las zonas periurbanas de segunda residencia cuya regularización es en principio viable en función de su posición y de su no afección por legislación sectorial que impida su clasificación, como es el caso de las zonas inundables o afectadas por carreteras.

Por otra parte, la consideración de Gaena, afectado por la delimitación del Parque Natural de las Subbéticas, como núcleo agrícola en suelo no urbanizable y no como núcleo urbano, que podría resultar la decisión más conflictiva, debe quedar zanjada con la previsión en la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la figura del suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, que se

adapta perfectamente a sus características actuales y a los objetivos de conservación de las mismas, con algunas mejoras en la urbanización y los equipamientos que se proponen.

En consecuencia, el sistema de asentamientos propuesto es el formado por:

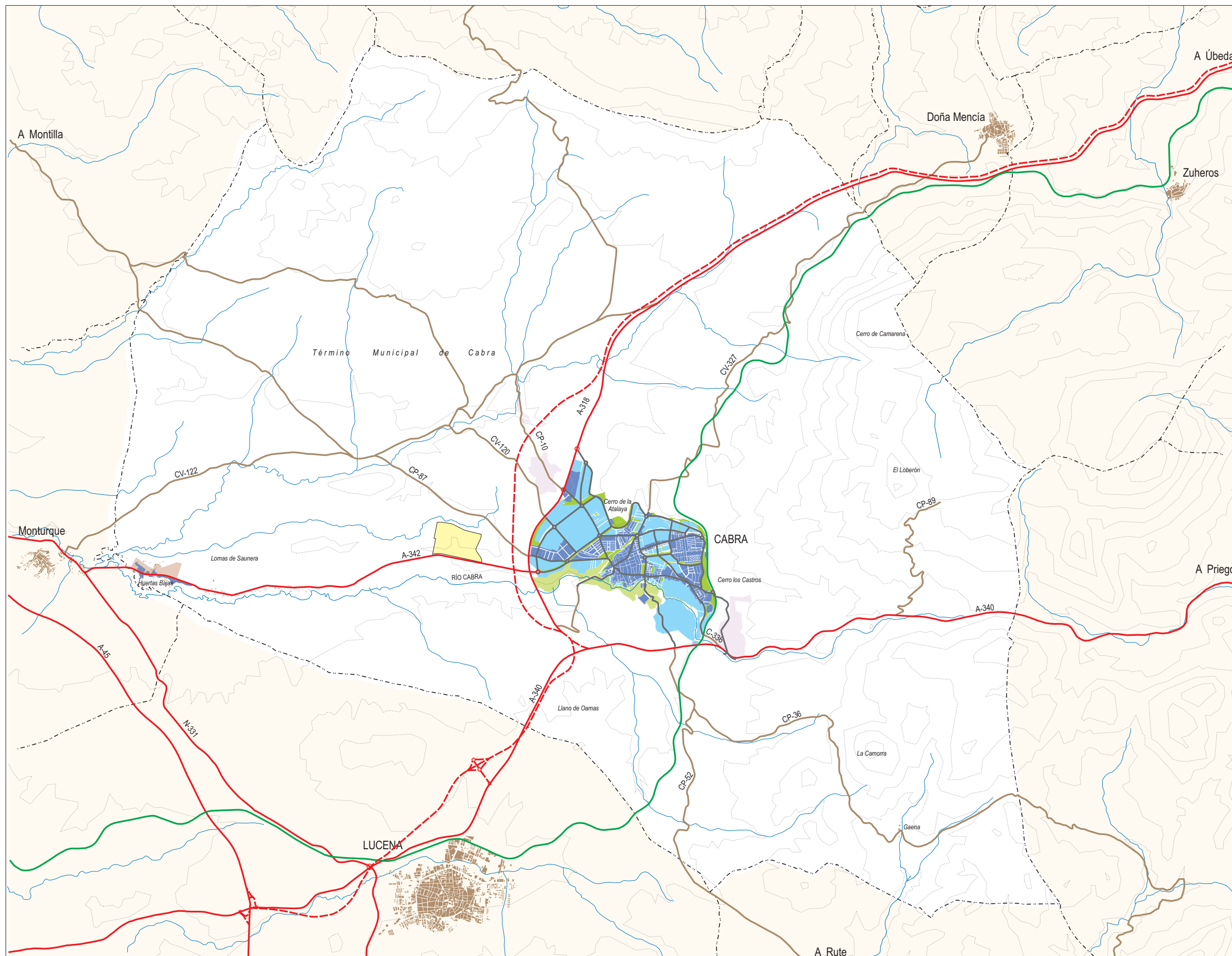
NÚCLEOS URBANOS: Cabra (incluyendo las zonas de huerta ocupadas por edificaciones, el corredor de la A.318 y las ampliaciones previstas) y Huertas Bajas como núcleo tradicional y de residencia permanente.

URBANIZACIONES DE RECREO Y SEGUNDA RESIDENCIA: Fuente las Piedras, arroyo Santa María y Fuente del Río y sus posibles ampliaciones como urbanizaciones de ocio o segunda residencia situadas en una posición periférica respecto del núcleo urbano de Cabra y conectadas radialmente con éste

ZONA DE GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS: Área de carácter industrial propuesta en contacto con las implantaciones industriales existentes en la carretera Monturque como zona de actividades productivas para grandes implantaciones industriales, incorporando a los suelos un centro de transportes, fundamentalmente para el estacionamiento de vehículos pesados vinculados a éstas actividades y como apoyo a las establecidas en las áreas industriales urbanas.

IMPLANTACIONES TURÍSTICAS: La Villa turística, área destinada a actividades turísticas, de ocio, deportivas junto con residencia turística situadas en zonas con atractivo desde el punto de vista del entorno en que se sitúan y de las vistas sobre la campiña y la sierra y que por su situación colindante con otras áreas urbanizables permiten resolver los problemas de infraestructura de forma conjunta sin producir afecciones significativas sobre el paisaje.

NÚCLEO DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO: El actualmente existente de Gaena.



ARTICULACIÓN TERRITORIAL

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

NUCLEO PRINCIPAL

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELOS DE EXTENSION Y REFORMA URBANA
- VIARIO URBANO PRINCIPAL
- PARQUES

NUCLEOS SECUNDARIOS

- URBANIZACIONES DE SEGUNDA RESIDENCIA Y TURISTICA
- NUCLEOS HUERTAS BAJAS
- AREA GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS

COMUNICACIONES

VIARIO INTERURBANO

- VIARIO PRINCIPAL
A-45 / A-340 - A-318 / N-331 / A-342

VIARIO SECUNDARIO

- CP-89 / CP-52 / CP-36 / CP-87 / CP-10 / CV-120 / CV-66 / CV-122 / CV-38 / C-336 / CV-327

ACTUACIONES PROPUESTAS

- TRAMO A-45 - ENLACE A314/A318
ESTUDIO INFORMATIVO 2007

VIA VERDE

-

1.4. LA RED DE VÍAS VERDES.

Aun cuando desde el punto de vista funcional la red con mayor capacidad de organización y de estructura sea la red viaria, en el territorio existen otras redes que históricamente lo han pautado y organizado, además de haber servido y en muchos casos continúa sirviendo para su explotación por el hombre.

La más importante de estas redes es sin duda la de vías pecuarias, ya que hasta hace pocos años su funcionalidad e intensidad de uso las convertía en un auténtico sistema (interconectado, jerarquizado y especializado). Lamentablemente su abandono y su ocupación por otros usos, entonces considerados prioritarios, ha dado lugar a su desaparición parcial durante la segunda mitad del siglo XX, perdiendo de manera importante su condición de sistema.

Por otra parte, en el término municipal de Cabra existen multitud de caminos de propiedad pública, asfaltados o no, que además de su uso como acceso a los núcleos menores y a las distintas zonas del mismo, pueden complementar a la red de vías pecuarias para constituir itinerarios que recorran el municipio.

Estas dos redes tienen una buena representación en el término municipal de Cabra, por lo que la propuesta del nuevo Plan considera que deben ser protegidas e integradas para formar un sistema de vías verdes funcionalmente alternativo al sistema de comunicaciones viarias con destino lúdico, turístico o didáctico.

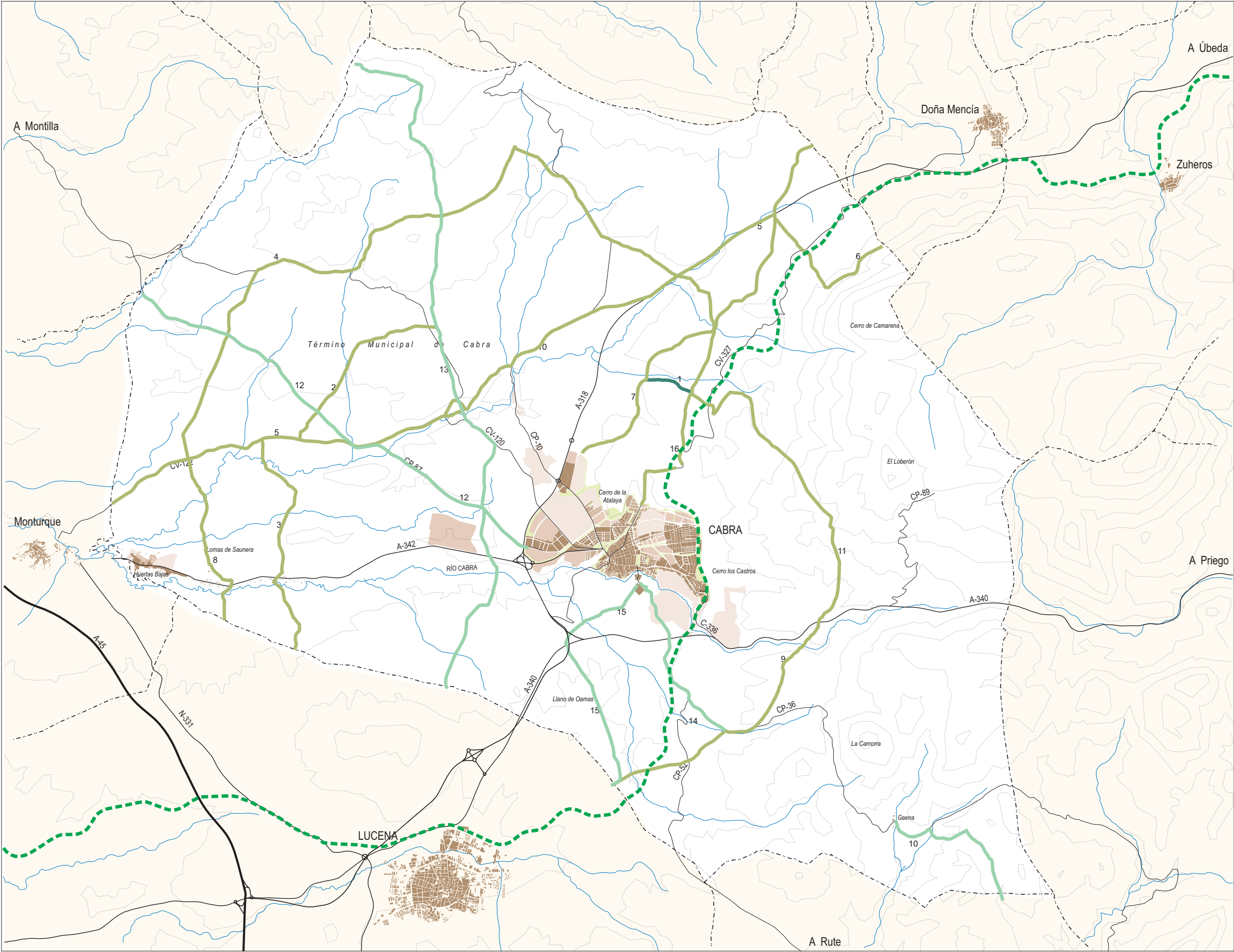
Por último adquiere un papel protagonista en la red verde de comunicaciones la vía verde de la subbética, antigua vía de ferrocarril con un uso lúdico de carril bici y paseo que discurre entre la campiña y el parque natural uniendo Lucena, Cabra y Zuheros para seguir en dirección noreste

Respecto a las vías pecuarias, el Plan General reconoce la totalidad de la red existente, en total 16 Coladas y Veredas de acuerdo con el inventario suministrado por la Consejería de Medio Ambiente, con independencia de su estado, proponiendo la desafección de algunos tramos de la Vereda de la Gañana y el descansadero de Fuente de las Piedras conectando la vía pecuaria con el camino de las Micaelas a través de un trazado alternativo a fin de garantizar su continuidad y permitir un crecimiento coherente del núcleo urbano de Cabra.

Se trata de una Vereda con inicio o fin en el núcleo de Cabra, al no tener continuidad más allá de éste, por lo que

se opta por la solución anterior que permite relacionarla con el resto de vías pecuarias de la zona norte de acuerdo con el Informe emitido por la Delegación de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente.

Por otra parte se propone la desafección de los tramos que se encuentran actualmente en suelo urbano consolidado, en aplicación de la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Vías Pecuarias.



LA RED DE VÍAS VERDES		
1	CORDEL DE LA FUENTE DEL CHORILLO	1
2	VEREDA DEL CALDERON	2
3	VEREDA DE MATA VINOS	3
4	VEREDA DE LA GAMONOSA	4
5	VEREDA DEL CAMINO DE LOS METEDORES	5
6	VEREDA DE LA CERONA	6
7	VEREDA DE LA GAÑANA	7
8	VEREDA DE CARDENAS	8
9	VEREDA DE CASTELLAR	9
10	VEREDA DE GAENA	10
11	VEREDA DEL DUQUE	11
12	COLADA DEL CAMINO DE MONTILLA	12
13	COLADA DEL CAMINO DE CASTRO	13
14	COLADA DEL CAMINO DE GAENA	14
15	COLADA DEL TOVAR	15
16	COLADA DEL CAMINO DE BAENA	16
	VIA VERDE	

2. LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

2.1. INTRODUCCIÓN

2.2. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.3. EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS EN EL MEDIO RURAL Y LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS ARQUEOLÓGICAS

2.4. OTRAS PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

2.1. INTRODUCCIÓN

Uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico ...etc.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 46 que los Planes Generales podrán establecer las siguientes cuatro categorías de suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En esta categoría se incluyen: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística. En esta categoría se incluyen: los suelos merecedores de algún régimen especial de protección o para los que se quiera mantener sus características por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico; por entenderse necesarios para la protección del litoral; o por ser objeto de determinaciones o previsiones en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o de mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable. Evidentemente, los dos últimos apartados no son de aplicación a Cabra, tanto por su carácter de municipio interior, como por no tener

aprobada Planificación Territorial de carácter subregional.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. En esta categoría deberán incluirse los suelos para los que se considere necesaria la preservación del carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado. En esta categoría deberán incluirse los asentamientos rurales diseminados, vinculados de la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

La propuesta, a partir del análisis ambiental y patrimonial realizado, ha identificado todas las circunstancias establecidas en la legislación antes citada y ha procedido a:

- * Clasificar y calificar el Suelo No Urbanizable con el objetivo de proteger sus valores.
- * Identificar e inventariar las edificaciones de interés arquitectónico o tradicional y los yacimientos o zonas arqueológicas conocidas.
- * Aplicar las servidumbres y zonas de protección establecidas para los cauces e infraestructuras por cada una de sus legislaciones específicas.

A continuación se desarrollan cada uno de estos aspectos:

2.2. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se denomina calificación del suelo no urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas... etc, similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

En todo caso, los usos y transformaciones que pueden ser autorizados por el planeamiento en el Suelo No urbanizable se encuentran limitados por la legislación urbanística (LOUA) de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a)*, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales. En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

c) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

d) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

e) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada.

** Art.50.B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:*

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o

análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

En explicación de todo lo anterior, la propuesta establece las siguientes áreas de calificación del Suelo No Urbanizable, con las siguientes determinaciones básicas:

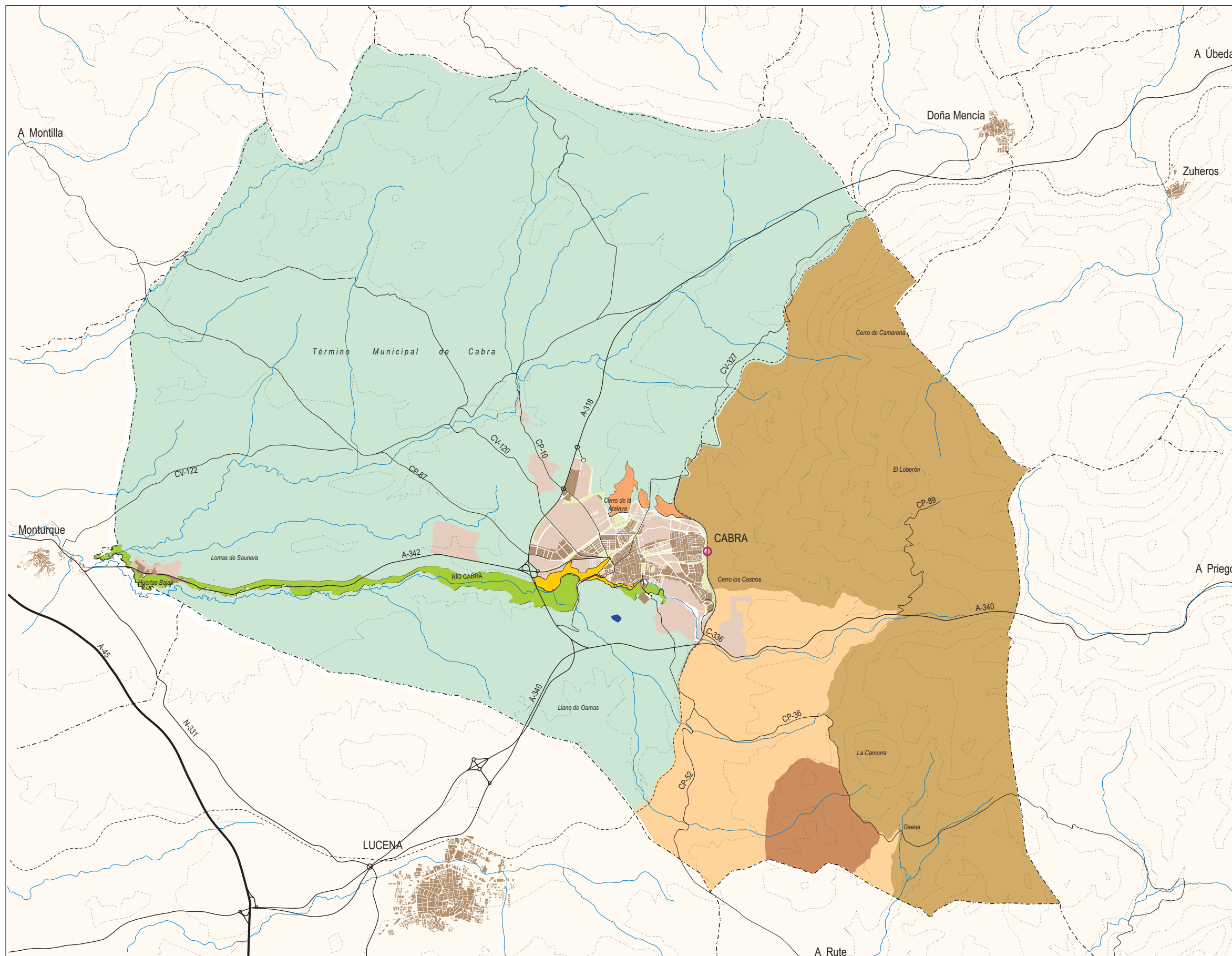
■ SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- Suelo ocupado por Parque Natural, Lugares de Interés Comunitario y zona ZEPA.

Los suelos localizados dentro de los límites del Parque Natural de las Subbéticas se verán limitados, en cuanto a usos, por las directrices marcadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho Parque, el Plan de Desarrollo Sostenible y la legislación LIC y ZEPA.

- Suelo ocupado por cauces

Este tipo de suelo incluye el cauce del río Cabra y de los principales barrancos en aplicación de la Ley de Aguas, así como la ribera de los mismos con vegetación riparia de porte arbóreo. En esta zona



LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

PARQUE NATURAL DE LAS SUBBÉTICAS

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

HUERTAS RÍO CABRA AG-1 PEPMF

COMPLEJO SERRANO CS-1 PEPMF

YACIMIENTO ESTACIÓN DE CABRA YC-9 PEPMF

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

ENTORNO ATALAYA-CALVARIO

MARGENES DEL RÍO CABRA

LAGUNA DE SAN CRISTÓBAL

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

ESTRIBACIONES SIERRA DE CABRA

CAMPIÑA

SUELO URBANO CONSOLIDADO Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ÁREAS DE EXTENSIÓN Y REFORMA

se prohibirá cualquier instalación o construcción que no esté directamente vinculada a la gestión del agua y a la protección y publicación de los cauces.

- **Suelo ocupado por la red de vías pecuarias**

Sobre este suelo, con las modificaciones y desafecciones que se prevean en el futuro Plan, sólo serán posibles los usos y actuaciones permitidos por la legislación de Vías pecuarias y según los procedimientos de autorización marcados en la misma.

- **Suelo ocupado por la red viaria interurbana**

Sobre el suelo ocupado por las carreteras y sus áreas de afección será de aplicación la legislación de carreteras, siendo la dimensión de las franjas de terreno afectadas a ambos lados de las mismas variable en función del tipo de vía de que se trate.

■ **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.**

- **Suelos recogidos en el P.E.P.M.F. como CS (Complejo Serrano)**

En estos suelos se prohíben: Las construcciones o edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares; viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a las actividades productivas directas, o de servicio público o las de guardería; la tala de árboles para la transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles.

Se consideran usos compatibles: La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente; las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos; las adecuaciones naturalísticas y recreativas; la construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes; las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de las obras públicas; y las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos suelos.

- **Suelos recogidos en el P.E.P.M.F. como AG (Áreas Agrícolas)**

Se incluyen en ésta zona las huertas existentes junto al río Cabra entre Huertas Bajas y Cabra, habiéndose excluido de dicha protección en el Plan General la zona de huertas urbanas transformadas, que se incorporan a la nueva estructura urbana.

En estos suelos se prohíben: Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas; las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano; las actividades recreativas excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes; construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y a la defensa; las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas; y las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

Se consideran usos compatibles: Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos; las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios; las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes; edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas; y los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios.

■ **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

- **Entorno de la Atalaya - Calvario**

En esta zona se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos educativos de espacios libres y dotacionales. Se prohibirá cualquier construcción de carácter residencial. Su delimitación está directamente relacionada con el límite previsto para los espacios libres vinculados a los suelos urbanos y urbanizables, por lo que deberá adecuarse a los posibles ajustes de éstos, y especialmente al del denominado Parque de la Atalaya.

- **Márgenes del río Cabra.**
Se trata de una zona actualmente incluida parcialmente dentro del ámbito AG-1 del PEPMF si bien los usos dominantes nada tienen que ver con las huertas, existiendo además construcciones de distinto tipo. Por otro lado una buena parte del suelo lo constituyen los escarpes existentes entre el río Cabra, el arroyo de la Tejera y la ciudad. En esta zona se permitirán las actuaciones de reforestación y las adecuaciones recreativas prohibiéndose la construcción de nuevas edificaciones.

- **Laguna de San Cristóbal**
Se trata de una pequeña laguna estacional situada en la base del cerro de San Cristóbal relativamente cerca del núcleo urbano con interés como humedal asociado a las aves migratorias y sin aprovechamiento agrícola debido a sus condiciones geomorfológicas sobre el que se plantea la instalación de un centro didáctico de interpretación de la naturaleza por parte del Ayuntamiento.

- **Zonas de especial interés arqueológico**
Se establece una especial protección sobre las zonas arqueológicas determinadas por su especial interés por el Plan General con objeto de fomentar y facilitar la intervención pública sobre los mismos además de garantizar su preservación. En el resto de las zonas arqueológicas incluidas en el inventario de la Consejería de Cultura se establecen sobre las mismas las cautelas necesarias ante las posibles actuaciones de ejecución de infraestructuras, urbanización, edificación o movimientos de tierra.

- **SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.**

- **Estribaciones de la sierra de Cabra**
En esta zona se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a ejecución y entretenimiento de las obras públicas; éstas deberán hacerse sobre terrenos roturados, no sobre suelos forestales. Se contempla la posible urbanización de determinadas zonas con fines turísticos o de segunda residencia según las propuestas del Plan General, y se prohibirá cualquier otra nueva construcción o instalación a excepción de las directamente vinculadas con la explotación de los

recursos naturales o agropecuarios, permitiéndose la rehabilitación y reuso para residencia, alojamiento turístico y hospedería en general así como la rehabilitación de las construcciones existentes.

- **Campiña**
En esta zona se permiten las edificaciones destinadas a la explotación agrícola, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a ejecución y entretenimiento de las obras públicas. Así como las que tengan por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos. Las transformaciones se llevarán a cabo sobre terrenos roturados, no sobre terrenos forestales. Se permiten nuevas construcciones en las condiciones establecidas en la normativa así como la rehabilitación para residencia, alojamiento turístico o restauración de las construcciones existentes.

■ **SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.**

Se incluyen en esta categoría de suelo los asentamientos netamente rural existentes en el municipio de Cabra, como Gaena, Ermita de la Esperanza y Los Pelaos.

El Plan propone con carácter genérico para dichos asentamientos las cautelas necesarias para la conservación de sus características tradicionales edificatorias, arquitectónicas, de usos,... etc impidiendo su extensión, así como su transformación o conversión en segunda residencia sin vinculación con la actividad agrícola o natural.

Del mismo modo, el Plan establece las condiciones para la implantación de nuevas dotaciones o edificaciones, posibilitándose la mejora de la urbanización.

2.3. EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS EN EL MEDIO RURAL Y LA PROTECCIÓN DE LAS ZONAS ARQUEOLÓGICAS

La intensa antropización de que ha sido objeto históricamente el territorio municipal de Cabra, ha dejado una amplia herencia en forma de construcciones y edificaciones, que según el momento de su realización, de su estado de conservación, ...etc. pueden considerarse como parte del patrimonio cultural edificado o ya como yacimientos o zonas de interés arqueológicos. La propuesta del nuevo Plan es incorporar al catálogo de elementos protegidos tanto las edificaciones como las zonas arqueológicas de especial interés, basándose en los trabajos y la información aportados por la Consejería de Obras Públicas y la Consejería de Cultura.

El inventario de edificaciones de Interés en el Medio Rural tiene como finalidades básicas :

- Poner en valor el patrimonio arquitectónico de forma individualizada mediante su inclusión en el Plan General.
- Potenciar la restauración y reuso de este patrimonio.
- Establecer las medidas protección sobre los elementos de interés, que garanticen la conservación de sus valores básicos.

Respecto a las áreas y yacimientos arqueológicos se incluyen las zonas de protección definidas por la Delegación de Cultura, estableciéndose las medidas necesarias en la normativa de forma que se impida su destrucción por la realización de edificaciones o infraestructuras, diferenciando los yacimientos declarados de las zonas en las que existe probabilidad de restos arqueológicos.

2.4. OTRAS PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

Por último respecto a la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable, la propuesta señala las áreas sometidas a limitaciones o servidumbres de uso o edificación por las legislaciones de carreteras y de aguas:

- En este sentido, la propuesta marca las líneas de edificación de las distintas carreteras que discurren por el término municipal, en aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía (100 metros para autovías, 50 metros para las carreteras autonómicas y 25 para el resto de vías), estableciéndose como línea de servidumbre del dominio público hidráulico para la red hídrica de primer nivel 100 metros a cada lado del deslinde del cauce.
- Los terrenos que lindan con los cauces están sometidos en toda su extensión longitudinal a:
 1. Zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que permita el libre acceso con fines de vigilancia, salvamento de personas o bienes y, en general, el ejercicio de los usos comunes del cauce.
 2. Zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. La regulación reglamentaria de dicha zona atenderá a la consecución de los objetivos de preservar el estado de la masa de agua, proteger el régimen de las corrientes en avenidas e impedir el deterioro del ecosistema fluvial.

En estas áreas el Plan General incorpora las medidas de protección y limitaciones de cada una de las legislaciones aplicables.

ANEXO. ÁMBITOS DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Za - 01 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Fuente de Las Piedras**

Periodo Histórico: **Alta Edad Media**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 02 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Arroyo del Tesoro**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 03 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Buena Vista**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 04 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Calle Ana de la Rosa/Calle del Tinte**

La ocupación del subsuelo se condiciona, de acuerdo con la resolución que emita la Consejería de Cultura, a una previa intervención arqueológica a desarrollar por el promotor.

Periodo Histórico: **Alta Edad Media**

Periodo Histórico: **Baja Edad Media**

Periodo Histórico: **Edad del Hierro**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 05 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Cantera de los Frailes**

Periodo Histórico: **EDAD CONTEMPORÁNEA**

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

Periodo Histórico: **EDAD MODERNA**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 06 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Casarón del Portillo**

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 07 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Casilla de la Mina**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 08 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Cerro de la Muerte**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Periodo Histórico: PROTOHISTORIA

Za - 09 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Cortijo de Villanueva Baja

Periodo Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

Za - 10 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Cortijo Tejero

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 11 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Cruz de la Nava del Abad

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 12 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Cuesta del Melero**

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 13 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Cuesta Montañuela

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 14 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Cueva de El Puchero

Periodo Histórico: Neolítico

Za - 15 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Cueva de Jarcas

Periodo Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

Za - 16 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Doña Micaela**

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 17 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **El Campillo**

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Periodo Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

Za - 18 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: El Castillejo

Periodo Histórico: Edad del Hierro II

Período Histórico: EPOCA ROMANA

Za - 19 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: El Cortaero

Periodo Histórico: EDAD CONTEMPORÁNEA

Periodo Histórico: EDAD MEDIA

Periodo Histórico: EDAD MODERNA

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 20 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: El Fiscal

Periodo Histórico: EDAD MEDIA

Periodo Histórico: PREHISTORIA RECIENTE

Za - 21 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: El Fresno

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 22 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: El Salinero

Período Histórico: EPOCA ROMANA

Periodo Histórico: Paleolítico medio

Za - 23 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Fenamuñoz

Periodo Histórico: Edad del Hierro II

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 24 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Finca La Beleña

Periodo Histórico: Edad del cobre

Za - 25 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: Fuente del Río

Periodo Histórico: Edad del cobre campaniforme

Za - 26 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Góngora**

Período Histórico: ÉPOCA ROMANA

Za - 27 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Atalaya**

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

Za - 28 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Camarena**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 29 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Capitana**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 30 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Chacona**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Periodo Histórico: **PROTOHISTORIA**

Za - 31 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Cuchilleja**

Periodo Histórico: **PROTOHISTORIA**

Za - 32 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Iglesia**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Periodo Histórico: **Neolítico**

Za - 33 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Indiana**

Periodo Histórico: **Paleolítico medio**

Za - 34 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Serona**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 35 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Silla de la Reina**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 36 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **La Sima**

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
Za - 37	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Las Lomas
		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
		Periodo Histórico:	PROTOHISTORIA
Za - 38	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Las Majadillas
		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
Za - 39	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Las Salinas
		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
Za - 40	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Llano del Fresno
		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
Za - 41	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Llanos de Jarcas

		Periodo Histórico:	EPIPALEOLÍTICO
Za - 42	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Los Castros
		Periodo Histórico:	EDAD MEDIA
		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
		Periodo Histórico:	PREHISTORIA RECIENTE
Za - 43	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Mataosos
		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
Za - 44	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Molino de Ribera
		Periodo Histórico:	ÉPOCA ROMANA
Za - 45	NIVEL DE PROTECCIÓN: CAUTELA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento:	Murallas de Cabra
La ocupación del subsuelo se condiciona, de acuerdo con la resolución que emita la Consejería de Cultura, a una previa intervención arqueológica a desarrollar por el promotor.			
		Periodo Histórico:	Alta Edad Media
		Periodo Histórico:	Baja Edad Media

Periodo Histórico:

Edad del Hierro

Periodo Histórico:

Edad del Hierro II

Periodo Histórico:

ÉPOCA ROMANA

Za - 46

NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento:

Murallas de la Villa Vieja

La ocupación del subsuelo se condiciona, de acuerdo con la resolución que emita la Consejería de Cultura, a una previa intervención arqueológica a desarrollar por el promotor.

Periodo Histórico:

Alta Edad Media

Periodo Histórico:

Baja Edad Media

Periodo Histórico:

Edad del Hierro

Periodo Histórico:

Edad del Hierro II

Periodo Histórico:

ÉPOCA ROMANA

Za - 47

NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento:

Murallas del Barrio de San Juan y Albaicín

La ocupación del subsuelo se condiciona, de acuerdo con la resolución que emita la Consejería de Cultura, a una previa intervención arqueológica a desarrollar por el promotor.

Periodo Histórico:

EDAD MEDIA

Za - 48

NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento:

Obrapía

Periodo Histórico:

ÉPOCA ROMANA

Za - 49

NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento:

Olivar de la Covacha Colorá

Periodo Histórico:

PREHISTORIA RECIENTE

Za - 50

NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento:

Pasada Valera

Periodo Histórico:

ÉPOCA ROMANA

Za - 51

NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento:

Pilar de Camarena

Periodo Histórico:

Edad del cobre

Periodo Histórico:

EDAD MEDIA

Periodo Histórico:

ÉPOCA ROMANA

Za - 52

NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento:

Poblado del Puntal

Periodo Histórico:

ÉPOCA ROMANA

Periodo Histórico:

PREHISTORIA RECIENTE

Za - 53 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Pozo de la Cruz**

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 54 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Puente sobre el arroyo Santa María**

Periodo Histórico: **EDAD MODERNA**

Za - 55 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Recinto de San Nicolas**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 56 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **San Antonio**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 57 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **San Cristóbal**

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

Za - 58 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **San Julián**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 59 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Saunera**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 60 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Sitio arqueológico de Cabra**

La ocupación del subsuelo se condiciona, de acuerdo con la resolución que emita la Consejería de Cultura, a una previa intervención arqueológica a desarrollar por el promotor.

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

Periodo Histórico: **EDAD MODERNA**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Periodo Histórico: **PROTOHISTORIA**

Za - 61 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Villanueva Baja**

Periodo Histórico: **EDAD MEDIA**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 62 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Cuesta Melero**

Periodo Histórico: **ÉPOCA ROMANA**

Za - 63 NIVEL DE PROTECCIÓN:
CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Yacimiento: **Cueva de la Ermita del Calvario**

Periodo Histórico: **Paleolítico superior**

3. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE CABRA.

3.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

3.2. EL SISTEMA VIARIO Y LA RECOMPOSICIÓN URBANA

- 3.2.1. Relaciones entre el viario territorial y el sistema viario urbano
- 3.2.2. Los accesos al núcleo urbano
- 3.2.3. Viario urbano de primer nivel; viario general
- 3.2.4. Viario urbano de segundo nivel, viario zonal

3.3. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

3.4. LA CONSOLIDACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

3.5. CRECIMIENTO Y REFORMA URBANA

- 3.5.1. Las áreas de extensión residencial
- 3.5.2. Las actividades Productivas
- 3.5.3. Las Áreas de Intervención
- 3.5.4. El régimen urbanístico del suelo

3.6. LAS NUEVAS ÁREAS DE CENTRALIDAD

- 3.6.1. El proceso de transformación de las huertas urbanas
- 3.6.2. La situación actual
- 3.6.3. Las propuestas del Plan General

3.7. LA ARTICULACIÓN ENTRE CABRA Y EL RÍO: REORDENACIÓN DEL BORDE URBANO

3.8. EL CONTACTO DE LA CIUDAD Y LOS CERROS, DEFINICIÓN DEL NUEVO LÍMITE URBANO

3.9. PARÁMETROS GLOBALES ÁREAS DE CRECIMIENTO Y REFORMA URBANA

3.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

La propuesta elaborada para el núcleo urbano de Cabra trata de dar respuesta de manera integrada al conjunto de objetivos marcados en la fase de Diagnóstico, Objetivos y Estrategias. En el contexto del planeamiento urbanístico se entiende por integración a la utilización conjunta y coordinada de los instrumentos que la legislación de suelo pone a disposición del planeamiento para el desarrollo de los fines que esta propia legislación le establece.

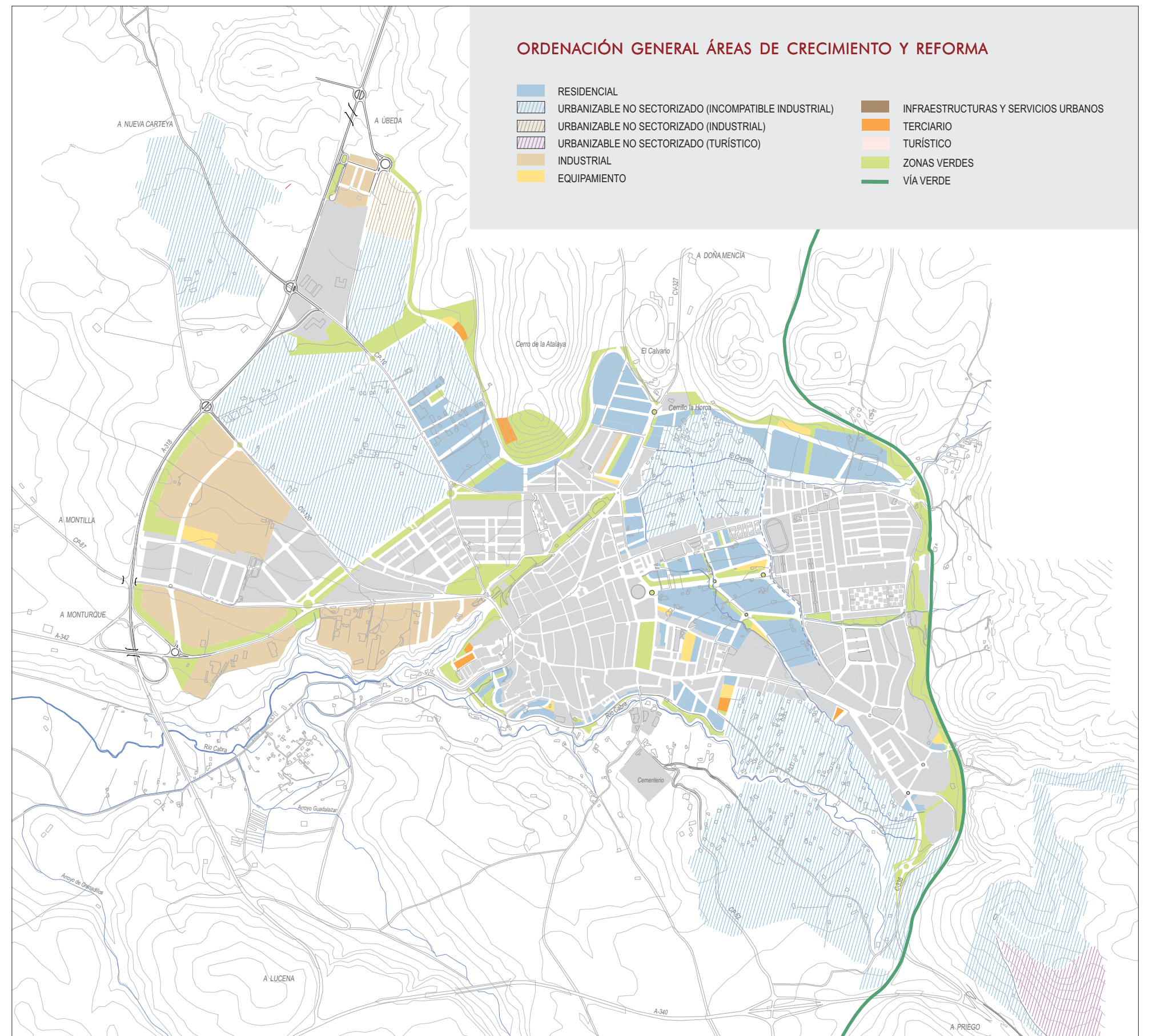
Estos instrumentos en el caso de los Planes Generales son fundamentalmente cinco:

- Definición de la **estructura urbana**, que comprende el establecimiento de los sistemas principales de comunicaciones, espacios libres y dotaciones.
- **Clasificación del suelo**, que significa la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- **Calificación del suelo**, es decir, el establecimiento de los usos globales y pormenorizados y de sus intensidades para los suelos urbanos y urbanizables.
- **Equidistribución**, como el instrumento que permite distribuir de forma homogénea, según las clases de suelo, las cargas y beneficios derivados de la ejecución de las propuestas del planeamiento.
- **Programación**, mediante el que se determina el orden en que deberán llevarse a cabo las previsiones del planeamiento.

La propuesta se apoya inicialmente en el uso de los tres primeros instrumentos citados: definición de la estructura urbana, clasificación del suelo y calificación del suelo, ya que son estos los que realmente definen la forma urbana pretendida y explican suficientemente la imagen final de ciudad proyectada, complementando y matizando las propuestas mediante los dos últimos instrumentos, equidistribución y programación.

Sin embargo, que se trate de instrumentos legalmente definidos de forma separada no implica necesariamente que los mismos hayan de utilizarse segregadamente, ni que deba existir una jerarquía entre ellos en todos los casos.

En efecto, en las ciudades pequeñas y medianas, como es el caso de Cabra, la diferencia entre la ordenación estructural y la ordenación local, entre la ordenación global y la pormenorizada, es muchas veces inapreciable, ya



que es a través de la adición coordinada de elementos locales como se construyen la mayor parte de los elementos estructurales. Del mismo modo, resulta imposible separar las actuaciones que permiten articular la ciudad, de aquellas que sirven de soporte al nuevo crecimiento y sin las cuales este no sería viable.

En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos -definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación urbana del núcleo de Cabra, ya que este ha sido sin duda el problema más destacado durante la fase de Diagnóstico, articulación que a la vez debe procurar una mejor calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que debe soportar el crecimiento urbano.

Para lograr esta mejor articulación la propuesta se apoya principalmente en dos sistemas: el sistema viario y el sistema de espacios libres. El sistema viario es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el núcleo de Cabra, fruto de un crecimiento escasamente integrador, la puesta en valor de áreas urbanas degradadas y la integración de las nuevas áreas de crecimiento y de las zonas periurbanas ocupadas parcialmente y de forma desordenada con la ciudad consolidada. Al sistema de espacios libres se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad y de articular el espacio urbanizado con las características naturales, topográficas, de vegetación e hidrográficas del territorio soporte.

Las zonas consolidadas sobre las que fundamentalmente incide la propuesta son las que se sitúan en contacto con los suelos próximos al río Cabra y algunas áreas situadas en los bordes urbanos sobre la que se asentaron actividades de carácter industrial y que van quedando obsoletas o abandonadas.

La configuración del borde del núcleo urbano mediante la reforma de las áreas degradadas y la apertura de la ciudad al río Cabra que dicha operación puede permitir, se constituye como uno de los principales objetivos del Plan, y aunque se trata de operaciones que pueden entenderse con cierta autonomía forman parte de un proyecto global de recuperación y definición del frente urbano y de integración entre la ciudad, el río y el medio rural circundante.

El necesario crecimiento urbano se concibe en la propuesta como una oportunidad para lograr la conexión entre zonas inconexas, apoyando así la mejora de la

articulación pretendida, y muy especialmente entre las dos grandes áreas urbanas, la ciudad histórica y los crecimientos de las últimas décadas en la zona este separados actualmente por las huertas urbanas.

La propuesta incluye como elemento fundamental para la ordenación y la futura gestión el régimen urbanístico del suelo, o lo que es lo mismo, la clasificación del suelo.

Los criterios aplicados han sido: el estricto seguimiento de los criterios legales para delimitar el **Suelo Urbano Consolidado**; la consolidación de las actuaciones de planeamiento en curso de ejecución, que quedarán subsumidas en el nuevo Plan para evitar interferencias en su desarrollo como **Áreas de Planeamiento Incorporado**; la delimitación como **Suelo Urbano no Consolidado** de las áreas de reordenación y compleción urbana no consolidadas de suelo urbano que habiendo sido clasificadas como tales no cuentan con los servicios básicos ni la estructura interna suficiente; la clasificación como **Suelo Urbanizable Sectorizado** de las zonas aptas para acoger los nuevos crecimientos y la clasificación como **Suelo Urbanizable no Sectorizado** de las áreas cuya vocación a largo plazo es su incorporación al sistema urbano pero en las que no es necesaria su transformación hasta tanto no se haya producido el desarrollo de las zonas de suelo urbanizable sectorizado, no siendo además necesarias para la construcción de la estructura urbana básica a medio plazo.

A continuación se explican los distintos aspectos de la propuesta de manera pormenorizada.

3.2. EL SISTEMA VIARIO Y LA RECOMPOSICIÓN URBANA

Como se ha indicado al explicar los criterios generales, la mejora de la articulación urbana de Cabra se confía en gran medida al proyecto de un nuevo sistema viario, que debe ser a su vez el armazón sobre el que se cuelgue el resto de la propuesta.

El sistema viario diseñado parte de asumir la inmensa mayoría de las vías existentes, sean estas de carácter urbano o carretero, para enmarcarlas en un esquema que, complementado con nuevas vías, satisfaga las necesidades generales de accesibilidad desde el viario territorial y de interconexión entre las distintas zonas urbanas.

El esquema diferencia, dentro del ámbito estrictamente urbano, tres niveles o jerarquías del sistema: la A-318 y los accesos a Cabra, las vías de primer nivel y las vías de segundo nivel, que deben entenderse como complementarias de las primeras a nivel zonal.

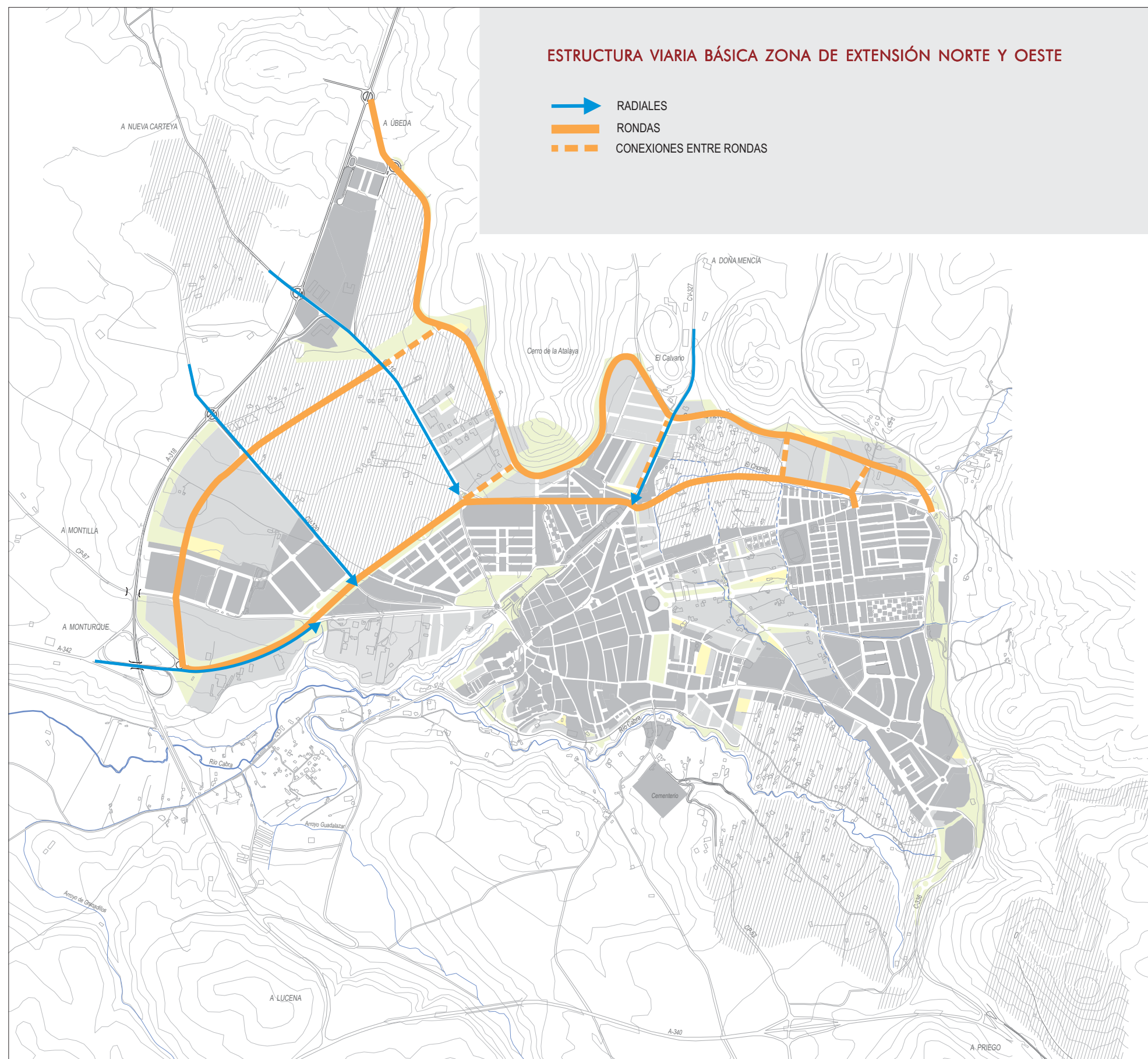
3.2.1. Relaciones entre el viario territorial y el sistema viario urbano.

La previsión de una autovía a su paso por el municipio de Cabra enlazando hacia el sur con Lucena y la autovía A-45 Córdoba-Antequera supone una actuación determinante para el futuro de Cabra tanto en lo que se refiere a las comunicaciones de ámbito territorial como a la consolidación del soporte sobre el que ha de consolidarse el modelo de desarrollo urbano.

Dicha actuación, además de mejorar las condiciones de movilidad general de la comarca y de Cabra, suponen una oportunidad para la consolidación y adecuación de la estructura viaria de nivel urbano en la ciudad.

El proceso de elaboración del proyecto, se inició con la redacción de un Estudio Informativo entre los años 2001 y 2002 del que tuvo conocimiento el Ayuntamiento de Cabra en el año 2003, mostrando los distintos grupos políticos su apoyo a una de las alternativas del Estudio Informativo que contemplaba un trazado de autovía entre el enlace con la A-45, Lucena y Cabra manteniendo la carretera actual a excepción del último tramo que se plantea un desdoblamiento de la A-318 entre el enlace con la A-340 y la carretera de Monturque introduciendo un nuevo puente sobre el río Cabra paralelo al actual.

Esta solución se modificó en el anteproyecto de



duplicación de calzada de diciembre de 2004, por lo que por parte del Ayuntamiento de Cabra se presentó una alegación al mismo de acuerdo con los criterios del Plan General y que se ha resuelto favorablemente.

Como consecuencia de dicha alegación y con posterioridad al Avance se ha dado a conocer una solución prevista en el documento de proyecto de mayo de 2005 en la que se resuelve el enlace de la A-340 con la A-318 dando continuidad al tronco de la autovía en dirección Cabra-Úbeda, planteándose su conexión con la A-340 en dirección a Priego dando continuidad también al tronco de la carretera, en éste caso sin desdoblarse la sección, solución que coincidía con las propuestas recogidas en el Documento de Aprobación Provisional del Plan General para dicho enlace como solución coherente para garantizarla continuidad del trazado de autovía en dirección a Úbeda.

Posteriormente a dicha Aprobación Provisional se ha redactado un nuevo Estudio Informativo con fecha de Enero de 2007 que recoge un nuevo cambio en el proyecto con un trazado en paralelo a la A-318.

En cualquier caso, independientemente de la solución definitiva que se adopte, el objetivo persiguido es el de armonizar las propuestas de trazado y de conexión con el núcleo urbano con las propuestas de crecimiento y reforma urbana del Plan General, atendiendo de forma especial a la posición y configuración de los accesos al núcleo urbano.

Por otra parte, partiendo de la adecuada posición de la A-318 y de su carácter de viario de articulación territorial con unas funciones que en ningún caso se plantean como urbanas, se han analizado, desde la perspectiva del Plan General, las relaciones entre el núcleo urbano actual y las futuras áreas de crecimiento dicha vía, considerada ésta como límite y barrera respecto a las áreas de crecimiento.

Al mismo tiempo se ha tratado de resolver las conexiones entre la A-318 y el viario urbano general incorporando las propuestas de viario estructurante previstas, y de manera especial la ronda de los cerros y el arco viario norte, incidiéndose en el carácter de dichas conexiones y en su papel como puertas de entrada a la ciudad, así como en el cambio progresivo que debe producirse entre el viario interurbano y el urbano, o lo que es igual entre la carretera y las avenidas urbanas.

3.2.2. Los accesos al núcleo urbano.

En general se mantienen sin cambios los accesos de carretera al núcleo urbano tanto desde el norte como

desde el sur al ser áreas sobre las que prácticamente no se proponen cambios en la clasificación y usos del suelo en relación con la situación actual.

No obstante sobre el acceso sureste desde la A-340, carretera de Priego, se plantean dos actuaciones puntuales, la primera y de mayor importancia está prevista en el Plan General de 1998 pero no ha llegado a ejecutarse y consiste en una modificación de trazado de la entrada en el núcleo urbano para no cruzar entre la zona deportiva y el parque de la Fuente del Río y la segunda consistiría en la ampliación de la plataforma de la carretera en un tramo para incorporar un carril de entrada y salida que conecte con la zona de viviendas unifamiliares de la Fuente del Río que se propone en el Plan General como suelo apto para segunda residencia y los suelos turísticos colindantes previstos, condicionando su implantación a la posibilidad de ejecutar éste nuevo acceso.

Las principales actuaciones previstas se refieren a los accesos desde el oeste al ser ésta la zona en la que se proponen los nuevos crecimientos urbanos y al afectarse los actuales accesos desde la A-318, la carretera de Monturque y las distintas carreteras comarcales por el nuevo carácter que adquiere la carretera A-318 como ronda urbana gracias al nuevo trazado previsto de la autovía.

En este sentido, se plantea la modificación de los enlaces que actualmente interceptan la A-318 configurando nuevas glorietas que pueden ser partidas o no en función de cada caso específico, destacándose el nuevo enlace previsto en la intersección con la carretera de Monturque, cuya solución permite todos los movimientos de entrada y salida a la zona de polígonos industriales sin necesidad de penetrar en el núcleo urbano.

3.2.3. Viario urbano de primer nivel; viario general.

Se consideran vías urbanas de primer nivel o generales de ciudad, aquellas que relacionan las distintas zonas de ciudad entre sí y que por tanto soportan la movilidad urbana general.

De acuerdo con la clasificación del viario urbano establecida en el Diagnóstico, este grupo está compuesto en la situación actual por las siguientes vías:

- Las calles Tinte y Junquillo, prolongaciones urbanas de las carreteras de Monturque y Lucena hasta la Plaza Vieja, punto de cruce histórico de caminos y aún hoy centro de las principales vías urbanas.

- El sistema formado por las calles Priego, Antonio Povedano, García Lorca, avda. Constitución, avda. Pedro

Iglesias y avda José Solís, que configuran una «ronda urbana» en torno al centro con un solo sentido y que además de ejercer las funciones de accesibilidad al centro urbano recibe al resto del viario principal que coincide con distintos tramos de parte de esta ronda produciendo los principales conflictos de movilidad urbana, y muy especialmente el que se produce en el tramo de mayor confluencia de vehículos y con los más diversos movimientos como es la avenida de la Constitución.

- Las avenidas de Belén, de Fuente las Piedras y de Fuente del Río, antiguas travesías de las carreteras a Priego, Doña Mencía y Nueva Carteya que se articulan con la ronda central en los vértices norte y sur de ésta, con problemas derivados generalmente de su condición de antigua travesía.

- La avenida de Andalucía y calle Santa Teresa Jornet, eje generado a partir del acceso a la estación de ferrocarril y soporte de los crecimientos urbanos de las últimas décadas, que se vuelve en ángulo al llegar a las estribaciones de la sierra -calle Maiz Castro- en paralelo al trazado ferroviario para conectarse, no sin cierta dificultad, a la avenida Fuente del Río a través de un viario de menor rango y en el que la disposición del sentido de tráfico complica aún más el sistema frustrándose la posibilidad de que las avenidas de Andalucía, calle Santa Teresa Jornet, avenida de Góngora y avenida de Fuente del Río pudieran actuar como una segunda ronda o ronda urbana este conectada con la ronda del centro.

En definitiva, el sistema viario general de Cabra lo constituyen calles que proceden de travesías y accesos de carretera. Esta lógica de fundamentar la organización del viario urbano en anteponer los movimientos de paso y priorizar las funciones territoriales a las urbanas ha dado como resultado la existencia de importantes déficit en la movilidad urbana general a los que el Plan General responde con propuestas específicas para tratar de superar los problemas existentes:

- Excesiva importancia de la estructura radial y debilidad del viario urbano para soportar las sucesivas ampliaciones del perímetro urbano. Los principales elementos del sistema sólo confluyen en el oeste, en el punto de confluencia de los antiguos caminos de acceso al núcleo primitivo, lo que genera dificultad en los movimientos de relación entre las partes; la presión que sobre el centro ejercen las barreras físicas, cauces y cerros ha impedido la organización de recorridos perimetrales, circulares o de ronda, limitando enormemente los movimientos posibles con cierta continuidad.

El Plan General prevé completar el sistema viario general con una serie de elementos de conexión entre los principales ejes viarios actuales, especialmente en sentido oeste-este entre los que destaca el arco viario norte y la ronda de los cerros, de forma que se produzca una mayor articulación entre los mismos y formen una red mallada.

- Escasa articulación entre la zona este y el resto del sistema; debilidad de las conexiones con el centro histórico, que hasta fechas relativamente recientes era toda la ciudad, con el que se relaciona casi exclusivamente a través de la avenida de Andalucía, antiguo acceso a la estación de ferrocarril y origen del crecimiento este.

Se propone la creación de un viario de borde por encima de los suelos de crecimiento previstos, arco viario norte, que conecta la zona este con la ronda de los cerros conectándose tanto en el norte como en el oeste con el resto del viario general y permitiendo una serie de registros transversales hacia el interior de la zona consolidada.

Por otra parte se plantean dos nuevas conexiones principales en dirección este oeste, la ronda intermedia del Chorrillo en continuidad con la avenida Fuente las Piedras y el bulevar del parque de las huertas, que comunica el centro con la zona de Virgen de la Sierra con una posición centrada en continuidad con el eje Estación y calles San Isidro-José Solís completándolo hasta la plaza de toros, donde se conecta con el eje norte-sur previsto en el Plan General vigente (AA-06).

- Dificultad de acceso y de registro de la zona más próxima al río Cabra, impidiendo tanto el adecuado acceso a las manzanas de borde como la mejora de las conexiones del barrio del Cerro y produciendo una imagen desordenada y marginal hacia el río Cabra.

El Plan propone actuar en una doble dirección, por una parte insistir en la introducción de un viario de borde ya esbozado en el Plan General de 1998 mejorando sus condiciones de trazado y ampliando su directriz tanto hacia el este como hacia el oeste hasta llegar al acceso sur por la antigua carretera de Lucena, y por otra parte facilitar las conexiones trasversales con el viario urbano.

La introducción de un paseo de ronda, que puede tener funciones de tráfico local o incluso plantearse de tráfico compartido con el peatonal en alguno de los tramos y hacia el que presentaran fachada los nuevos edificios unido a la recuperación ambiental y paisajística del río Cabra y su margen urbana contribuirá a crear una mejor imagen de la ciudad, a permitir la apertura de la Cabra a su río y a

fomentar el disfrute del paseo junto a éste.

- Carencia de vías transversales norte-sur que conecten los dos ejes principales, avenida de Andalucía-Teresa Jornet y calle Priego-avenida Fuente del Río y los nuevos viales previstos en el Plan General en dirección este-oeste, avenida senda de Enmedio, bulevar Parque de las Huertas, ronda intermedia arroyo Chorrillo y arco norte.

Además de contemplar la apertura ya prevista y en fase de ejecución parcial del eje norte-sur (AA-10) del Plan General vigente, el Plan General propone la introducción de dos nuevos ejes transversales, el eje transversal Senda de Enmedio y el eje transversal acequia la Vega.

La operación prevista en la AA-06 (antigua AA-10) se mantiene ampliando su dimensión en la zona central, introduciendo una nueva conexión con la avenida de la Constitución entre la plaza de toros y el colegio N^a Sra. de la Sierra así como una glorieta en la que se enlaza con el nuevo eje central previsto articulando la zona de huertas urbanas al que denominamos bulevar Parque de las Huertas.

Por otra parte el eje transversal previsto entre el bulevar Parque de las Huertas y la avenida senda de Enmedio introduce un elemento central que apoya la organización interna de la zona de huertas urbanas y completa una malla principal conectada con el viario urbano principal de las áreas urbanas consolidadas que rodean la zona, apoyándose en el trazado de la acequia y la senda del Caz ayudando a reconocer los elementos tradicionales existentes e integrándolos en la nueva urbanización.

Finalmente el sistema se completa con el eje transversal acequia la Vega que relaciona los cuatro viales principales propuestos en dirección este - oeste y conecta con la avenida de Andalucía y la avenida Fuente del Río, si bien para llegar a ésta última es necesario pasar por la calle Historiadores y enlazar con Don Juan de Borbón o Isla Galiano. El eje discurre en paralelo a la acequia y asume funciones de articulación entre la zona consolidada de Virgen de la Sierra y Huerta San Francisco con las zonas de nueva ordenación.

En definitiva, el Plan General prevé una serie de actuaciones tanto de reforma del viario general existente como de nueva creación de viario de primer nivel con el objetivo de dotar a Cabra de una estructura viaria adecuada para resolver los problemas actuales y sobre todo para ser soporte eficaz de los nuevos crecimientos urbanos.

Las principales actuaciones en el primer nivel son:

1. Ronda de los Cerros, avenida que supone el cierre de la ciudad por el norte y resuelve el contacto con los cerros permitiendo una interesante alternativa para el acceso a las zonas residenciales del norte. Se trata de un vial de trazado “blando” que se adapta a la topografía y que en general discurre a una cota alta en relación a los suelos actualmente edificados y que en ciertos puntos como el Cerrillo la Horca o la barriada Belén se ajusta a los límites ocupados por edificación que son los que definen su posición. Por encima de la ronda se prevé un sistema lineal de espacios libres cuyo centro es el Parque del Cerro de la Atalaya, así como ciertos enclaves para usos de carácter terciario que apoyen el uso colectivo de los espacios libres y del paseo, mirador de Cabra y elemento esencial para la puesta en valor de los cerros.
2. Ronda Intermedia arroyo Chorrillo, que discurre en paralelo al arroyo. Tiene un trazado y unas funciones en parte similares al arco viario norte previsto en el Plan General de 1998 pero a diferencia de éste no ocupa el espacio del arroyo y conecta directamente con la avenida de Fuente del Río junto a la estación de autobuses en lugar de girar hacia el norte en dirección al Cerrillo la Horca, lugar ocupado totalmente por viviendas unifamiliares.
3. Arco Norte - Diagonal Atalaya, eje en gran medida previsto en el Plan General de 1998 y parcialmente en ejecución al formar parte de los dos sectores de suelo urbanizable que está desarrollando la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, y que junto con la avenida Fuente las Piedras y la Ronda Intermedia del Chorrillo constituyen probablemente el eje viario de mayor importancia para la organización de los suelos de crecimiento urbano a corto y medio plazo, permitiendo el acceso a las áreas situadas en el norte y en el este tanto desde la entrada principal por la carretera de Monturque como desde la de Nueva Carteya - Fuente las Piedras. El Plan General contempla la prolongación de la diagonal hasta enlazar con la ronda de los Cerros, manteniendo en paralelo un parque lineal que culmina en el parque del Cerro la Atalaya.
4. Ronda Oeste, vial de límite de los suelos de crecimiento urbano tanto industrial como residencial en dirección oeste que permite la conexión de las radiales en dirección Nueva Carteya, Castro del Río y Montilla convertidas en ejes sobre los que se apoya la extensión urbana. La ronda comienza en el nudo de enlace de la A-318 con la carretera de Monturque,

atraviesa los suelos de sector Industrial PP-IND 2 pendiente de ejecución y termina conectando con la Ronda de los Cerros y la vía parque Camino las Dehesillas, y a través de ambas con el nuevo acceso norte desde Úbeda previsto en el Plan General.

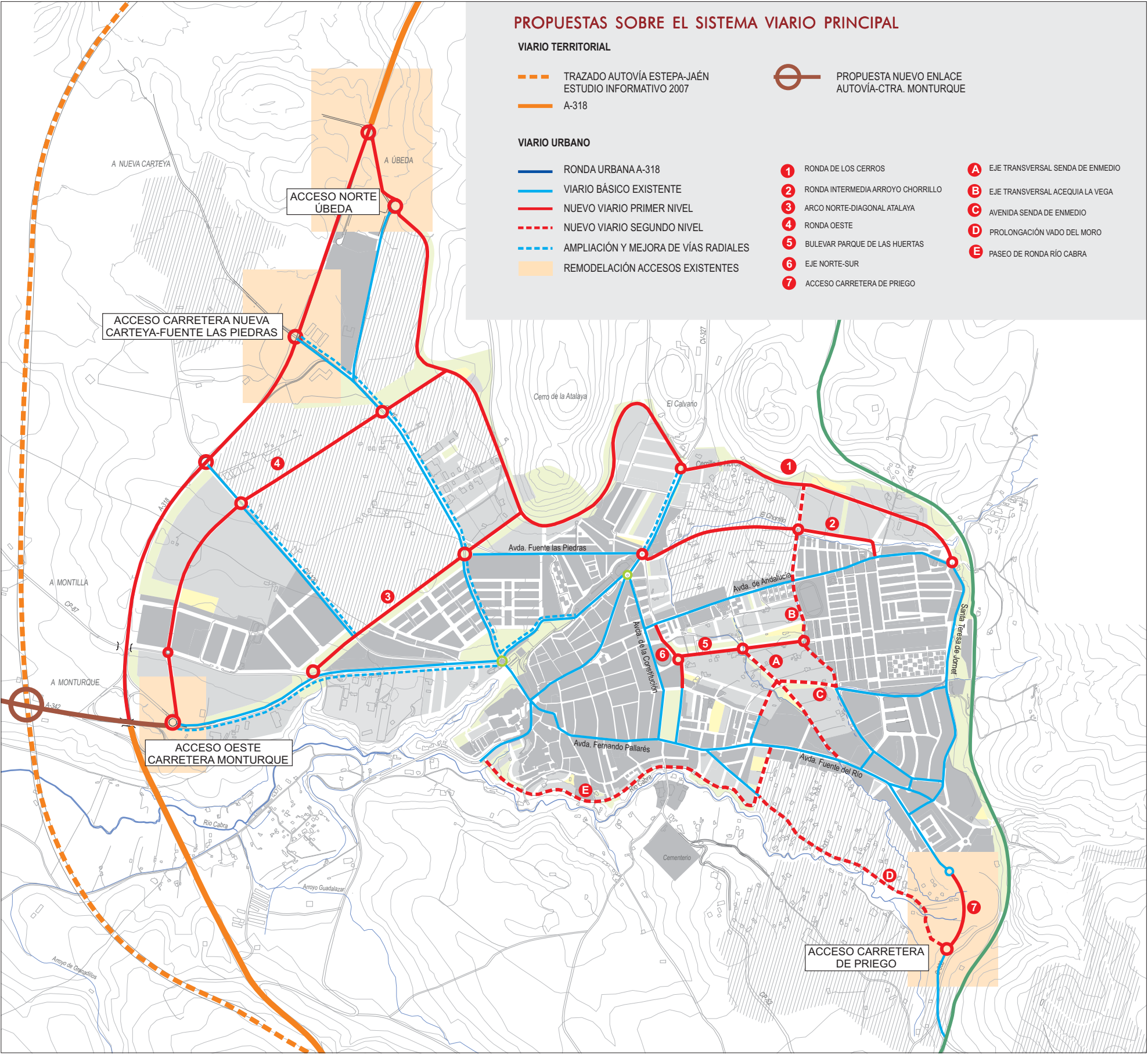
- 5. Bulevar Parque de las Huertas, avenida urbana central y elemento protagonista del nuevo eje de actividad urbana apoyado en el parque equipado y que conecta en una posición centrada la ciudad histórica y los barrios residenciales de la zona este siguiendo la dirección que marca el eje San Isidro - José Solís.
- 6. Tramo central del eje Norte -Sur, mantiene el trazado básico previsto en el Plan vigente y se incorpora una glorieta de conexión con el bulvar Parque de las Huertas.
- 7. Nuevo acceso carretera de Priego - avenida Fuente del Río, se mantienen la variante de trazado propuesta en el Plan vigente para evitar el paso entre la zona deportiva municipal y el parque de la Fuente del Río, ajustando algo su trazado e incorporando una glorieta que marca el inicio del tramo urbano y permite su conexión con la zona de El Pedroso.

3.2.4. Viario urbano de segundo nivel; viario zonal.

Las vías urbanas de segundo nivel o vías zonales son las que tienen por función organizar internamente las distintas áreas urbanas, sirviendo de conexión entre el viario general y el meramente local.

Su importancia urbana se debe a varias cuestiones, son esenciales para el funcionamiento adecuado del resto del viario, ya que su inexistencia supondría que el viario general tendría que soportar además del suyo propio parte de los tráficos zonales y locales, dificultando el cumplimiento de las funciones que le corresponden, y en segundo lugar, son las vías con mayor responsabilidad en la construcción de la forma urbana, ya que marcan, junto con las vías generales la topología del viario local.

El Plan General, además de tratar de concluir el entramado viario de las zonas en fase de consolidación incide de forma especial en la compleción del sistema viario de segundo nivel sobre los suelos de crecimiento y reforma, si bien la carencia de estructura general y en consecuencia la necesidad de viario de primer nivel para dotar a Cabra de dicha estructura hace que adquieran una importancia mucho mayor las actuaciones previstas en relación al viario general que al zonal.



La principales actuaciones en éste segundo nivel son:

- A. Eje transversal entre la avenida Senda de Enmedio y la Avenida Fuente dle Río, introduciendo un elemento central que completa la malla de viario principal conectada con el viario urbano de las áreas urbanas consolidadas.
- B. Eje transversal acequia la Vega que relaciona la zona consolidada de Virgen de la Sierra y Huerta San Francisco con las zonas de nueva ordenación de las huertas urbanas, conectando todo el sistema de viales principales dirección este-oeste, tanto existentes como propuestos.
- C. Avenida Senda de Enmedio, con un trazado similar al recorrido actual de la senda de Enmedio. Enlaza en su extremo este con el eje transversal anterior y su trazado es continuidad de la calle Hermanos Gómez Moral, y a través de ésta con el viario de borde avenida de Góngora, mientras que su conexión en el extremo suroeste es más débil dadas las características de los viales existentes, Romero Merchán y Maestro Francisco Molina, lo cual se puede contrarrestar introduciendo un sólo sentido en cada uno de las dos calles existentes para conseguir así una adecuada conexión con la avenida Fernando Pallarés.
- D. Sobre la prolongación de la cale Vado del Moro se propone reutilizar el camino actual ampliándolo y mejorando su trazado hasta conectarlo con la glorieta de acceso prevista en la entrada a Cabra desde la carretera de Priego para organizar en torno a este eje principal el resto de los suelos ocupados entre el río Cabra y la avenida Fuente del Río.
- E. Paseo de ronda río Cabra, introducción de una calle y un paseo en el borde urbano hacia el río, parcialmente previsto en el Plan General y que discurre desde la antigua carretera de Lucena hasta la calle Vado del Moro para enlazar con la prolongación de ésta acompañando siempre al río Cabra con un sistema de espacios libres asociado al cauce.

En relación al viario puramente local, puede señalarse con carácter general su falta de relación interna para formar recorridos o caminos alternativos a las vías generales o zonales señaladas, y en menor medida la falta de sección de las calles en determinadas zonas.

En definitiva, el que aún sigan percibiéndose amplias zonas de la ciudad como una sucesión de actuaciones autónomas, significa que no se ha producido el necesario proceso de unión, casi de «cosido», de unas partes con otras y que ello es uno de los objetivos que se plantean

en la ordenación detallada del Plan General, tanto para las Unidades de Ejecución definidas como para los sectores en los que la definición de buena parte de dichos viales se confía a los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Como puede observarse en el gráfico adjunto esta propuesta de sistema viario permite:

- Resolver la conexión entre el viario territorial y el viario de las zonas urbanas existentes y las de extensión previstas en el Plan.
- Crear un sistema de rondas urbanas principal formado por dos arcos de distinto carácter; la ronda intermedia arroyo Chorrillo, avenida Fuente las Piedras - Mantón de Manila con una posición más próxima al núcleo urbano consolidado y más centrada en el conjunto urbano, el arco norte - ronda de los cerros con un carácter de viario de cierre urbano y recorrido paisajístico que complementa las funciones de accesibilidad a la zona norte y la ronda oeste en paralelo a la A-318 resolviendo las conexiones y el cierre urbano de los ejes radiales que se apoyan en las carreteras comarcales.
- Relacionar e integrar las zonas actualmente periféricas, barriadas residenciales, zonas industriales y área de equipamientos, con el núcleo urbano de Cabra.
- Integrar los barrios del arco norte y la zona residencial este con el sistema viario en sus escalas de primer y segundo nivel.
- Integrar y acercar las dos zonas en las que actualmente se divide la ciudad, Centro Histórico y zonas residenciales de la parte alta Virgen de la Sierra - Aradillo.
- Evitar la mayor parte de los tráficos de paso por el Centro de Cabra mejorando al mismo tiempo la accesibilidad al Centro Histórico.

En definitiva, se considera que la propuesta de viario formulada significa una sustancial mejora en la articulación urbana de Cabra, integra las distintas zonas del núcleo urbano consolidado y es adecuada para servir de soporte al nuevo crecimiento.

La propuesta concede una especial importancia a la dotación y localización de los **espacios libres y zonas verdes** por un doble motivo: de una parte por su capacidad de articulación urbana desde la óptica espacial y paisajística; y de otra, por ser imprescindible para alcanzar unos niveles adecuados de calidad ambiental.

En el Plan General se le da una especial importancia al reconocimiento del soporte territorial y se le asigna al sistema de espacios libres un papel fundamental en dicho reconocimiento, estableciéndose elementos continuos del sistema de espacios libres acompañando a los cauces tanto del río Cabra como del arroyo Chorrillo - Tejera de distintas características según su posición urbana o periurbana e introduciendo igualmente un elemento lineal continuo en el contacto entre los suelos urbanos con las estribaciones de la sierra y los cerros y sendos parques ocupando zonas altas, el cerro de la Atalaya y el escarpe y cornisa de la Fuente del Río. Finalmente se contempla para las nuevas áreas urbanas centrales la definición de un sistema de parques que incorporan los elementos naturales y de explotación agrícola tradicional como son las acequias y sendas.

En este sentido, la propuesta parte de entender que una de las funciones principales del sistema de espacios libres debe ser adecuar el medio urbano a las características naturales del territorio y no a la inversa.

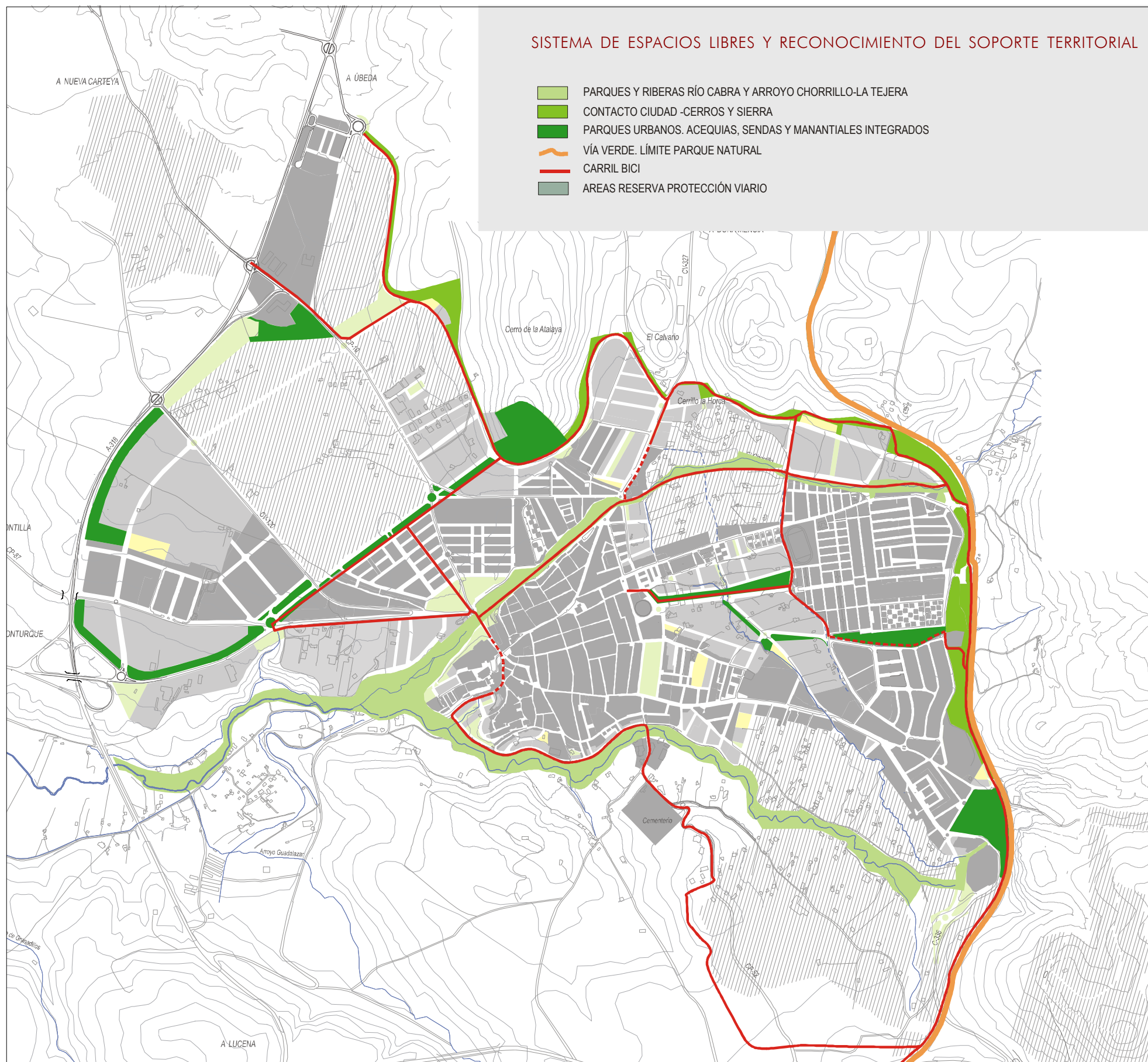
Las principales actuaciones en este sistema son:

1. La creación de un parque central equipado, el Parque de las Huertas, que relacione las dos grandes áreas urbanas apoyándose en el nuevo bulvar previsto de forma que se destine a uso público y actividades urbanas la zona más interesante del espacio actualmente ocupado por las huertas urbanas. Su dimensión permitiría incorporar dentro del mismo una parte destinada a huertas de carácter didáctico u ocupacional de forma que se mantenga la memoria del lugar.
2. Previsión de un parque lineal siguiendo el cauce del arroyo Chorrillo que conecta las estribaciones de la sierra y la vía verde con el parque de la Tejera manteniendo el cauce del arroyo con su carácter natural y cubriéndolo sólo en los puntos de cruce de viario. El parque y el arroyo permiten la diferenciación de dos zonas urbanas de distinto carácter, algo más densas hacia el núcleo urbano y más abierta y de menor densidad hacia los cerros.
3. Parque lineal Cerro Gordo - Fuente del Río, prolongación del parque previsto en el Plan General

de 1998 entre la vía verde y la Avenida de Góngora - Escultor Antonio Maiz Castro actuando como límite de los suelos urbanos hacia los cerros y como fondo de perspectiva desde la ciudad y contacto de ésta con el Cerro Gordo.

4. Parque de la Atalaya, que ocupa la parte del cerro de la Atalaya que está más presente en la ciudad para incorporarla al uso público manteniendo básicamente las características que posee, entre las que destaca además de su orografía la presencia en superficie de afloramientos de roca. El parque se asocia a un itinerario verde que acompaña a la Ronda de los Cerros constituyendo el punto central del paseo y mirador sobre Cabra.
5. Paseo de las Micaelas, franja de espacios libres propuesta como trazado alternativo de la Vereda de la Gañana que acompaña al viario de borde urbano hasta el camino rural de las Micaelas, estableciéndose una dilatación de dicha franja lineal en el punto más elevado y en el que se encuentran el camino rural y la ronda urbana.
6. La definición de un parque lineal siguiendo el cauce del río Cabra en ambas márgenes dentro de la zona de El Pedroso, delimitado de forma que se afecten en la menor medida posible las viviendas existentes pero que se garantice a continuidad de paso desde la zona urbana hasta el parque de la Fuente del Río.
7. La disposición de los espacios libres y zonas verdes, que necesariamente deberán disponer los sectores de Suelo Urbanizable, de manera lineal formando amplios paseos y zonas estanciales, hasta construir una estructura alternativa a la puramente viaria. La propuesta opta por el criterio de construir una red verde que malle las distintas zonas de crecimiento y refuerce la unidad urbana de dicho crecimiento, frente a permitir que dichos espacios libres se dispongan de manera aislada y residual, según la conveniencia de la ordenación interna de cada sector de planeamiento, como es el caso del parque lineal de la Diagonal o la banda de espacios libres prevista en paralelo a la A-318 resolviendo el contacto de las zonas urbanas con ésta.
8. La previsión de zonas verdes lineales de mayor o menor amplitud según las características del parcelario y el nivel de edificación, en el contacto entre el medio urbano y el medio rural.

En total la propuesta del Plan General prevé **para el núcleo urbano de Cabra**, la ejecución de aproximadamente



285.000 m2 destinados a espacios libres tanto de carácter local como general, de los cuales 211.500 m2 corresponden a áreas de uso global residencial lo que supone casi 65 m2/vivienda para los nuevos suelos de crecimiento incluyendo el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbano no consolidado de uso global residencial.

Contabilizando la superficie actual o prevista en planeamiento para espacios libres, aproximadamente 150.000 m2, se alcanzaría un total de casi 435.000 m2 destinados a espacios libres para una superficie de suelo clasificada de 495 hectáreas, lo que supone casi el 9% del total del suelo.

La propuesta satisface sobradamente los 102.000 m2 de déficit señalados en el Diagnóstico para la situación potencial de suelo urbano y urbanizable del Plan General de 1998.

Se estableció en el Diagnóstico como estándar adecuado 33 m2/vivienda de espacios libres para el total del suelo clasificado, o bien un mínimo del 10% de la superficie del nuevo suelo clasificado para espacios libres de carácter local y 5 m2/habitante como mínimo para sistemas generales.

Aplicando dichos parámetros como resultado global sería necesario un total de casi 361.500 m2 si consideramos las 7.700 viviendas existentes o previstas en el Plan General de 1998 más las 3.260 viviendas nuevas previstas en el Plan General para el núcleo urbano principal aplicando el estándar de 33 m2/vivienda, inferior a la superficie prevista en el Plan General que supone 65 m2/vivienda. Si por el contrario se considera un 10% del total de los suelos clasificados para espacios libres locales, y a ello se le añaden 5 m2/habitante considerando una población final de 22.000 habitantes en el núcleo urbano principal, serían necesarios aproximadamente 201.000 m2, también por debajo de los 435.000m2 previstos en el Plan General.

Considerando únicamente los suelos clasificados como sistema general de espacios libres se extraen los siguientes estándares de referencia:

La proporción de suelos de sistema general de espacios libres prevista en relación con la superficie total clasificada, considerando tanto el núcleo urbano de Cabra como Huertas Bajas, las grandes implantaciones productivas y las áreas industriales es de un 2% del suelo.

La relación entre el número total de viviendas previstas en el Plan General y la superficie de espacios libres de sistema general es de 33,5 m2 por vivienda.

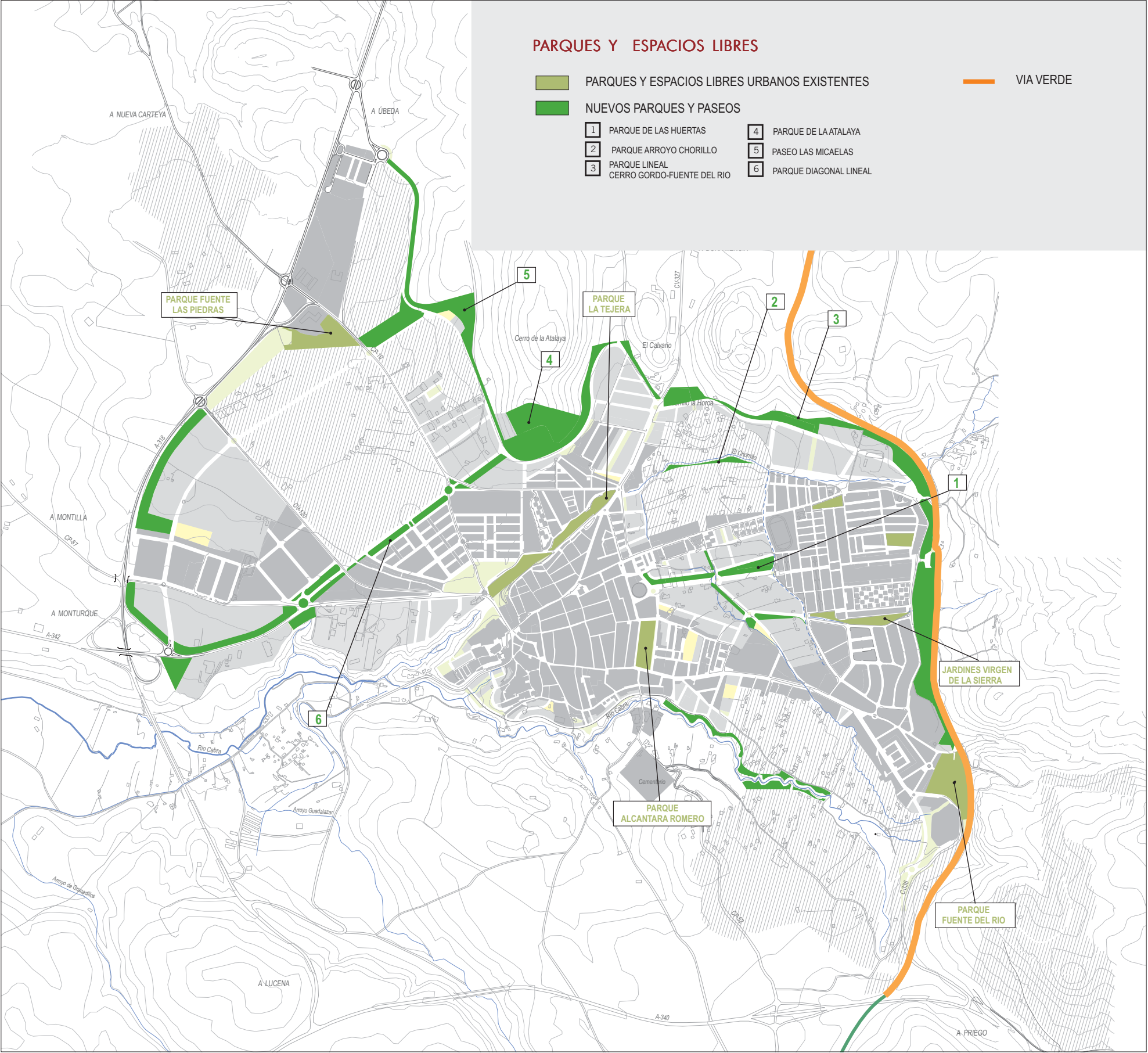
Por tanto se puede concluir que la propuesta del Plan resuelve adecuadamente el déficit actual y futuro de espacios libres y garantiza la calidad ambiental y la integración de las propuestas de ordenación en el medio natural.

Respecto a los **equipamientos y dotaciones**, la propuesta responde a los objetivos establecidos en el Diagnóstico, en el que se planteaba la oportunidad que supone la integración de las huertas urbanas e la ciudad para dotar a la zona del Aradillo - Virgen de la Sierra de equipamientos de tipo social y cultural con más presencia en la zona del centro y al mismo tiempo dotar al centro de los equipamientos que actualmente se encuentran más alejados como puede ser el deportivo.

Dado que no existen déficit estructurales en cuanto a las dotaciones con carácter general, con la finalidad de mejorar la distribución de los equipamientos y mantener o incrementar el nivel de dotaciones, el Plan General establece como criterios de ordenación en relación a las dotaciones los siguientes:

1. Introducir en las áreas de reforma en las que sea adecuado por la dimensión y la ordenación de éstas una cierta superficie destinada a equipamiento público, no necesariamente coincidente con los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento pero evitando con carácter general la ocupación de las áreas de reforma interior sin ninguna dotación.
2. Reservar con carácter indicativo espacios para dotaciones en las áreas de suelo urbanizable tanto de uso residencial como industrial en lugares centrales y bien conectados y sobre parcelas de superficie suficiente como para albergar los posibles usos que se demanden y considerando los estándares establecidos en la LOUA y el Reglamento de planeamiento, en torno a los 24 m²/vivienda para el uso residencial y del 4% del suelo ordenado para los usos productivos.
3. Prever igualmente espacios reservados para dotaciones con las características y dimensiones establecidas en el punto anterior para las zonas ocupadas por parcelaciones y edificaciones irregulares incluidas en suelos con destino urbano en el Plan General.

Como resultado de la ordenación propuesta en el Plan General se prevé un total de 58.000 m² destinados a dotaciones públicas en las nuevas áreas de crecimiento y reforma del núcleo urbano principal de uso residencial, lo que supone casi 18 m²/vivienda en las zonas residenciales.



3.4. LA CONSOLIDACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE

Las determinaciones del planeamiento general se asocian en muchos casos sólo a aquellas que suponen intervención directa sobre la ciudad, mejora de la estructura urbana, reforma interior de zonas, previsión del crecimiento, ...etc.; obviándose la importancia del conjunto de determinaciones que afectan a las áreas urbanas consolidadas, o lo que es lo mismo la calificación del suelo urbano.

La propuesta de calificación que se formula se apoya en dos criterios básicos: consolidación general de la zona urbana y limitación de los usos compatibles en las distintas zonas.

Metodológicamente, la calificación se ha realizado distinguiendo cuatro grandes grupos de áreas urbanas: centro, áreas de edificación cerrada (alineada a vial), áreas de edificación abierta (no alineada a vial) y otras, donde se incluyen fundamentalmente las áreas industriales. Cada uno de estos grupos o sistemas de ordenación en otra terminología, se ha subdividido en zonas de morfotipología homogénea, que han sido la base de las ordenanzas.

Se han considerado con carácter general las ordenanzas vigentes en el Plan General de 1998, tratando de no introducir excesivas modificaciones en los aspectos más sustanciales de las mismas e intentando al mismo tiempo relacionar las características propias de cada tipo de edificación con la regulación prevista sobre la zona considerando las necesidades de reforma y las posibilidades de evolución de las distintas tramas urbanas.

El mismo criterio de consolidación urbana se ha aplicado para los planes de desarrollo o modificaciones del Plan General asimilables aprobados y/o en ejecución, incluyéndolos en una categoría de suelo en régimen transitorio a la que se ha denominado Áreas de Planeamiento Incorporado (API) que supone el delimitar áreas de mantenimiento de planeamiento vigente y cuyo objetivo es respetar los ámbitos de equidistribución consolidados, así como la ordenación vigente al considerarla compatible con las determinaciones estructurantes de Plan General.

Las ordenanzas de edificación propuestas sobre las áreas calificadas con uso residencial mantienen básicamente los parámetros de ocupación, altura y edificabilidad del Plan General de 1998 pero adecuándolos al nuevo sistema de regulación normativa, habiéndose realizado un muestreo sobre parcelas de distinto tipo y calificación para ajustar los parámetros finales de forma que difieran poco de los anteriores.

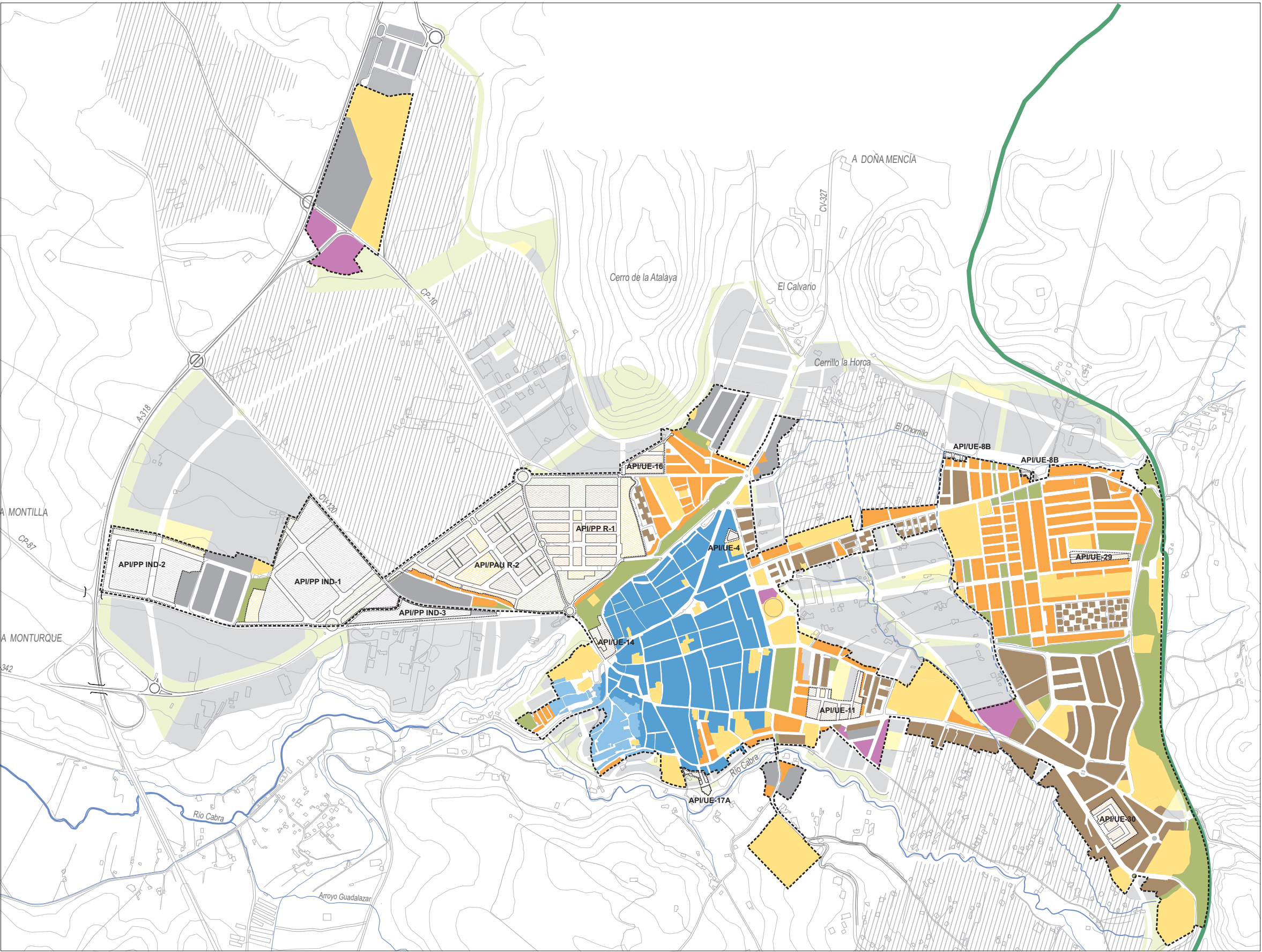
ORDENACIÓN DEL SUELO
CONSOLIDADO Y ÁREAS
DE PLANEAMIENTO
INCORPORADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO DE
ORDENACIÓN DIRECTA

- CASCO ANTIGUO 1 | CENTRO
- CASCO ANTIGUO 2
- EDIFICACIÓN CERRADA
- EDIFICACIÓN ABIERTA
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- TERCIARIO
- ESPACIOS LIBRES

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL COLECTIVA
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- TERCIARIO
- ESPACIOS LIBRES



3.5. CRECIMIENTO Y REFORMA URBANA

Según se analizó en su momento en el Documento de Diagnóstico del Plan General, la propuesta parte del criterio de que la principal transformación que en este tiempo se produce en las ciudades es por crecimiento. En efecto, si en otros momentos históricos las transformaciones se producían mediante la reforma interior de áreas no evolucionadas, que habían restado obsoletas, en la actualidad las áreas consolidadas de las ciudades o son relativamente recientes -menos de 50 años- o ya han sido objeto de reformas para su adecuación a la ciudad moderna -dotación de accesibilidad, servicios urbanísticos y condiciones higiénico sanitarias-, por lo que presentan una fuerte inercia frente a cualquier cambio que no sea la mera sustitución puntual de las edificaciones.

En este contexto, y aun cuando pueda parecer una paradoja, el crecimiento urbano se convierte en la principal herramienta del planeamiento para producir la reforma, la mejora y la articulación urbanas.

Por otra parte, la mayoría de las ciudades grandes y medianas están inmersas en los mayores procesos de crecimiento que han sufrido nunca. Crecimiento debido a factores tan diversos como: el aumento, relocalización y transformación de las actividades productivas; la satisfacción de los déficit históricos de espacios libres y equipamientos, de la demanda social de mejora de los estándares tradicionales y de nuevas necesidades colectivas; la aparición de nuevas actividades terciarias y de servicios; el cambio en las costumbres sociales de uso de las viviendas que demanda un cada vez mayor número de ellas para los mismos habitantes; la exigencia progresiva de mayores niveles de urbanización y de densidades y edificabilidades más bajas;...etc.

Un inadecuado diseño y localización de las nuevas zonas de crecimiento, además de no coadyuvar a la mejora de la ciudad existente, puede empeorar gravemente la calidad urbana general preexistente, generando graves problemas para el conjunto de la ciudad futura. Si a esto se añade la reflexión realizada anteriormente sobre la dificultad en las ciudades pequeñas y medianas de distinguir entre los elementos urbanos generales y los locales, la conclusión lógica es la necesidad de profundizar desde el planeamiento general en la ordenación de las nuevas áreas urbanas.

La otra cuestión previa a plantear es: ¿cuánto crecimiento debe prever el planeamiento?

En este sentido, ya se ha indicado antes que las ciudades grandes y medianas se encuentran en los últimos años, inmersas en su mayor proceso de crecimiento urbano, con independencia del casi inexistente crecimiento demográfico. En consecuencia, con carácter general debería partirse al menos del mantenimiento del nivel de crecimiento urbano de los últimos años.

Las otras dos cuestiones que habría que abordar para establecer las previsiones de crecimiento en el planeamiento son: el año horizonte a tomar, o lo que es lo mismo, la vigencia que se propone para el nuevo Plan; y el tipo de política de intervención en el mercado de suelo que se prevé.

Respecto a la primera de las dos cuestiones, la ejecución de las políticas urbanas recogidas en el planeamiento se produce siempre a largo plazo, por lo que carece de sentido establecer un período de vigencia corto. Así, en el Diagnóstico se partía de estimar una vigencia para el nuevo Plan de entre 12 y 15 años a partir de su entrada en vigor, o lo que es equivalente hasta el año 2020 o 2022, sin perjuicio de las actualizaciones que del mismo debieran producirse.

Respecto a la segunda cuestión, se considera que no es previsible un cambio en la política municipal en el sentido de una mayor intervención en el mercado de suelo. En consecuencia, la política de suelo para el crecimiento en el nuevo Plan debe favorecer una situación de competencia que permita la regulación y contención del precio del suelo. Para ello, el nuevo Plan debería prever entre 1.5 y 2 veces el suelo necesario para la demanda previsible en el año horizonte.

Independientemente de los análisis anteriores, la reciente aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y su Norma 45 en un momento posterior a la Aprobación Provisional del PGOU, ha obligado a reconsiderar la propuesta de crecimiento que el Plan consideraba adecuada para el modelo de ciudad que se perseguía para Cabra. En este sentido, a continuación se expondrán brevemente los criterios adoptados para que sin desvirtuar el modelo propuesto se compatibilice el cumplimiento de la Ley.

3.5.1. Las áreas de extensión residencial.

Si bien, como se ha comentado anteriormente, el Plan General continúa apostando por el modelo de ciudad que ya se definía en fases anteriores de la tramitación del mismo, en este momento ha sido necesario definir los sectores que se consideran prioritarios para la ejecución de dicho modelo en los próximos 8 años de vigencia del Plan.

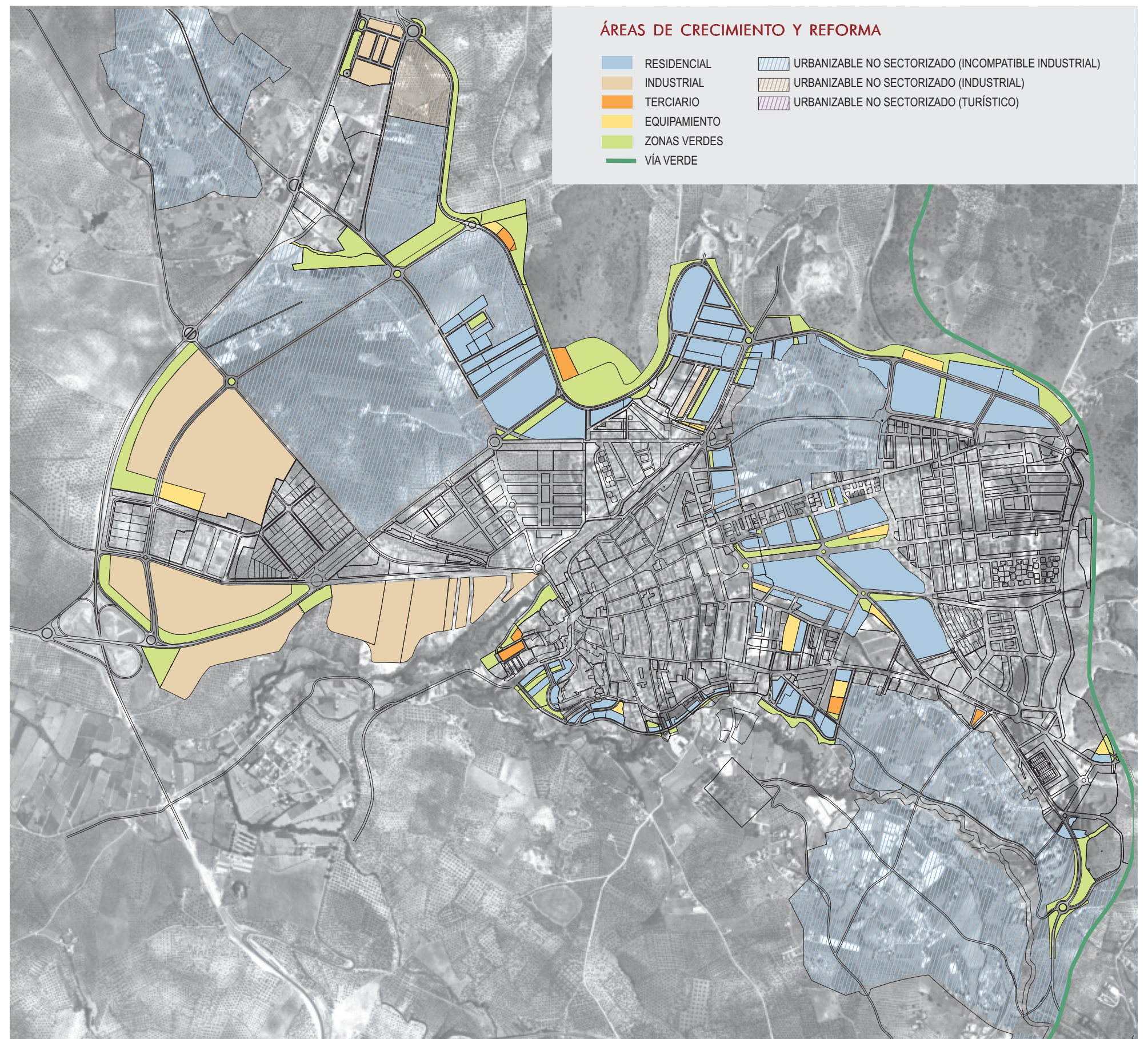
Así, y pensando en la estructura general de la ciudad, por un lado se ha planteado la sectorización de parte de los suelos ocupados actualmente por huertas urbanas, con una posición central en el conjunto de la ciudad, cuyo desarrollo permitirá la conexión de las dos zonas urbanas principales de Cabra. Por otra parte, y respondiendo a las demandas residenciales que se plantean en el núcleo así como a la compleción y formalización del borde norte de la ciudad, se propone la sectorización de los suelos localizados entre la trama urbana y el límite natural de los cerros.

Este modelo de ciudad se concreta en una ordenación que, considerando las distintas circunstancias y oportunidades que existen en cada zona, localiza en los sectores situados en posiciones más centrales o en los que apoyan las principales avenidas urbanas las áreas residenciales con tipologías de vivienda colectiva, mientras que en los sectores perimetrales y a medida que la trama se aleja de la ciudad consolidada y se aproxima al territorio, se disponen tipologías menos densas destinadas fundamentalmente a viviendas unifamiliares.

El resultado es la clasificación de 55 nuevas hectáreas de suelo urbanizable sectorizado con capacidad para construir unas 1.600 viviendas.

Por último, y en relación a la política de vivienda pública, hay que comentar que el Plan General establece con carácter vinculante la edificabilidad que deberá destinarse a vivienda protegida en los Sectores de suelo urbanizable y en las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución de forma que, en general, el criterio ha sido la reserva de un 30% de cada Sector o Unidad de Ejecución para vivienda sujeta a algún régimen de protección, con escasas excepciones en algún área de reforma interior que se compensa en sectores más idóneos para acoger este tipo de vivienda.

Como criterio básico para la localización de estas viviendas, se ha considerado que deben ubicarse en las zonas de vivienda colectiva en los sectores que exista esta tipología o en caso contrario en tipologías de vivienda unifamiliar alineada o similares.



3.5.2. Las Actividades Productivas.

Así como para el desarrollo de los suelos residenciales se pueden establecer unos criterios cuantitativos para aproximarse a las necesidades previsibles de suelo, en el caso de los usos industriales y terciarios la estimación de las necesidades es más incierta por cuanto predominan factores no estrictamente locales en lo que se refiere a la localización de industrias y empresas en determinadas zonas dentro de un ámbito de influencia que sin duda supera los límites del municipio para poblaciones de la entidad de Cabra.

Si bien es cierto que en las últimas décadas la actividad industrial y en general las actividades productivas han progresado muy lentamente en Cabra, las posibilidades de negocio que pueden existir gracias a las nuevas infraestructuras de viario territorial en marcha o en proyecto y la posibilidad de ofertar suelos a precio competitivo respecto a los núcleos próximos y especialmente a Lucena induce a plantear dentro del Plan General una reserva suficientemente amplia y bien localizada de suelo para actividades productivas que quedan en expectativa para satisfacer las posibles demandas sin afectar además al crecimiento del núcleo urbano ni al adecuado desarrollo de las infraestructuras generales.

Por otra parte la comercialización por parte de EPSA de las parcelas de uso industrial del Plan Parcial Mantón de Manila ha evidenciado la demanda existente en Cabra para la implantación de nuevas actividades productivas,

De ésta forma se ha previsto la clasificación de aproximadamente 64 hectáreas de suelo urbanizable sectorizado industrial o productivo en contacto con los suelos industriales existentes y con los sectores en fase de ejecución o desarrollo, parte de los cuales se corresponden con zonas parcialmente ocupadas por instalaciones de carácter industrial que deben trasladarse en algunos casos como es el de la industria de tratamiento de materiales de cantera o de incorporarse a la nueva ordenación como puede ser el caso del matadero, la estación de servicio y de algunas otras edificaciones compatibles con los nuevos sectores industriales previstos.

Por otra parte se han clasificado unos terrenos para la ubicación de implantaciones industriales de gran dimensión fuera del núcleo urbano y apoyada en la carretera de Monturque próximos a la zona de actividad industrial existente en torno a la Orujera que se destinará a implantaciones de carácter productivo que requieren parcelas de gran superficie y un menor nivel de

urbanización, además de no ser compatibles con los modelos de ocupación de suelo característicos de los núcleos urbanos.

Para dicho uso se clasifican dos sectores a los que se adscribe un sistema general destinado a la ejecución de un centro de transportes en el extremo más próximo al enlace con la futura autovía y al resto de los sectores industriales urbanos. La consolidación de las demandas de este tipo de suelo para implantaciones de entre 5.000m² y 25.000 m² de superficie de parcela es también una realidad para esta zona a la que se están dirigiendo las iniciativas de implantación de grandes superficies industriales fuera del núcleo urbano.

3.5.3. Las Áreas de Intervención.

Tanto las actuaciones de reforma urbana como las de crecimiento del núcleo urbano de Cabra se han agrupado en una serie de Áreas de Intervención diferenciadas que incluyen los Sectores o Unidades de Ejecución que tienen objetivos generales y criterios de intervención comunes además de constituir zonas con unas características básicas comunes dentro de la nueva estructura propuesta por el Plan General.

Dichas Áreas de Intervención se pueden considerar como los grandes proyectos urbanos a los que la gestión y ejecución del Plan General debe hacer frente de forma coordinada e integradora para conseguir los objetivos de reestructuración y recomposición urbana previstos, constituyéndose por tanto como un cierto programa de actuación fundamentalmente en lo que se refiere a la vinculación de los diferentes Sectores o Unidades de Ejecución de cada Área de Intervención así como a la prioridad de las actuaciones en razón de su aportación a la estructura general.

Se expresan a continuación las características básicas de la ordenación propuesta para cada una de éstas áreas dentro del núcleo urbano de Cabra con un resumen de datos globales que ayudan a entender el alcance zonal de las propuestas del Plan.

AREA DE INTERVENCIÓN «Ronda de los Cerros- Arco Viario Norte»

La propuesta tiene como objetivo básico definir de forma clara el límite entre la ciudad y los cerros e introducir en dicho límite una ronda de marcado carácter paisajístico acompañada de un paseo lineal y de una serie de espacios libres que garanticen la mejor integración posible del vial y su conexión con el viario estructurante previsto en los sectores en desarrollo resolviendo la articulación entre lo urbano lo natural.

Los suelos vacantes entre la ronda y las áreas consolidadas se ocupan fundamentalmente con viviendas unifamiliares en sectores de densidad media, reservándose las zonas de ladera más próximas a los cerros para tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

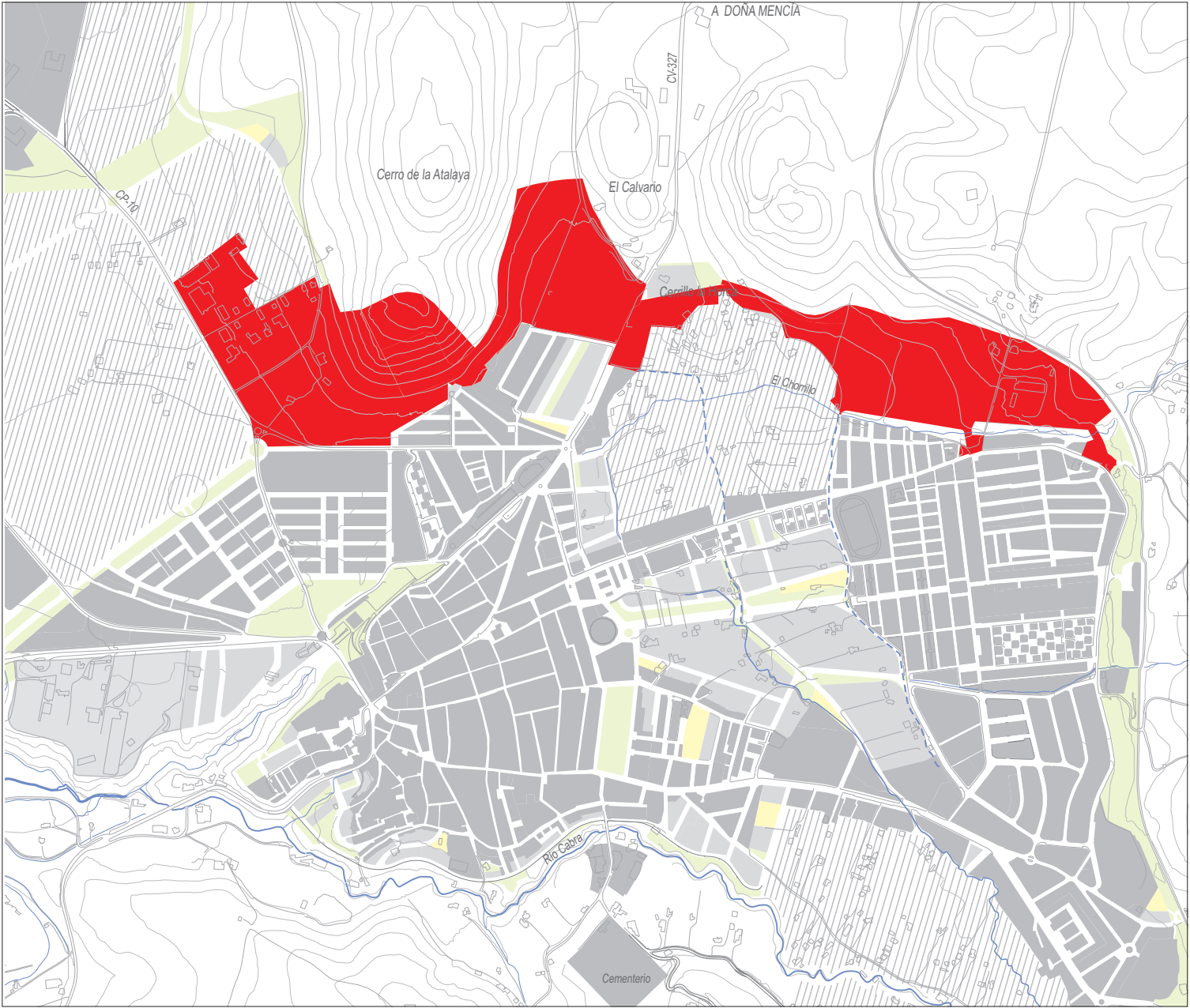
La definición del trazado de la ronda se realiza de forma pormenorizada atendiendo muy especialmente a las condiciones orográficas y a las preexistencias, evitando pendientes excesivas y ajustándose al máximo a los suelos edificadas en las zonas más altas de la ciudad consolidada, especialmente en el paso entre Cerro Gordo y el Cerrillo la Horca, las traseras del polígono de la Atalaya y el extremo norte de la calle Málaga y la UE-16 del Plan General de 1998.

La definición de una serie de ejes viarios transversales y de espacios libres permite la adecuada interconexión de la ronda con los principales viales de la estructura urbana existente o propuesta.

El área de intervención está constituida por cuatro sectores residenciales y tres áreas de reforma interior también de uso residencialpara garantizar la viabilidad real de la propuesta de viario planteada; y una actuación aislada y varios sistemas generales de espacios libres adscritos a este área. Otros aspectos a destacar son:

- Los dos sectores de suelo urbanizable tienen a su cargo la mayor parte de la ejecución de la ronda y cuentan con la ventaja de no tener prácticamente edificaciones en el interior de sus respectivos ámbitos, además de tratarse de zonas con pocos propietarios y en posiciones óptimas para su desarrollo a corto plazo.
- Sobre la zona semiconsolidada del Cerrillo la Horca situada por encima del arroyo del Chorrillo se define un sector de vivienda unifamiliar aislada en el que se incluyen las viviendas existentes, manteniéndose los caminos y calles existentes y completándolas para conectarlas con la ronda de los cerros, la avenida de Belén y la ronda intermedia del Chorrillo, reservándose como espacio libre la zona alta del cerrillo y conectando dicha zona con el parque del Chorrillo.
- El último sector, situado en suelo urbano no consolidado, se corresponde parcialmente con la UE-1 del Plan General de 1998 a la que se modifica el uso de industrial a residencial, ampliándose su delimitación para posibilitar un trazado aceptable de la ronda, y otra unidad de menor dimensión con fachada a la avenida de Belén sobre suelos vacíos en una posición inmejorable en parte ocupados por la UE- 2 del Plan general de 1998 a la que también se le modifica el uso de industrial a residencial dentro de la propuesta general del Plan de consolidar el eje de la avenida de Belén con usos residenciales en sustitución de los viejos usos industriales.
- Por su parte, las áreas de reforma interior comprenden gran parte de los terrenos incluidos en la UE-2 del Plan General de 1998 cuyo uso industrial se modifica a residencial plurifamiliar.
- Finalmente el tramo de ronda colindante con el polígono de la Atalaya se ejecuta mediante Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos como parte de la compensación acordada por incorporar al suelo urbanizable el parque del Cerro de la Atalaya.

Clase de Suelo	Urbano No Consolidado	Urbanizable Sectorizado	Total
Superficie	185.520	294.200	479.720
Edificabilidad	101.444	102.970	204.414
Espacios Libres	18.400	37.000	55.400
Equipamientos	9.258	17.100	26.358
Viviendas Protegidas	319	270	589
Viviendas Libres	409	440	849
Nº Total Viviendas	728	710	1.438



AREA DE INTERVENCIÓN «Área Central»

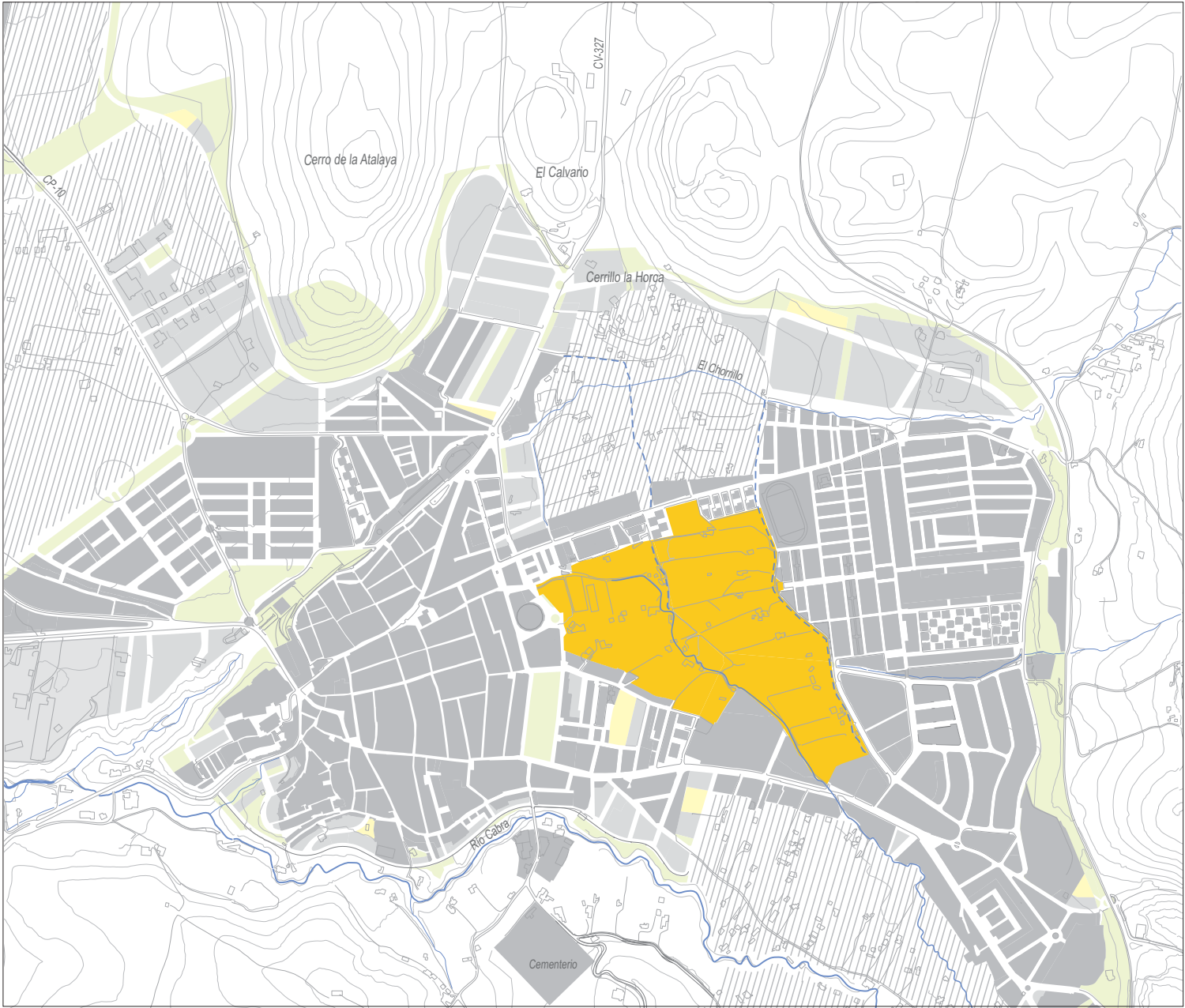
La propuesta del Plan General para ésta zona es tal vez la de mayor contenido estratégico del documento, suponiendo incorporar al proceso de desarrollo urbano el vacío existente entre las dos principales zonas urbanas de Cabra cuyo origen se encuentra en la explotación de las huertas tradicionales y que como se ha analizado y argumentado reiteradamente deben reconvertirse en áreas urbanas capaces de dotar de estructura al conjunto de toda la ciudad con una clara vocación de convertirse en el nuevo centro cívico de Cabra.

La ordenación planteada responde a la oportunidad que supone un vacío urbano en una posición central en cuanto a reorganización general de la estructura urbana, introduciéndose un eje principal en dirección este-oeste sobre el que se apoyan los principales elementos de dotaciones y espacios libres así como las áreas residenciales y comerciales de mayor densidad, configurándose por tanto como un área de actividad urbana central muy bien relacionada tanto con la ciudad histórica como con la zona de nuevos crecimientos en torno a la barriada Virgen de la Sierra.

En el área se han delimitado tres sectores cuyo desarrollo puede ser autónomo, habiéndose establecido ésta división en base principalmente al número de propietarios diferentes y al nivel de consolidación con viviendas existente en la zona; también se incorporan a este área de intervención varias áreas de reforma interior.

- El sector más próximo al centro histórico es el que tiene un menor nivel de ocupación de viviendas, si bien incluye las instalaciones de la cooperativa de hortelanos cuya actividad es cada vez más reducida. La magnífica posición de los terrenos y la posibilidad de continuar la operación de transformación que se propone iniciada en las Unidades de Ejecución colindantes previstas en el Plan General unido a los usos e intensidades previstos para la zona deben servir de incentivo para lograr su urbanización a corto o medio plazo.
- El sector situado a continuación del anterior hasta enlazar con la barriada y el complejo deportivo municipal es probable que se active una vez iniciado el sector colindante y consolidada la operación central de viario y espacios libres denominada bulvar y parque de las huertas, adquiriendo los suelos una nueva centralidad en virtud de dicha actuación. Los usos y características morfotipológicas planteadas son muy similares al del sector anterior.
- Finalmente se ha delimitado un sector de menor dimensión en el extremo sur de la zona en el que existen una serie de viviendas con pequeñas huertas cuyo mantenimiento se hace compatible con la urbanización del sector, planteando una densidad mucho menor y una estructura viaria de menor entidad acorde con el modelo urbano de vivienda unifamiliar previsto.

Clase de Suelo	Urbano No Consolidado	Urbanizable Sectorizado	Total
Superficie	19.510	243.800	263.310
Edificabilidad	12.810	103.946	116.756
Espacios Libres	2.700	24.380	27.080
Equipamientos	1.250	18.803	20.053
Viviendas Protegidas	38	309	347
Viviendas Libres	82	512	594
Nº Total Viviendas	118	821	939



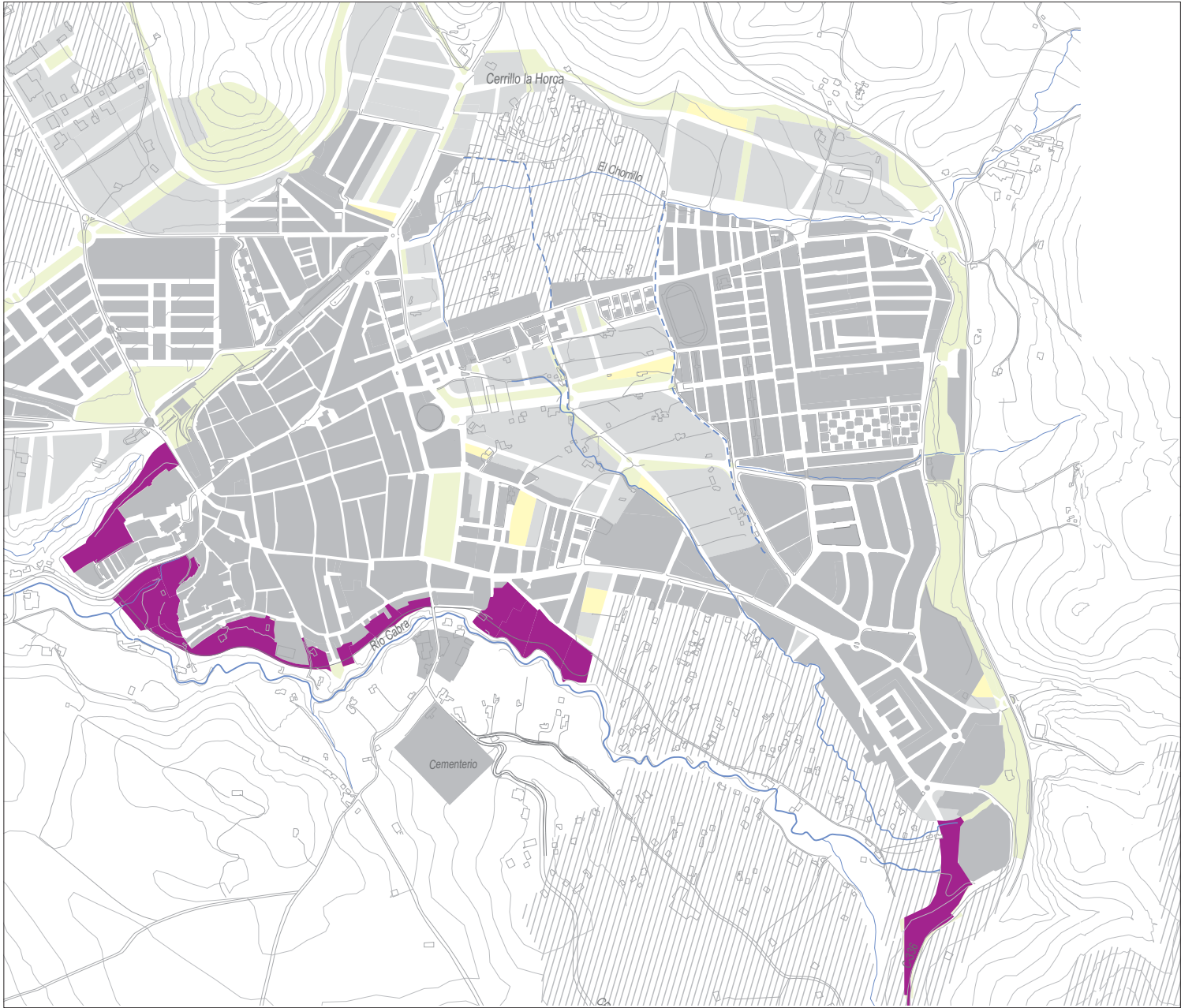
AREA DE INTERVENCIÓN «Entorno río Cabra»

El objetivo fundamental de esta intervención es resolver el encuentro entre los suelos urbanos y el límite que supone el río Cabra, refachadizando la ciudad y abriéndola hacia el río. Así, se introduce un vial y paseo que recorre todo el borde urbano sur conectándose adecuadamente con los elementos del viario urbano y territorial más próximos, de forma que se garantiza la permeabilidad transversal hacia el territorio y se mejora la accesibilidad tanto a los nuevos suelos como a las zonas urbanas colindantes que cuentan con problemas de accesibilidad, como es el caso del barrio del Cerro, entre otros.

El área de intervención está formada por una sucesión de Áreas de Reforma Interior, la mayoría de ellas de poca dimensión y en buena parte planteadas sobre áreas ya previstas en el Plan General de 1998, si bien se han redelimitado de acuerdo con las posibilidades reales de gestión y ejecución para hacerlas viables al tiempo que se ha incidido con mayor determinación en la necesidad del vial de borde antes mencionado cuya definición precisa se contempla en el Plan General.

Las tipologías empleadas en las distintas unidades de ejecución hacen referencia a los tejidos urbanos colindantes, predominando la ordenación de edificación en manzana y cuidando espacialmente la altura de la edificación para tratar de evitar en la medida de lo posible la conformación de un frente excesivamente duro hacia el río Cabra al tiempo que se consigue sellar las medianeras existentes hacia éste.

Clase de Suelo	Urbano No Consolidado
Superficie	101.253
Edificabilidad	67.815
Espacios Libres	18.600
Equipamientos	2.200
Viviendas Protegidas	185
Viviendas Libres	540
Nº Total Viviendas	500



AREA DE INTERVENCIÓN “Industrial”

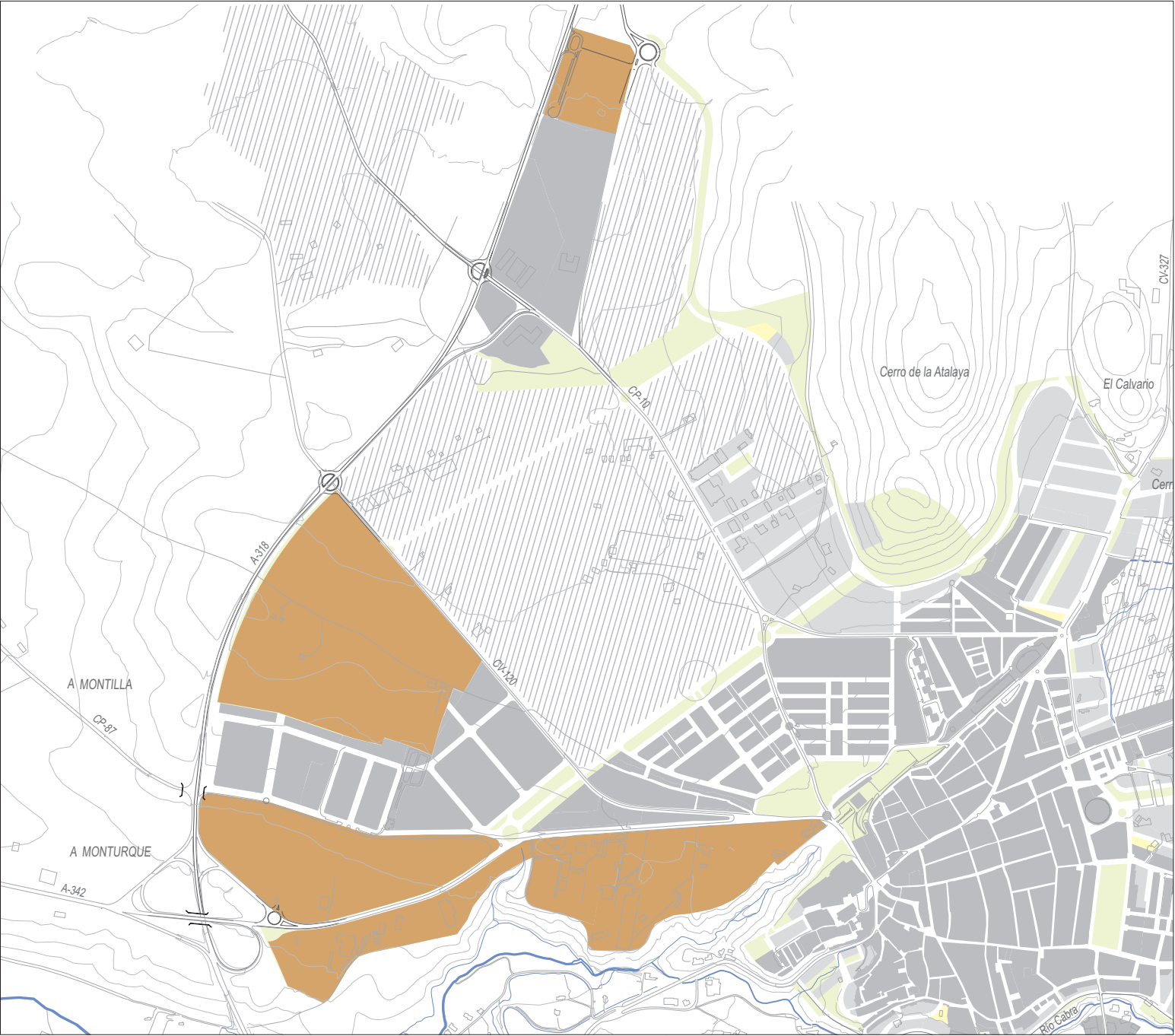
La implantación del polígono Vado Hermoso apoyándose en la carretera de Montilla y la decisión del Plan General de 1998 de clasificar como suelo urbanizable industrial las zonas situadas a ambos lados del polígono, en buena medida ya ejecutadas, han supuesto la consolidación de la zona como soporte de las actividades productivas.

El trazado de la variante de la A-318 con una posición tangente a los suelos industriales clasificados y su transformación en autovía mejoran sustancialmente la accesibilidad a los suelos industriales y les confiere una posición estratégica por lo que la propuesta del Plan General mantiene la zona como el principal espacio productivo proponiendo su ampliación hasta el camino de los Barreros en continuidad con el sector Mantón de Manila recientemente ejecutado incorporando al suelo urbanizable productivo los terrenos situados a ambos lados de la carretera de Monturque entre el enlace con la A-318 y el Junquillo.

El área de intervención está formada por cinco sectores de uso productivo en los que se producen distintas circunstancias:

- El sector norte, de mayor dimensión, completa la supermanzana industrial que forma junto con los sectores industriales actuales completando el espacio entre la A-318, la carretera de Montilla, el arco viario norte y el camino de los Barreros, conectando con los viales del polígono ampliación Vado hermoso y Mantón de Manila e introduciendo un arco viario principal que conecta con el enlace desde la carretera de Monturque y que tendría continuación hasta el acceso por Fuente las Piedras una vez que se desarrollen los suelos no sectorizados.
- El sector comprendido entre la carretera de Montilla y la de Monturque, al que se le confía en gran medida la configuración de la nueva entrada en Cabra desde la A-318 y la conexión de la glorieta del enlace con el resto de los sectores industriales de la zona norte. Se define un espacio libre lineal que acompaña el tramo de entrada desde la carretera de Monturque y se propone la implantación de edificaciones con fachada hacia ésta destinadas a usos básicamente comerciales, de exposición y venta o similares que generen una imagen de cierta calidad.
- Los sectores situados entre la carretera de Monturque y el escarpe del río Cabra deben resolver la integración de usos y edificaciones compatibles con la ordenación, como la estación de servicio y el matadero entre otros, mejorar la capacidad y la urbanización de la actual carretera posibilitando su desdoble o la generación de un vial de servicio de suficiente dimensión y resolver adecuadamente su contacto con el escarpe y la fachada hacia el río Cabra. Se ha dividido la zona en dos sectores de forma que incluyéndose en uno de ellos las instalaciones de la fábrica destinada al tratamiento de materiales de cantera cuyo mantenimiento en las condiciones actuales se considera incompatible con su posición urbana, de forma que el deseado traslado de la actividad no suponga un freno para el desarrollo y la reordenación del resto de la zona.
- El sector ocupado parcialmente por naves industriales junto a las instalaciones de PROMI, y con acceso desde la A-318, cuya ordenación deberá respetar las edificaciones existentes.

Clase de Suelo	Urbano No Consolidado	Urbanizable Sectorizado	Total
Superficie	47.450	640.364	687.814
Edificabilidad	35.000	352.370	387.370
Espacios Libres	0	64.096	64.096
Equipamientos	0	25.619	25.619



3.5.4. El régimen urbanístico del suelo.

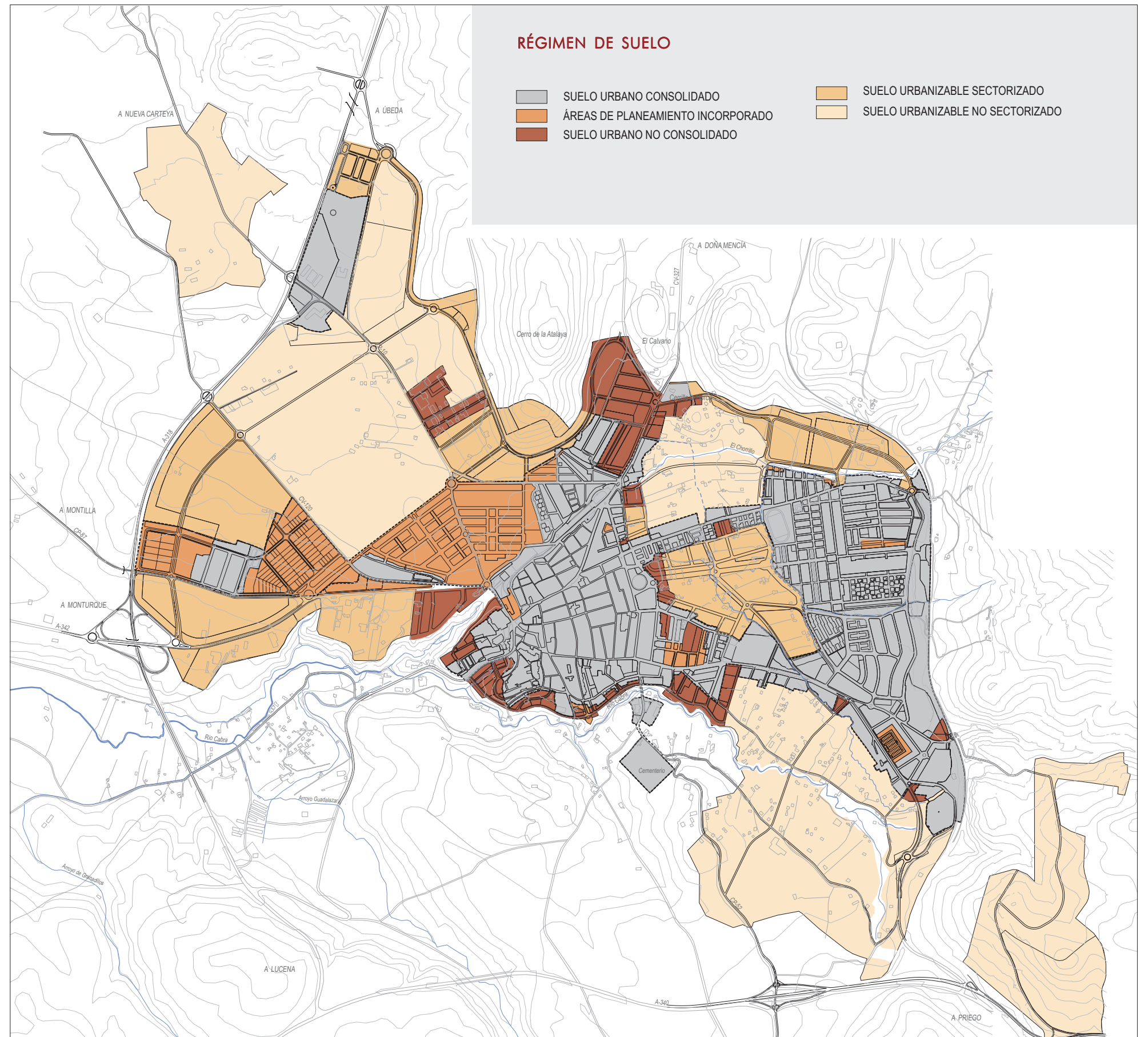
El régimen urbanístico del suelo es la determinación del planeamiento mediante la que se asigna a los propietarios de aquel el conjunto de derechos y deberes, de entre los establecidos legalmente, a que quedarán sometidos. Es decir, no es el planeamiento quien establece los derechos y deberes de los propietarios, sino que este se limita a aplicar espacialmente los tipos previstos en la legislación urbanística.

En la actualidad la legislación urbanística de aplicación es la formada por la ley Autonómica 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y las leyes Estatales 6/1998 y 4/2000.

En definitiva, los regímenes o clases de suelo son los siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado, que se corresponde con los suelos edificados y/o urbanizados de conformidad con las previsiones del planeamiento.
- Suelo Urbano No Consolidado, que se corresponde con los suelos que, estando consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes, sin embargo, el uso asignado por el Plan es diferente al implantado, o la edificabilidad asignada por el Plan es manifiestamente superior a la existente o no están totalmente urbanizados.
- Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, que se corresponde con los suelos que el Plan prevé para el crecimiento urbano, y que además de clasificarlos, el propio Plan establece la delimitación de los sectores y los ordena de forma pormenorizada, haciendo innecesaria la formulación de planeamiento de desarrollo.
- Suelo Urbanizable Sectorizado, que son suelos que el Plan clasifica y delimita los sectores de planeamiento parcial, asignándoles usos e intensidades globales, pero no ordena de manera pormenorizada, por lo que precisarán de la formulación del planeamiento de desarrollo.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado, que son los suelos que el Plan se limita a clasificar por se compatibles con la estructura urbana prevista, pero para los que no delimita sectores ni establece ordenación global o pormenorizada.

Además de estas clases, se deben considerar al menos dos más, que se corresponden con las situaciones transitorias:



- Suelo Urbano en Situación Transitoria, que se corresponde con suelos urbanos del Plan General vigente, que tienen planeamiento de desarrollo aprobado o en ejecución y cuya ordenación se mantiene por ser compatible con la prevista por el nuevo Plan.
- Suelo Urbanizable en Situación Transitoria, que se corresponde con suelos aptos para urbanizar del Plan General vigente, que tienen planeamiento parcial aprobado o en ejecución y cuya ordenación se mantiene por ser compatible con la prevista por el nuevo Plan.

Por último, en este momento de la formulación del nuevo Plan, se incluyen también dentro del régimen transitorio los suelos urbanizables del Plan General vigente, que está tramitando en la actualidad su planeamiento parcial, y que podrá seguir tramitándose en paralelo al nuevo Plan.

Pues bien, la propuesta distingue en este momento las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: es el suelo urbano del Plan vigente que está edificado y urbanizado o bien que se encuentra e proceso de urbanización y edificación. Dentro de ésta categoría se incluyen las Unidades de Ejecución y Sectores que se encuentran en fase avanzada de urbanización y edificación.
- Suelo Urbano y Urbanizable en Situación Transitoria: según la definición anterior, ámbitos que se distinguen en el Plan General como Áreas de Planeamiento Incorporado (API).
- Suelo Urbano No consolidado, Áreas de Reforma Interior previstas en el Plan General de 1998 no desarrolladas y cuya ordenación se adecua a los nuevos criterios del Plan General, y nuevas Áreas de Reforma Interior y Sectores delimitados para favorecer la compleción del núcleo urbano y garantizar la continuidad de actuaciones de viario o espacios libres iniciadas en otras unidades del suelo urbano no consolidado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado, áreas de crecimiento que en buena parte del suelo, especialmente en el de uso residencial, incluyen ámbitos semiconsolidados por edificaciones preexistentes, diferenciándose los usos globales residencial e industrial.

- Suelo Urbanizable no Sectorizado, clasificación en la que se han incluido básicamente aquellas zonas residenciales que tienen una vocación urbana pero sobre las que no es necesaria aún su transformación hasta tanto no se desarrollen una buena parte de los sectores de suelo urbanizable residencial situados en posiciones más centrales y que contribuyen además de manera clara a la construcción de la nueva estructura urbana.

De igual modo, se incluyen aquí los suelos ocupados en la actualidad por edificaciones generalmente de carácter irregular que configuran urbanizaciones destinadas básicamente a segunda residencia; y una bolsa de suelo con un futuro en principio destinado a albergar actividades turísticas, con reducida edificabilidad y proporción muy amplia de espacios libres para asegurar su integración en el medio natural.

3.6. LAS NUEVAS ÁREAS DE CENTRALIDAD

La ordenación e incorporación al conjunto urbano del espacio ocupado históricamente por las huertas en el ámbito que denominamos de huertas urbanas supone un objetivo claro desde el punto de vista de la necesidad de reestructuración urbana y de la regularización y urbanización de las zonas ocupadas de forma extensiva por edificaciones residenciales.

Por tanto sobre la oportunidad que supone la transformación de éste espacio desde el punto de vista de la mejora de la ciudad no existen dudas, sin embargo interesa explicar con la mayor claridad posible la conveniencia de dicha transformación en función de la situación actual de las huertas, de la pérdida de los valores productivos y del proceso de transformación que vienen sufriendo, para concluir con lo que para la inmensa mayoría de la sociedad egabrense es una evidencia: es imprescindible modificar el régimen urbanístico de la zona de huertas urbanas lo antes posible o la situación de degradación espacial, ambiental y urbana tendrá muy difícil solución en el futuro.

3.6.1. El proceso de transformación de las huertas urbanas.

Tal y como se expresó en el Diagnóstico, la progresiva pérdida de su valor productivo, la extensión de las áreas urbanas y los servicios y la proliferación de edificaciones

e instalaciones están produciendo una profunda transformación de las características de las zonas de huertas en contacto directo con el núcleo urbano generando además problemas de carácter urbanístico cuya resolución puede ser extraordinariamente costosa en términos económicos, sociales y culturales si no se afrontan de forma inmediata.

En síntesis, la génesis de la zona hasta llegar a la situación actual ha sido clara:

- Se parte de una situación inicial en que las huertas de Cabra localizadas en las proximidades de la ciudad tenían una gran importancia desde el punto de vista socioeconómico, situándose entre las huertas y la sierra únicamente la barriada Virgen de la Sierra.
- Esta situación provoca que por parte del Ayuntamiento se plantee como una necesidad preservar las huertas de la urbanización en el año 1980, incluyéndose posteriormente como suelo protegido por sus valores productivos dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Córdoba.
- Sin embargo de forma casi inmediata comienza a producirse la ocupación de éste espacio por edificaciones principalmente de uso residencial y en ocasiones de uso industrial o de almacenaje cada vez con menos vinculación directa con la huerta que



les sirve de soporte al tiempo que sigue concentrándose el crecimiento urbano en los sectores situados al este del núcleo urbano en continuidad con la barriada Virgen de la Sierra dejando la zona de huertas en el centro del núcleo urbano.

- El proceso se agudiza a partir de la década de los 90, incrementándose de manera progresiva la ocupación de las huertas por viviendas y otros usos urbanos al tiempo que se abandonan paulatinamente los cultivos tradicionales al haber perdido rentabilidad y por tanto interés para las nuevas generaciones, llegándose a la situación actual en la que prácticamente la mitad del suelo que en los años 80 estaba destinado a huertas productivas está ahora ocupado por usos urbanos, se han transformado en invernaderos o se han convertido en solares en expectativa de ser edificadas.

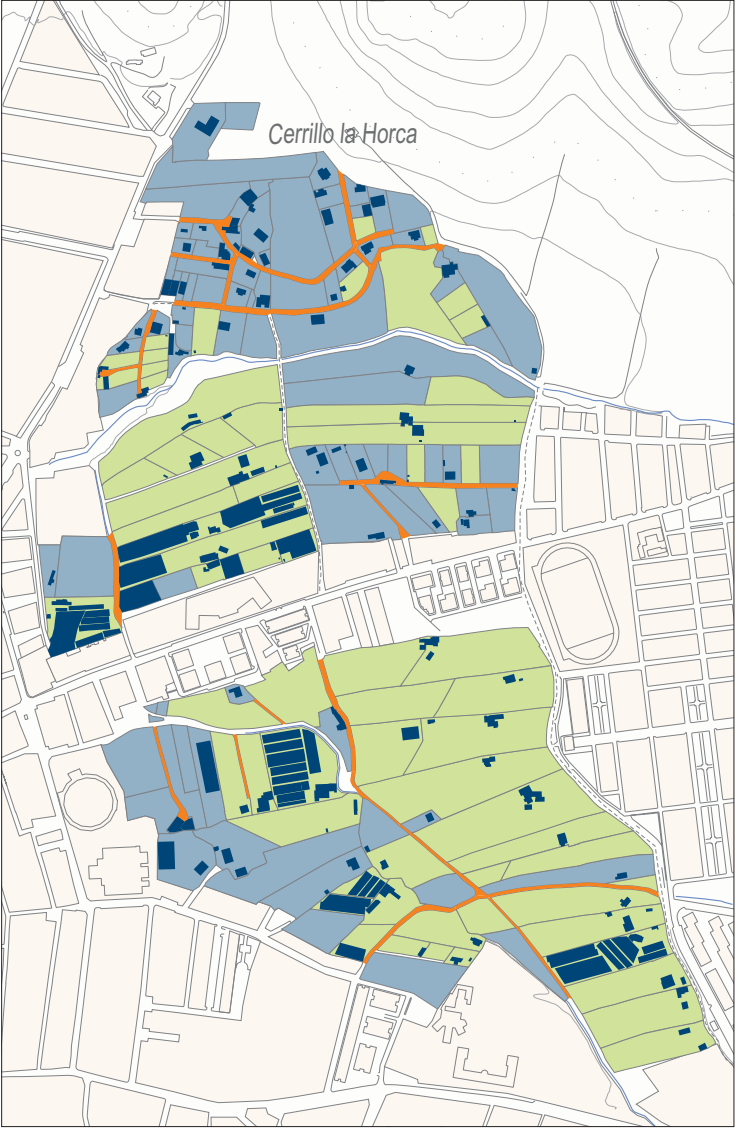
En el Plan Especial del Medio Físico de Córdoba se incluye este espacio, junto con el resto de la zona de huertas existentes en la vega del río Cabra hasta Monturque, dentro del Catálogo de Espacios Protegidos con la denominación Huertas de Cabra. Como justificación de la protección dentro de la categoría de Paisajes Agrarios únicamente se considera la capacidad productiva de los cultivos tradicionales, lo cual evidentemente tiene muy poco que ver con la situación actual.

Sin embargo el proceso seguido por éstos suelos ha sido la ocupación acelerada por actividades y edificaciones ajenas a la normal explotación agrícola por la imposibilidad de frenar el proceso de edificación ilegal por parte del Ayuntamiento debido a la presión sobre estos suelos.

En 1984 existían en la zona de huertas urbanas aproximadamente 125 viviendas sobre una superficie de 143 hectáreas, lo cual suponía que la parcela media se situaba por encima de los 11.000 m², de manera que no se distanciaba todavía de forma significativa de la parcela media agrícola de la zona que se situaba en torno a los 15.000 m².

La evolución de la ocupación de suelo hasta 1991 supone un ritmo de 4 o 5 viviendas nuevas al año hasta llegar a las 155 viviendas, lo cual aún no siendo cuantitativamente muy significativo, si apuntaba una tendencia preocupante, situándose en esos momentos la superficie media de parcela en algo más de 9.000 m².

Finalmente el análisis de la situación en el año 2004 arroja cifras demoledoras; hay un total de 368 viviendas en la



HUERTAS URBANAS



zona con un ritmo medio de ocupación a lo largo del periodo de más de 15 viviendas al año y con una superficie media de parcela resultante inferior a 4.000 m²; es decir, que en relación a la situación en el año 1984 se ha reducido un 75% la superficie media de parcela y se ha multiplicado por 3 el número de viviendas.

Por otra parte el crecimiento urbano de las últimas décadas ha puesto de manifiesto la debilidad de la estructura viaria urbana y la imposibilidad de mejorar ésta por el obstáculo que suponen las huertas protegidas.

3.6.2. La situación actual.

De ésta forma se ha conseguido llegar a la peor de las situaciones posibles y con tendencia a degradarse aún más: una ciudad dividida en dos y mal comunicada con un espacio intersticial que ha dejado de ser productivo y que se encuentra en un dinámico proceso de ocupación irregular que cada vez hace más difícil la reordenación del conjunto urbano, produciéndose un espacio de características suburbanas sin calidad alguna en el que se pierden progresivamente los valores que el espacio agrario puede aportar y no se alcanza ninguno de los beneficios que el espacio urbano puede generar.

En este proceso de deterioro progresivo del espacio y de contribución a acelerar e incrementar los problemas urbanos y ambientales de Cabra caben distinguirse tres situaciones cuya base es la misma pero que se encuentran en distinta fase del proceso:

- El Pedroso, en el que el espacio está prácticamente ocupado por viviendas en la mayoría de los casos de reciente construcción que dejan escaso margen para la reordenación integral del espacio y su incorporación a la estructura urbana. La imagen a vista de pájaro es la de una urbanización residencial de vivienda unifamiliar consolidada, y la realidad es que tiene una densidad residencial próxima a las 3 viv/ha pero carece de viario, espacios libres, dotaciones y servicios hasta el punto de existir serios problemas con la accesibilidad en vehículo y por tanto problemas de seguridad que se verán agravados si la tendencia continúa. Se trata de una imagen que podremos observar en las otras dos zonas en un periodo corto de tiempo si no se afronta el problema de la ordenación integral de la zona de huertas y su incorporación al conjunto urbano.
- El Chorrillo, sobre el que a su vez se pueden distinguir dos zonas, la situada al norte en torno al

Cerillo la Horca, con una ocupación muy alta y con una fuerte dinámica de construcción ilegal y la zona sur próxima al arroyo en el que ha habido una mayor contención, si bien su tendencia es similar a la del Pedroso.

- La zona central, que después de haber sido objeto de una serie de actuaciones de edificación, especialmente en la zona situada entre la ciudad tradicional y la senda del Caz en sus bordes de contacto con la ciudad, se ha producido un cierto descenso en el número de construcciones en los últimos años ante la expectativa de que finalmente los suelos pasen a tener destino urbano como se propone por la inmensa mayoría de la ciudadanía y de sus representantes. En este caso es aún más clara si cabe la necesidad de aprovechar la oportunidad de incorporar los suelos más centrales de la ciudad a su natural desarrollo sirviendo de soporte a usos actividades de centralidad urbana, reequipamiento, espacios libres y elementos de infraestructura necesarios para cohesionar a la ciudad y a sus habitantes, y sería una grave irresponsabilidad no afrontar el problema y dejar que la situación evolucione hacia un estado similar al que ya se produce en El Pedroso.

Las huertas urbanas, por tanto, han sufrido un proceso de transformación muy negativo que ha generado una situación insostenible y que amenaza con empeorar de forma acelerada si no se establecen criterios y determinaciones claras en el nuevo Plan General que permitan cambiar radicalmente la dinámica sobre la zona e integrarla coherentemente en el conjunto urbano.

La transformación se ha producido fundamentalmente por la conjunción de dos factores: el primero, la pérdida de la rentabilidad económica de la huerta tradicional unido a los cambios socio-económicos y generacionales de las últimas décadas; y el segundo, la presión que sobre la zona supone su proximidad al centro urbano y su buena disposición para ir acogiendo de forma sucesiva viviendas apoyándose en las infraestructuras existentes, en la red de caminos agrícolas y en la parcelación de huertas que facilita su subdivisión y ocupación prácticamente sin obra de urbanización alguna.

3.6.3. Las propuestas del Plan General.

Como ya se apuntaba en el Diagnóstico, ante esta situación y con semejante tendencia no cabe otra

alternativa razonable que la integración de estas zonas en la estructura urbana, tratando de resolver los problemas que ha generado la ocupación indiscriminada y desordenada de estos suelos y aprovechando la oportunidad para dotar a la ciudad de algunas de sus necesidades más básicas, como son:

- La mejora de las conexiones entre sus diversas partes, tanto en dirección este-oeste uniendo la ciudad tradicional con la barriada y mejorando los accesos a través de un arco viario norte, como en dirección norte-sur conectando los dos ejes de articulación fundamentales, avenida de Andalucía y avenida Fuente del Río.
- La generación de un sistema de espacios libres que acompañando estas conexiones suponga una mejora notable en la calidad urbana del conjunto, manteniendo y potenciando el carácter de paseo peatonal de las sendas actuales dentro de la nueva ordenación y planteándose la introducción de un parque central en el que podrían integrarse algunas huertas manteniendo sus características agrícolas como memoria del lugar y con funciones didácticas y de ocio.
- La obtención de suelo ordenado capaz de atender las demandas de vivienda con distintas tipologías resolviendo la articulación con la ciudad consolidada.
- La implantación de actividades de centralidad urbana de carácter dotacional, terciario, comercial y de ocio aprovechando la oportunidad que puede suponer el disponer de suelo en el punto central de la nueva ciudad como elemento de referencia urbana y de concentración de dotaciones para reequilibrar los déficit actuales en esta materia, y en definitiva, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

El Plan General plantea un tratamiento diferenciado para cada zona en directa relación con su posición urbana, con el grado de ocupación por la edificación y con las posibilidades de apoyar la articulación urbana.

Para la zona de El Pedroso debido a su altísimo grado de ocupación con viviendas unifamiliares aisladas se propone su reordenación consolidando la zona mediante la ocupación de las áreas aún no ocupadas con tipologías de vivienda unifamiliar aislada y con las dotaciones y espacios libres necesarios al tiempo que se organiza un nuevo sistema viario local suficiente para resolver la accesibilidad a éstos suelos y sus conexiones con los elementos básicos de la estructura urbana.

Para la zona de El Chorrillo hay que analizar la diferente situación en que se encuentran los suelos según su posición: la parte alta situada en trono al Cerrillo la Horca tiene un nivel de ocupación similar al del Pedroso con la dificultad añadida de la topografía y los planteamientos para su regularización deberán ser similares a los del Pedroso, mientras que la zona situada al sur del arroyo del Chorrillo tiene un menor índice de transformación y consecuentemente una mayor capacidad para introducir elementos de ordenación estructural, por lo que se propone una ordenación de carácter más urbano apoyándose en la creación de la nueva Ronda Intermedia.

En la zona existente entre el centro histórico y la barriada se propone la creación de un área de centralidad urbana en torno a un parque equipado con posibilidades de transformar muy positivamente la organización general de la ciudad haciéndola más accesible, integradora y amable.

La propuesta aprovecha la mayor disposición de suelo y los menores obstáculos edificados existentes en relación con el resto de las zonas, para configurar un área de oportunidad sobre la que debe intervenir de forma prioritaria el Ayuntamiento de Cabra liderando su proceso de transformación hacia un nuevo centro urbano direccional que integre las dos partes en que se encuentra actualmente dividida la ciudad.

El eje urbano formado por el Bulevar y el Parque de las Huertas debe concentrar las principales actividades de relación ciudadana, zonas verdes y deportivas, equipamientos y zona de huertas didácticas integrados en el parque y zonas de ocio y comerciales junto con

edificios de uso residencial conformando espacialmente dicho eje.

Se proponen asimismo una serie de elementos básicos en la ordenación de la zona como son los ejes viarios transversales que relaciona las distintas zonas urbanas en dirección norte sur y el sistema de espacios libres asociados a las sendas y las acequias existentes que de ésta forma se integran en la nueva estructura urbana manteniéndose los principales itinerarios peatonales y mejorando sus condiciones ambientales.

En la zona situada más al sureste donde quedan zonas con huertas aún en la actualidad se propone una ordenación basada en el loteo agrícola que permitiría el mantenimiento de determinadas zonas de huerta asociadas a las viviendas unifamiliares.

La mejora del paisaje urbano, la importancia estructural de la intervención y la posibilidad de acercar las dos zonas urbanas al tiempo que se reequilibran en cuanto a equipamientos y espacios libres supone una oportunidad única para una ciudad de tamaño medio que no debe dejarse pasar.



3.7. LA ARTICULACIÓN ENTRE CABRA Y EL RÍO: REORDENACIÓN DEL BORDE URBANO.

Probablemente sea la recomposición del frente urbano de Cabra, y muy especialmente en el borde sur hacia el río Cabra, el proceso de reforma urbana de mayor importancia con el que debe enfrentarse el Plan General.

Hasta ahora la tendencia ha sido la de dar la espalda al Río Cabra, produciéndose en ocasiones una barrera entre el núcleo urbano y el río y sus dominios por la proliferación de edificaciones y usos de carácter marginal que han generado un borde urbano caótico y degradado.

El Plan General de 1998 inició la difícil tarea de cambiar ésta tendencia natural, pero sea por problemas de gestión y ejecución o porque las propuestas no tenían el suficiente atractivo o entidad como para que llegaran a ejecutarse, la realidad es que el problema sigue existiendo y en términos similares a los que se daban en el momento de redacción del Plan de 1998. Parece claro que se deben plantear alternativas que, aún asumiendo en parte el contenido de las propuestas anteriores, tengan un mayor alcance y una visión de futuro que permita planificar a medio y largo plazo la reforma del borde urbano y la reconciliación de Cabra con su río.

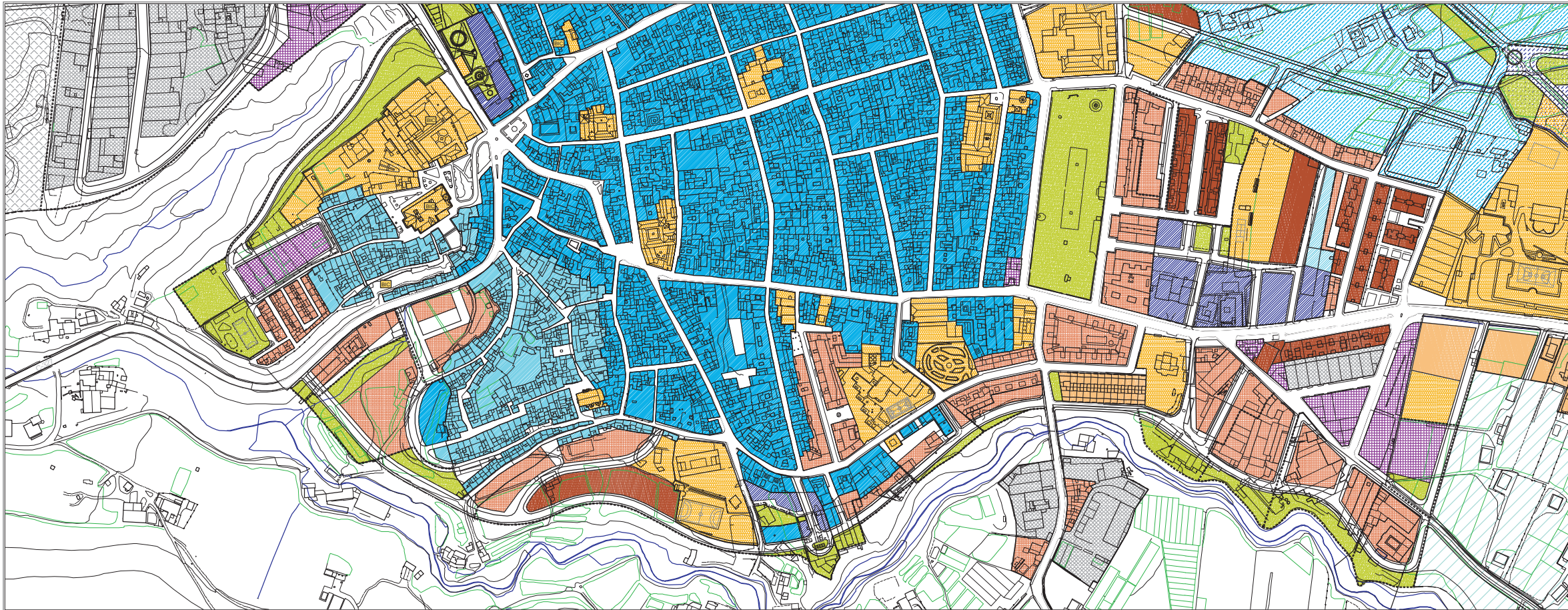
Para ello el Plan General propone actuar en una doble dirección, la reforma de todo el frente urbano hacia el río incluyendo los suelos existentes entre el núcleo consolidado y el cauce, y la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y de uso del río Cabra y de las áreas de suelo no urbanizable en contacto con el mismo con el objetivo final de crear un corredor verde público asociado al cauce.

En relación a la reforma del frente urbano se plantea como actuación básica para la recuperación de la fachada urbana, la mejora de accesibilidad de las áreas próximas al río y de la permeabilidad de la ciudad hacia el río la introducción de un viario o paseo de borde continuo que delimite el contacto entre la ciudad y el río desde la antigua carretera de Lucena hasta la prolongación de la calle Vado del Moro, punto en el que el cauce queda integrado en un parque lineal que atraviesa toda la zona del Pedroso.

La definición de éste paseo de borde, la solución de sus conexiones transversales con las calles existentes y la configuración de un frente edificado morfológicamente adecuado a las distintas circunstancias tanto topográficas como de preexistencia de edificaciones y la división en ámbitos de gestión que hagan viable la actuación son los elementos fundamentales que se han tenido en cuenta para la definición de la propuesta pormenorizada de ordenación.



EL CONTACTO DE LA
CIUDAD CON EL RÍO



3.8. EL CONTACTO DE LA CIUDAD Y LOS CERROS, DEFINICIÓN DEL NUEVO LÍMITE URBANO.

La presencia de los cerros en Cabra tiene una gran importancia tanto desde el punto de vista de la configuración del escenario paisajístico como desde la consideración de los cerros como hitos y referentes del paisaje urbano, estando presentes junto con la sierra en buena parte de los campos visuales de calles y espacios públicos.

Su perfil y peculiar orografía caracterizan a la ciudad de Cabra y le confieren un carácter singular que desde el Plan General se pretende salvaguardar y potenciar, para lo cual se realizan propuestas en un doble sentido, en primer lugar estableciendo una especial protección para la zona de cerros dentro de la categoría de suelo no urbanizable y en segundo lugar resolviendo el contacto entre los usos urbanos y las edificaciones mediante la introducción de dos parques suburbanos en lugares preeminentes, el cerro de la Atalaya y el escarpe de la Fuente del Río y de un viario de borde asociado a un corredor verde que permite un recorrido paisajístico desde el cual se acceder al parque de la Atalaya y a los caminos y sendas que se adentran en las zonas altas.

De esta forma el contacto entre los suelos urbanos existentes y las áreas de crecimiento propuestas se

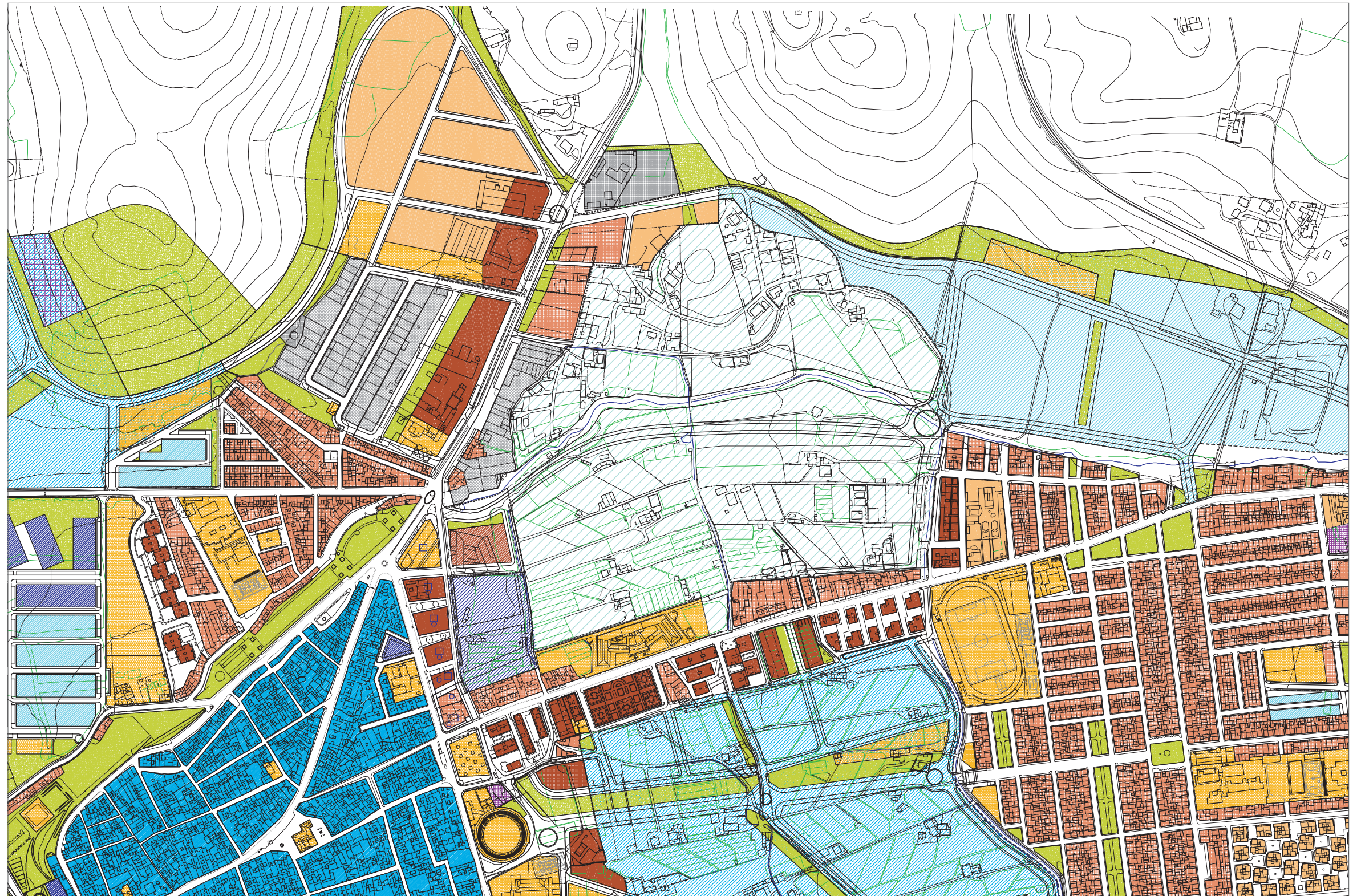
resuelve por tanto con un elemento lineal calle-paseo por encima del que únicamente se introducen espacios libres y de forma aislada equipamientos y pequeñas áreas de uso terciario.

La directriz del viario, identificado en el Plan General como arco norte - ronda de los cerros, se adapta a la topografía ocupando las zonas más bajas de la ladera y ajustándose a las zonas edificadas existentes. Por otra parte las tipologías residenciales elegidas para ocupar los suelos que quedan entre la ronda y las zonas edificadas son menos densas a medida que se aproximan a las zonas de inicio de las laderas, debiendo reservarse las manzanas en contacto con el viario de borde para viviendas unifamiliares de muy baja densidad.

Desde el punto de vista funcional, la ronda se concibe como una calle de borde urbano de tráfico calmado, lo que se favorece con su trazado y sección, actuando como viario complementario a los principales ejes de comunicación y especialmente en relación al recorrido avenida Fuente las Piedras- Ronda Intermedia del Chorrillo.



EXTENSIÓN Y LÍMITES
URBANOS



3.9. PARÁMETROS GLOBALES ÁREAS DE CRECIMIENTO Y REFORMA URBANA.

1. NÚCLEO URBANO CABRA

1.1.	Superficie clasificada por el Plan General vigente:	266.71 has.		
1.2.	Nuevos suelos ordenados en Plan General:			
1.2.1.	Superficie destinada a uso residencial:	91has.		
1.2.2.	Superficie destinada a uso industrial:	69 has.		
1.2.3.	Superficie destinada a uso terciario:	3,6 has.		
1.2.4.	Sistemas Generales de Espacios Libres:	11 has.		
1.3.	Áreas de crecimiento y reforma de uso global RESIDENCIAL :			
1.3.1.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:			
	Superficie total:	55,30 has.		
	Nº viviendas total:	1.606	Densidad media:	29 viv/has
	Edificabilidad total:	216.000 m ² t	Coef. edificabilidad media:	0,39 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	6,3 has	% Espacios Libres:	11,4%
	Sup. Equipamientos:	3,7 has	Equipamientos m ² /viv:	23 m ² /viv
1.3.2.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:			
	Superficie total:	35,84 has.		
	Nº viviendas total:	1.650	Densidad media:	46 viv/has
	Edificabilidad total:	218.500 m ² t	Coef. edificabilidad media:	0,61 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	3,7 has	% Espacios Libres:	10,4%
	Sup. Equipamientos:	2,1 has	Equipamientos m ² /viv:	12,7 m ² /viv
1.4.	Áreas de crecimiento y reforma de uso global INDUSTRIAL :			
1.4.1.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:			
	Superficie total:	64 has.		
	Edificabilidad total:	352.400 m ² t	Coef. edificabilidad:	0,55 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	6,4 has	% Espacios Libres:	10%
	Sup. Equipamientos:	2,5 has	% Equipamientos:	4%
1.4.2.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:			
	Superficie total:	4,74 has.		
	Edificabilidad total:	35.000 m ² t	Coef. edificabilidad:	0,74 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	—	% Espacios Libres:	—
	Sup. Equipamientos:	—	% Equipamientos:	—
1.5.	Áreas de crecimiento y reforma de uso global TERCIARIO :			
1.4.1.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:			
	Superficie total:	3,59 has.		
	Edificabilidad total:	17.930 m ² t	Coef. edificabilidad:	0,50 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	0,9 has	% Espacios Libres:	25%
	Sup. Equipamientos:	0,12 has	% Equipamientos:	3%

2. HUERTAS BAJAS

2.1.	Huertas Bajas			
2.1.1.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:			
	Superficie total:	3,1 has.		
	Nº viviendas total:	47	Densidad media:	15 viv/has
	Edificabilidad total:	6.260 m ² t	Coef. edificabilidad:	0,20 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	0,3 has	% Espacios Libres:	10 %
	Sup. Equipamientos:	0.1 has	Equipamientos m ² /viv:	23 m ² /viv
2.1.2.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:			
	Superficie total:	2,50 has.		
	Nº viviendas total:	35	Densidad media:	14 viv/has
	Edificabilidad total:	7.900 m ² t	Coef. edificabilidad:	0,32 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	0,17 has	% Espacios Libres:	6,8 %
	Sup. Equipamientos:	0,1 has	Equipamientos m ² /viv:	28 m ² /viv

3. GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS

3.1.	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:			
	Superficie total:	58,35 has.		
	Edificabilidad total:	262.575 m ² t	Coef. edificabilidad:	0,45 m ² t/m ² s
	Sup. Espacios Libres:	5,83 has	% Espacios Libres:	10 %
	Sup. Equipamientos:	2,33 has	% Equipamientos:	4 %

4. ORDENACIÓN DE ÁREAS EXTERIORES Y NÚCLEOS SECUNDARIOS

4.1. SITUACIÓN ACTUAL Y CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

4.2. LA REORDENACIÓN DEL PEDROSO Y SU INTEGRACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO

4.3. LA CONSOLIDACIÓN DEL NÚCLEO DE HUERTAS BAJAS

4.4. PARCELACIONES Y SEGUNDA RESIDENCIA: FUENTE LAS PIEDRAS, ARROYO SANTA MARÍA Y FUENTE DEL RÍO

4.4.1. Zona de Fuente las Piedras

4.4.2. Zona de Arroyo Santa María

4.4.3. Zona del Fuente del Río

4.1. SITUACIÓN ACTUAL Y CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

En las últimas décadas se ha producido un inexorable declive de la actividad agrícola y una progresiva ocupación del espacio agrario por edificaciones de primera y segunda residencia cuya vinculación con la actividad agrícola es en general escasa o nula.

La tendencia hacia modelos de ocupación extensivos sobre áreas periurbanas con modelos de baja densidad tienen cada vez una mayor importancia en la mayoría de las ciudades andaluzas siendo el fenómeno especialmente relevante en la provincia de Córdoba y en general en las ciudades medias del entorno de Cabra, como es el caso de Montilla, Lucena y Cabra entre otras.

Las tensiones de ocupación que se producen sobre este tipo de suelos para albergar usos residenciales pone de manifiesto la dificultad que existe por parte del planeamiento para dar respuesta a ésta demanda, que está produciendo importantes problemas para el buen funcionamiento del sistema urbano: falta de estructuración urbana y de orden interno, problemas de accesibilidad, escasez de dotaciones y equipamientos, problemas de infraestructura, encarecimiento en la prestación de los servicios públicos, escasa calidad de la urbanización y del espacio urbano y en definitiva produciendo una «ciudad paralela» que responde a una demanda específica pero que reúne todas las condiciones para transformarse a corto plazo en la peor de las situaciones posibles; perdidas las condiciones naturales que fueron el origen de su ocupación y sin posibilidades para llegar a convertirse en una zona con características urbanas, se pierden las ventajas del medio rural y no se alcanzan las que brinda la ciudad.

Además de los problemas relacionados con el sistema urbano se producen otros no menos importantes relacionados con el medio ambiente como son el consumo excesivo de suelo, la proliferación de vertidos no depurados, la captación incontrolada de aguas subterráneas, el impacto sobre el medio natural y el paisaje y la vinculación a un modelo de transporte basado exclusivamente en el vehículo privado entre otros.

Por tanto es un objetivo del Plan General buscar mecanismos que permitan la regularización de éstas áreas y su incorporación en la medida de lo posible a la estructura urbana o territorial, superando opciones como las que se han establecido en los Planes anteriores que dejan al margen del proceso de crecimiento urbano las zonas de parcelación o de concentración de edificaciones ilegales.

La toma de información realizada para la fase de Diagnóstico pone de manifiesto la importancia dimensional del problema al ser muy elevado el número de viviendas existentes sobre el suelo no urbanizable de acuerdo con la Clasificación de Suelo establecida en el Plan General de 1998 y muy extensas las áreas afectadas por los procesos de parcelación o edificación ilegal, más de 800 viviendas en suelo no urbanizable siendo número de viviendas que se construyen cada año en éstas zonas aproximadamente de 50 o 60 viviendas

En su mayor parte se trata de zonas próximas al núcleo urbano de Cabra y que se apoyan en los caminos agrícolas o carreteras secundarias de su entorno, a las que se unen la zona de Huertas Bajas, a medio camino entre núcleo urbano secundario y diseminado ocupando la zona de huertas del río Cabra y apoyándose en la carretera de Monturque y la zona de parcelaciones situada entre Fuente las Piedras y el arroyo de Santa María apoyándose en la carretera provincial CP 10.

Del análisis cuantitativo de la situación actual se extraen varios indicadores interesantes para entender el alcance el problema:

- La cantidad de suelo afectado por procesos de edificación irregular, 342 has, se acerca al doble del suelo urbano residencial de Cabra.
- Las viviendas en situación irregular sobre suelo no urbanizable suponen aproximadamente el 10% del número total de viviendas en el municipio de Cabra.
- La construcción de viviendas ilegales supone un porcentaje próximo al 25% del total de viviendas que se construyen en Cabra anualmente.

Como ya se estableció en el Diagnóstico, se trata de un problema de gran alcance, de repercusiones muy negativas para la adecuada organización de Cabra y su entorno y con tendencia a seguirse produciendo si no se modifican de forma drástica las condiciones actuales, tanto en lo que se refiere a la disciplina urbanística como en lo referente a la oferta de suelo adecuado.

Por tanto la reordenación del diseminado que ha aparecido en los últimos años alrededor de la ciudad y de los asentamientos urbanos tradicionales como es el de Huertas Bajas y su integración en la estructura territorial y urbana es uno de los principales objetivos del Plan,

El Pedroso



mediante la previsión de mecanismos de ordenación y gestión que hagan viable la consolidación de las áreas ya ocupadas total o parcialmente por éste tipo de asentamientos al tiempo que se produce dentro de los suelos clasificados por el Plan una oferta de suelo residencial de características similares que responda a la fuerte demanda existente.

La decisión de regularizar administrativamente la situación de estas viviendas supondrá el reconocimiento de las construcciones existentes a todos los efectos, siempre que sea posible resolver los mínimos exigibles en cuanto a la calidad urbana y de la propia edificación, asumiendo los propietarios de las viviendas las cargas urbanísticas, de infraestructuras y de cualquier otro tipo que supone el alcanzar dichos mínimos.

Se proponen en el Plan General las estrategias para la regularización de los asentamientos existentes en el término municipal partiendo de las siguientes premisas básicas:

- El Plan define los ámbitos concretos de actuación estableciendo la clasificación y el uso dominante dentro de áreas de suelo urbanizable no sectorizado.
- Se plantea en general la regularización de los asentamientos más significativos y especialmente aquellos que han alcanzado una cierta densidad.

Quedarán excluidas necesariamente y por imperativo legal las zonas ocupadas por edificaciones ilegales situadas en suelos sometidos a riesgo de inundación para un periodo de retorno de 100 años según se establece en el Decreto por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas en Andalucía, y en cualquier caso las áreas de suelo ocupadas en los márgenes de los arroyos así como aquellas que no pueden resolver adecuadamente sus accesos o están afectadas por legislaciones sectoriales que imposibiliten su legalización. En concreto no se han clasificado como suelo urbanizable la zona de «Los Callejones» al encontrarse en zona con riesgo de inundación, «El Chifle» al no ser autorizable un acceso desde la carretera de Priego y tener difícil su conexión con otro viario alternativo (excesiva longitud y coste para las escasas viviendas existentes), algunas viviendas de la zona de Fuente Las Piedras por estar afectadas por el yacimiento arqueológico del Mitra, algunas viviendas en la zona de Arroyo Santa María por verse afectadas por el trazado previsto por la autovía Estepa-Jaén, y algunas viviendas de la zona próxima al cementerio por su proximidad a éste (línea de afección para usos residenciales).

- Para la definición de los ámbitos de suelo clasificado se atiende no sólo al grado de ocupación de éste sino a la posibilidad de reordenar el conjunto incorporando las dotaciones necesarias y de integrarlo en su entorno territorial o urbano sin dejar vacíos intersticiales ni límites mal definidos.
- Con el fin de viabilizar económicamente las actuaciones de reurbanización, infraestructuras, servicios urbanos y dotaciones, los titulares de los suelos y las edificaciones que van a beneficiarse de la regularización deberán participar en los costes derivados de la ejecución de la urbanización y las infraestructuras y en la obtención del suelo necesario para las dotaciones y el nuevo viario que sea necesario, de forma que se produzca de manera efectiva la compensación de cargas y beneficios establecidos por la legislación urbanística. Asimismo deben considerar cargas de los propietarios de edificaciones ilegales las indemnizaciones, demoliciones y obras de cualquier tipo que deban realizarse sobre los edificios existentes para adecuarse a la ordenación propuesta.

Los criterios generales con los que se ha abordado la propuesta de ordenación en lo que refiere a los núcleos secundarios y las zonas de concentración de edificaciones en suelo no urbanizable son los siguientes:

En primer lugar, reconocer la incipiente trama urbana y las edificaciones existentes que se localizan de manera agrupada constituyendo un asentamiento unitario.

En segundo lugar, reconocer las características urbanísticas diferenciales de cada uno de los subgrupos antes indicados y las propias diferencias también existentes entre algunos de los núcleos del mismo subgrupo.

Y finalmente, prever sus posibles necesidades de crecimiento en función del subgrupo en que hayan sido clasificados y la posible implantación de algunos equipamientos para los grupos de mayor nivel.

A continuación se describe brevemente la propuesta para cada una de las zonas indicadas.

4.2. LA REORDENACIÓN DEL PEDROSO Y SU INTEGRACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO

La situación de proximidad de la zona de El Pedroso en relación al centro urbano así como la densidad de ocupación de suelo principalmente por viviendas unifamiliares hacen de éste lugar el de mayor dificultad para alcanzar un nivel suficiente de accesibilidad, calidad urbana y ambiental.

La particular forma de ocupación mediante una progresiva densificación que afecta a toda la zona basándose en los antiguos caminos de las huertas y mediante un proceso de colmatación sucesiva de los vacíos de las huertas genera una problemática muy singular si se compara con procesos más frecuentes de parcelación, loteo y edificación a partir de una parcela o finca inicial: los problemas de accesibilidad y de legibilidad de la embrionaria estructura urbana se acrecientan, la ocupación de los vacíos intersticiales se complica pero al mismo tiempo existen suelos libres que permiten el reequipamiento de la zona con espacios libres y dotaciones.

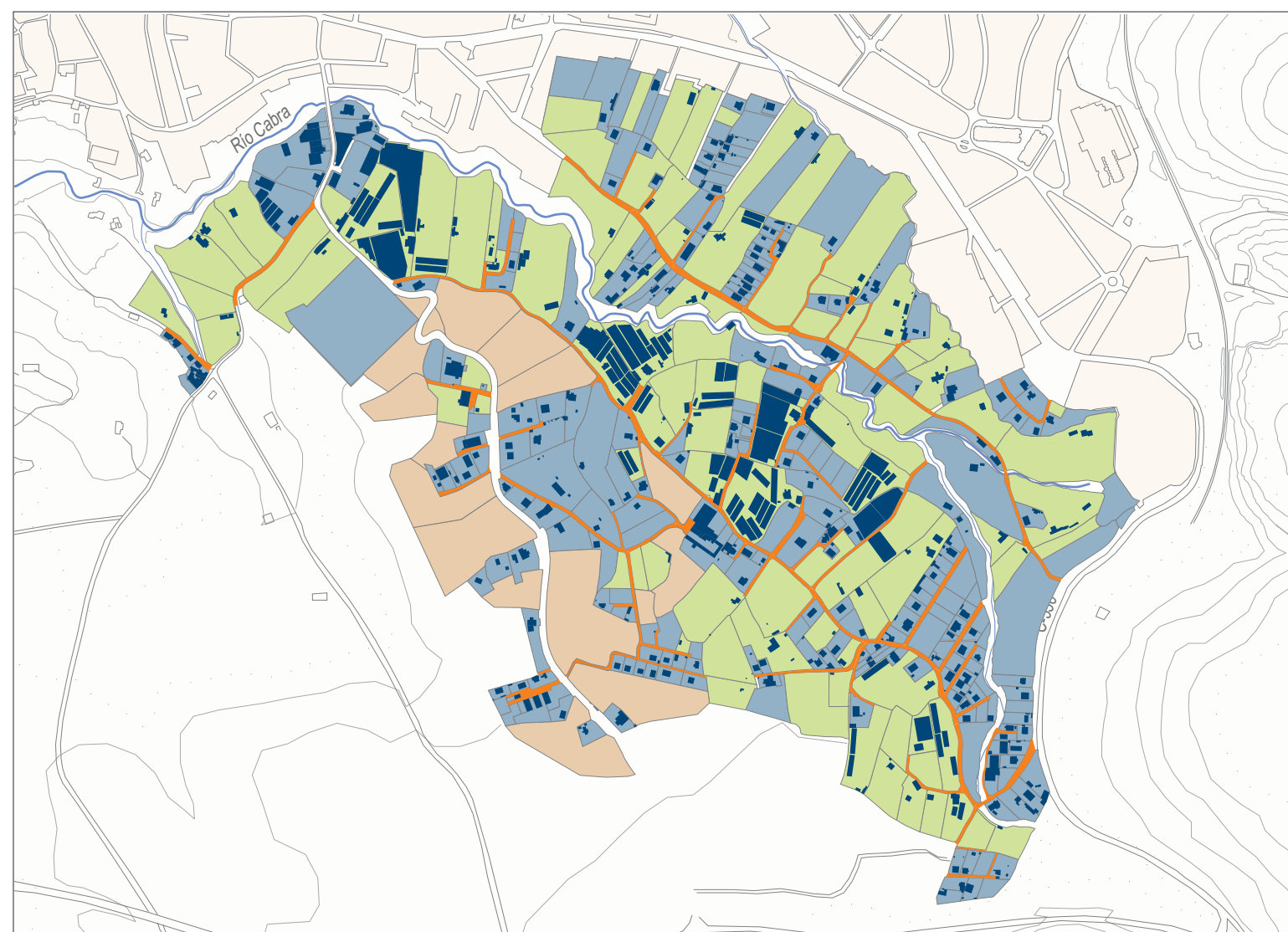
La situación de proximidad de la zona de El Pedroso en relación al centro urbano así como la densidad de ocupación de suelo principalmente por viviendas unifamiliares hacen de éste lugar el de mayor dificultad para alcanzar un nivel suficiente de accesibilidad, calidad urbana y ambiental.

La estrepitosa degradación del medio físico, producida por el proceso de implantación de parcelaciones y edificaciones ilegales, ha llevado a este trozo de la ciudad a una situación insostenible, por la falta de las redes básicas de saneamiento, abastecimiento, etc; acentuada por la carencia de estructura interna y de unos mínimos de dotaciones y espacios libres, además de una inexistente conexión con la ciudad consolidada.

Se encuentran por un lado las edificaciones tradicionales, principalmente caseríos, asociadas a las huertas históricas, y por otro, las segundas viviendas unifamiliares aisladas implantadas de forma ilegal en los últimos años.

El estado avanzado del proceso no da otra opción que la de sanear, regularizar y dotar de accesibilidad a la zona.

La articulación del asentamiento del Pedroso se centra en dos ejes longitudinales paralelos al río Cabra que conectan con las carreteras de acceso a la ciudad.



EL PEDROSO Situación actual

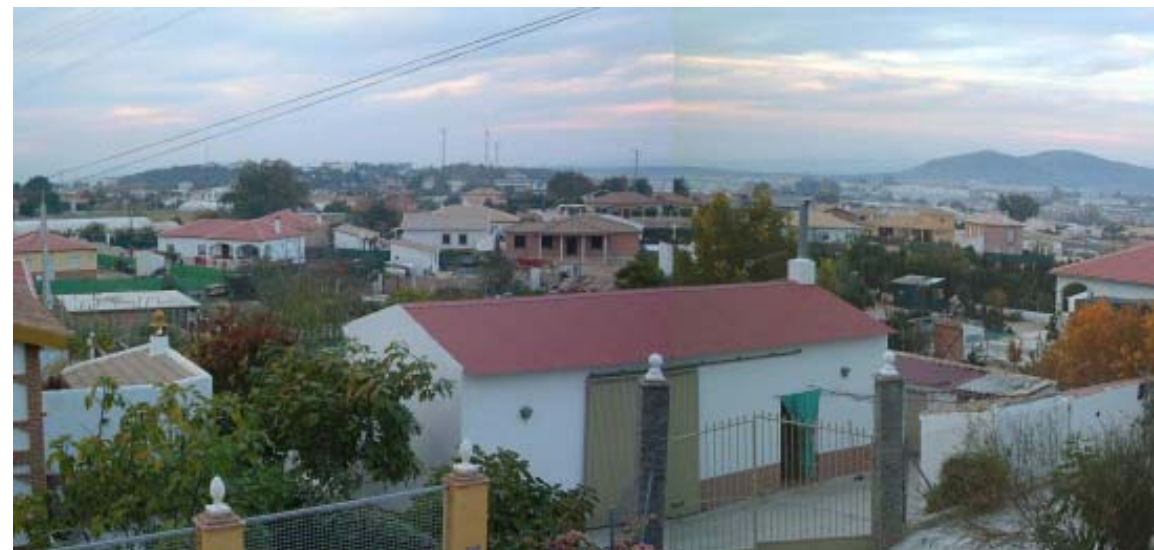
- HUERTAS
- OLIVAR
- SUELO CON USOS URBANOS Y SIN USO
- INVERNADEROS Y EDIFICIOS
- CAMINOS

Tanto el río como la fachada urbana de la Avenida Fuente del Río se presentan como límites o barreras físicas que dificultan la accesibilidad norte-sur y el reconocimiento claro del sector.

Por otro lado, la morfología de las huertas, formando un claro loteo perpendicular a los mencionados ejes longitudinales y a las redes históricas de distribución de agua de regadío se han de adoptar como claves para la propuesta de intervención.

Los criterios adoptados en la ordenación de la zona del Pedroso que deberán considerarse en el desarrollo de los suelos una vez que se produzca su sectorización son los siguientes:

- Recualificación del Río Cabra como parque fluvial, de interés paisajístico, como espacio de centralidad para el sector.
- Mejora de la red viaria estructurante de manera que se garantice su correcta relación con la ciudad. Apertura de nuevos ejes transversales norte-sur conectando directamente con la Avenida Fuente del Río. Refuerzo de los ejes transversales existentes y apertura de otros paralelos.
- Apertura de capilares secundarios que doten de una correcta accesibilidad a todas las edificaciones existentes que se definirán en el planeamiento de desarrollo.
- Enlace de la red viaria interna al sector con la red perimetral (actuales carreteras de acceso a la ciudad) mediante nudos adecuados para las nuevas previsiones.
- Mejora de los bordes de contacto con el entorno natural. Se asegurará el correcto diseño de los mismos con una franja verde de tránsito peatonal.
- Los equipamientos deberán ocupar lugares estratégicos, junto a ejes estructurantes, centrales al sector y en la medida de lo posible asociados a la red de espacios libres.
- El espacio privado se ocupará con residencial de baja densidad, con tipologías de vivienda unifamiliar aislada.



4.3. LA CONSOLIDACIÓN DEL NÚCLEO DE HUERTAS BAJAS



Se trata del núcleo más importante tras el de Cabra, tanto por su origen por su extensión, funciones y características de su incipiente trama urbana, si bien en el Plan General de 1998 no está reconocido como suelo urbano a pesar de contar con equipamientos de carácter educativo, deportivo y religioso.

La población está más o menos estabilizada aunque existe una cierta demanda de vivienda para jóvenes y en general de viviendas unifamiliares tanto para la población actual como para nuevos residentes que tienen intención de ubicarse en la zona.

El núcleo de Huertas Bajas se localiza al este del término municipal de Cabra, a nueve kilómetros de la ciudad y a cinco del núcleo urbano de Monturque, en el límite del término municipal de Cabra. Se trata de un asentamiento histórico organizado entorno a la carretera A-342 Cabra-Monturque localizado entre el Arroyo Santa María y el Río Cabra en la ladera sur del cerro donde se aloja.

El paisaje característico de la zona se compone de una sucesión de lomas con olivar y viñas y una franja de huertas situada entre el río Cabra y la mencionada carretera.

El conjunto se caracteriza por la total falta de estructura y la escasez de espacios libres dotados

Se pueden distinguir dos zonas claramente diferenciadas: al sur de la carretera nos encontramos con una forma original de asentamiento basada en las explotaciones agrícolas de vega, con tipologías de viviendas acordes con las mismas. Sin embargo al norte, donde la orografía no ha posibilitado la creación de una red de acequias por gravedad, los asentamientos se basan más en otro tipo de parcelas más pequeñas y con viviendas unifamiliares aisladas.

La propuesta del Plan General supone el reconocimiento como núcleo urbano de Huertas Bajas, definiendo una travesía urbana delimitada por sendas glorietas de entrada al núcleo urbano desde las que se produce una diversificación de la estructura viaria, hasta ahora reducida prácticamente a la propia carretera, mediante la introducción de dos arcos viarios al norte y sur de la carretera enlazados en el centro transversalmente.

Asimismo se prevé una zona de espacios libres en paralelo a la actual carretera que cualifique la travesía como eje

urbano y permita la incorporación a dicho espacio de la zona destinada a la celebración de las fiestas locales.

Las nuevas áreas residenciales previstas responden en cierta medida a demandas específicas ayudando a generar una estructura urbana suficiente y a reequipar al núcleo, introduciéndose tipologías de vivienda unifamiliar de diversos tipos, tanto para absorber la demanda propia del núcleo como para posibilitar la ubicación de viviendas unifamiliares aisladas que vienen estableciéndose en las huertas de la zona entre otras causas por falta de suelo clasificado para dichas tipologías.



4.4. PARCELACIONES Y SEGUNDA RESIDENCIA. FUENTE LAS PIEDRAS, ARROYO SANTA MARÍA Y FUENTE DEL RÍO.

La posición de éstas áreas relativamente próximas al núcleo urbano pero separadas de éste por elementos claros de la estructura territorial, en un caso la A-318 y en otro el escarpe de las estribaciones de la sierra en la Fuente del Río, les confieren un carácter claramente diferente del de las zonas anteriormente analizadas, siendo espacios atractivos en general para el establecimiento de la segunda residencia y para instalaciones vinculadas al disfrute de los recursos naturales.

Su posición exterior a Cabra y a las zonas de posible extensión urbana permiten abordar su ordenación de forma autónoma a la del núcleo urbano, con el criterio general de conseguir un nivel de organización del viario interno y de los accesos desde el viario territorial suficiente para los usos e intensidades previstos así como un nivel de dotaciones y espacios libres equiparable al de los suelos urbanizables en su conjunto.

Se parte de la base de delimitar las zonas urbanizables de forma que se incluyan la mayoría de las viviendas existentes en la zona con posibilidades de formar parte de un conjunto coherente, incorporando los suelos necesarios para la reordenación y regularización de las zonas así como para los equipamientos y espacios libres.

Considerando el carácter de vivienda de recreo o segunda residencia de éstas áreas, se ha considerado oportuno aprovechar el proceso de regularización urbanística para incorporar nuevos suelos que permitan la edificación de viviendas de segunda residencia con el propósito de contrarrestar la tendencia a la parcelación o edificación ilegal e suelo no urbanizable, aprovechando las condiciones favorables que éstas áreas tienen para usos residenciales estacionales, de recreo e incluso para posibles usos turísticos.

Por último y como criterio básico de ordenación se contempla el mantenimiento de las viviendas y de los caminos o accesos existentes.

4.4.1. Zona de Fuente las Piedras.

Se plantea la reordenación de las dos zonas existentes a ambos lados de la carretera a partir de la glorieta prevista para el futuro enlace con la A-318 desdoblada, dividiéndose en dos sectores autónomos de suelo urbanizable.

Tomando como base los caminos de acceso a las parcelas se propone definir en el planeamiento de

desarrollo una estructura viaria interna suficiente para permitir el acceso a las parcelas actuales y a las nuevas evitando en lo posible las calles en fondo de saco e introduciendo los espacios libres y dotaciones de forma que ayuden a cualificar el espacio urbano y reforzar la estructura interna.

4.4.2. Zona de Arroyo Santa María.

Se distinguen dos subzonas con diferentes características:

- La situada al norte, que está formada por una sucesión de parcelas estrechas y profundas totalmente consolidada con acceso desde la carretera a cada parcela, sobre la que es necesario resolver adecuadamente los accesos mediante la introducción de un viario de servicio en paralelo a la carretera o solución alternativa que cuente con la aprobación de la administración titular de la carretera.
- La subzona central, también consolidada totalmente, con un viario interno muy escaso y atravesada por el arroyo. La propuesta del Plan es el reconocimiento de lo existente, debiendo no obstante analizarse en el planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización la necesidad de adoptar medidas para evitar posibles problemas de inundación.

4.4.3. Zona de Fuente del Río.

Se trata de una zona con una gran potencialidad para los usos definidos por su posición en una zona alta, su proximidad al parque natural y sus vistas hacia la sierra y hacia el valle.

La existencia de una serie de viviendas que se implantan en torno al camino que partiendo del paso inferior de la vía verde en el entronque del camino viejo de Priego llega hasta la actual carretera de Priego se puede convertir en un eje que resuelva adecuadamente los accesos a la zona desde ambos extremos y en torno al cual se articule la urbanización, en la que además de integrarse las viviendas existentes se proponen la ocupación de los suelos colindantes con áreas de vivienda de baja densidad para completar la estructura básica de la zona; y una actuación turística para la implantación de una Villa Turística para alojamientos rurales en la zona sur.

La urbanización de ésta zona se plantea cuidando muy especialmente de que sea mínima la incidencia de la actuación desde el punto de vista paisajístico, especialmente en relación a las vistas desde Cabra pero también en relación con la morfología del terreno, proponiéndose un trazado de nuevos viales de distribución adaptado a la topografía.

La viabilidad de la actuación se condiciona a dos factores esenciales, la mejora de los accesos mediante la transformación de la conexión con el camino viejo de Priego- calle Doctor Carlos Zurita - vía verde y mediante la ejecución de un acceso desde la carretera de Priego acorde con la normativa de carreteras y la solución integral a la canalización y depuración de las aguas residuales, que actualmente suponen un riesgo para la Fuente del Río.



5. ORDENACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

5.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

5.2. LA ORDENACIÓN DE VACÍOS Y BORDES URBANOS

5.3. MORFOLOGÍA URBANA. EDIFICACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO

5.4. LA REURBANIZACIÓN Y LOS ACCESOS AL CENTRO

5.5. LOS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN HISTÓRICA

5.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

El centro tradicional de Cabra prácticamente engloba a la ciudad existente hasta las primeras décadas del siglo pasado, distinguiéndose dentro del mismo áreas con características propias: -El recinto monumental, alberga edificaciones singulares de especial valor arquitectónico, la Iglesia y el Palacio, conservándose parte de la muralla sobre la que recientemente se ha delimitado un entorno de protección por parte de la Consejería de Cultura que incluye todo el conjunto de la Villa y las zonas aledañas.

-El Cerro, primer crecimiento de época musulmana que implicó la ampliación del recinto amurallado. El trazado de sus calles y en menor medida la arquitectura tradicional recuerdan sus orígenes.

-La zona de edificación histórica residencial formada a partir de los primitivos arrabales y de las sucesivas ampliaciones de la ciudad entre las carreteras a Baena, calle José Solís y a Priego, calle Priego en torno al eje constituido por la calle Martín Belda.

En general todas las zonas se encuentran muy consolidadas y no existen problemas notables de abandono o deterioro en ninguna de ellas, habiéndose producido además la mayoría de las operaciones posibles de ocupación de vacíos interiores de manzana en las últimas décadas, por lo que no existen áreas en el centro que precisen procesos de reforma interior en profundidad ni ámbitos de oportunidad para la introducción de nuevos espacios públicos o dotaciones a excepción de algunas zonas situadas en el límite del suelo urbano, la zona de terrazas intermedias entre el barrio del cerro y la carretera antigua de Lucena y las huertas del extremo norte del barrio de la Villa.

El Plan propone por tanto el mantenimiento de las condiciones morfológicas y de edificación de la ciudad histórica consolidada y establece en consecuencia las medidas necesarias para garantizar la protección de los valores tradicionales y la necesaria modernización de las edificaciones y los usos que en ellas se implantan.

Para ello se establecen una serie de criterios generales de actuación así como determinadas propuestas concretas de intervención que más adelante se detallan.

En primer lugar, el Plan parte del criterio de que no es posible tratar ordenación y protección como dos líneas de trabajo separadas, sino que deben considerarse como una sola, ya que es precisamente mediante una ordenación adecuada como pueden protegerse los valores urbanos generales, tales como el trazado viario, el espacio público, el paisaje y ambiente urbanos, el perfil urbano, las

tipologías de edificación tradicionales y su relación con la distribución parcelaria, ...etc., con independencia de que sean los Catálogos o la delimitación de determinados ámbitos de protección singulares, los instrumentos para la protección de elementos específicos.

En segundo lugar, se considera que la ordenación del nuevo Plan debe tender a mantener las características actuales de trazado viario, parcelario y volumetría del Casco Histórico de Cabra, previendo sólo actuaciones de realineación, concentración de parcelas o cambio de condiciones de ordenación y de uso en las áreas aun no modernizadas o que han decaído obsoletas. En el caso de Cabra, estas áreas se concentran en las zonas periféricas del Casco como resultado normalmente del contacto no resuelto entre aquel y el río Cabra.

En tercer lugar, la reordenación de estas áreas debe servir para permeabilizar y facilitar la accesibilidad al Casco Histórico y mejorar sus niveles de dotación urbanística siempre que sea posible.

En cuarto lugar, el nuevo Plan insiste en considerar la conveniencia de rescatar para el uso público (no necesariamente para el dominio público) las edificaciones singulares y con riesgo de desaparición o de transformaciones que supongan la pérdida de sus valores.

En quinto lugar, y respecto a la protección de valores singulares arquitectónicos y urbanísticos, se considera que en el proceso de redacción del Plan debe partirse de un inventario de elementos valorables lo más extenso posible como es el realizado para el documento de Diagnóstico que permite en las fases de propuesta sucesivas del Plan desechar aquellos que se entienda no reúnen los valores singulares suficientes.

En sexto lugar, se considera que el Casco Histórico debe ser un lugar de actividad urbana por lo que el Plan trata de favorecer el mantenimiento y de incentivar la localización de actividades públicas y privadas al servicio de toda la ciudad, así como tratar de mantener la población existente y potenciar la implantación de nuevos habitantes en las zonas más despobladas permitiendo la modernización de las tipologías y arquitecturas tradicionales.

A continuación se describen las cuatro líneas principales de actuación de la propuesta: la reordenación de las áreas de contacto con el centro, las condiciones de edificación y las actuaciones de mejora del espacio público y los instrumentos de protección de elementos específicos.

5.2. LA ORDENACIÓN DE VACÍOS Y BORDES URBANOS.

Prácticamente el único vacío urbano existente en el interior de la ciudad histórica es el que existe en el interior de la manzana que forman las calles Toledano y Cuesta de San Juan , sobre el que el Plan vigente tiene definida una unidad de ejecución, la UE 15, que no se ha desarrollado hasta el momento y que no está claro que sea viable en términos tanto de rentabilidad económica como sobre todo de oportunidad al tratarse de una zona de muy difícil registro y rodeada por un viario de raquíticas dimensiones.

Se trata de dos parcelas de grandes dimensiones, optándose en el Plan General por definir unas condiciones específicas para la ocupación y edificación de éstas parcelas, consideradas como parcelas interiores, de forma que se garantice una solución adecuada del espacio interior mediante el establecimiento de un porcentaje elevado de espacio libre de parcela y la obligatoriedad de resolver la ordenación de volúmenes edificados, vacíos y conexiones con el viario exterior mediante Estudio de Detalle.

Se puede considerar también en parte un vacío la zona comprendida en el interior de la Villa actualmente ocupada en gran medida por una huerta y sobre la que el Plan de 1998 propone una unidad de ejecución residencial, la UE-6. La propuesta del nuevo Plan General contempla una actuación no residencial sobre la huerta de la Villa tendente a localizar usos singulares y de carácter público turísticos o asistenciales, tales como un hotel o una residencia. La

operación lleva aparejada la realización del nuevo acceso previsto desde la calle Junquillo que discurre por una cota baja y alejado del trazado de la muralla así como el tratamiento de los espacios libres entre el nuevo acceso y el recinto monumental.

Otra de las operaciones que puede mejorar las condiciones formales y de accesibilidad de las zonas históricas, y especialmente del barrio del Cerro, es la introducción de una calle o paseo de borde con manzanas de edificación que lo acompañan redefiniendo el límite edificado y favoreciendo la accesibilidad al cerro.



Vacío urbano Barrio de La Villa UE-6.



Entorno Barrio del Cerro.

5.3. MORFOLOGÍA URBANA. EDIFICACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO

Como se ha indicado en el apartado anterior la propuesta parte del criterio de que la actual morfología del Casco Histórico de Cabra es merecedora de protección en sí misma, por lo que no debe ser objeto de transformaciones salvo que estén justificadas por la falta de evolución de la trama o la condición marginal de los usos o edificaciones, lo cual no es el caso salvo en zonas de ámbito muy reducido.

Por tanto las determinaciones del Plan en relación al centro histórico deben referirse a las condiciones que debe cumplir la edificación y a las posibles actuaciones de mejora sobre el espacio público y su función urbana.

La propuesta profundiza en las condiciones de edificación del Casco Histórico partiendo de los parámetros generales establecidos en el Plan vigente, y se ajustan las zonas que se regulan con la calificación de Casco Antiguo 1 y 2 si bien se modifica el mecanismo de aplicación de la ordenanza especialmente en lo que se refiere a la ocupación máxima atendiendo a las distintas características de las parcelas.

Se ha realizado propuesta pormenorizada de altura de la edificación por tramos de calle, ya que en una zona con morfología de centro tradicional es este el parámetro que define en mayor medida la edificabilidad, y además tiene una cierta importancia en la recomposición morfológica de las calles evitando en lo posible la aparición de medianeras vistas.

La propuesta realizada parte de la situación existente en la actualidad, para tratar de adecuarse a ella excepto en los casos de edificaciones o conjuntos que claramente sobrepasan la altura adecuada, tanto por las características de la trama urbana (anchura de los viales), como por la altura del resto de edificaciones existentes. Para las edificaciones en que la ordenación marque alturas inferiores, el nuevo Plan contiene un régimen transitorio de fuera de ordenanza que permite el desarrollo normal de su vida útil.

En las manzanas y calles con edificaciones existentes de alturas distintas, la propuesta considera la altura de las edificaciones susceptibles de ser protegidas para adecuarse a ella.

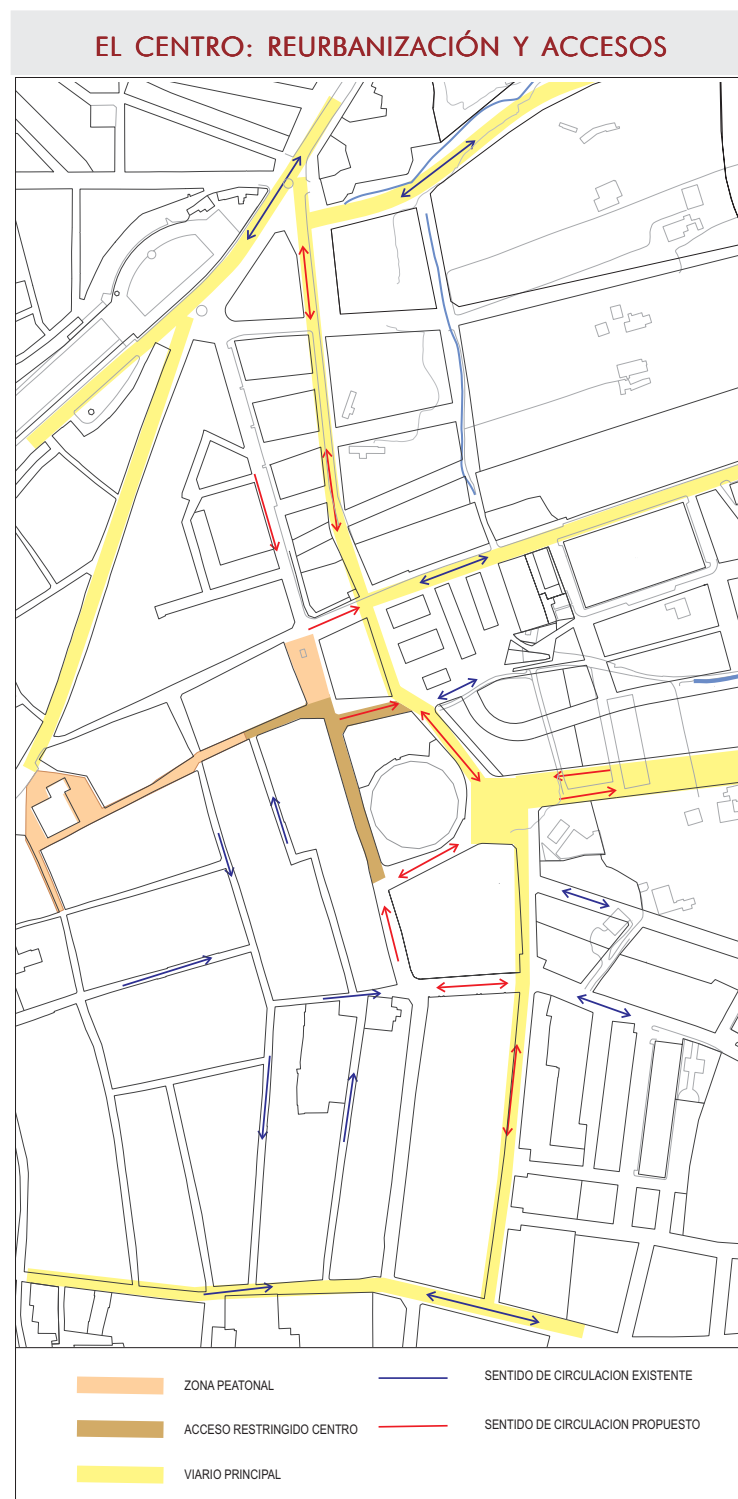
Por último, conviene indicar que para el establecimiento de los parámetros de las ordenanzas, se han considerado, además de la altura, las siguientes cuestiones, entre otras la superficie de las parcelas, la dimensión de su frente a calle, el fondo edificable y la existencia de patios o espacios no edificados de carácter estructurante.



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- PB + 1
- PB + 2
- PB + 3
- EDIFICACIÓN CATALOGADA
- DELIMITACIÓN ENTORNO CASTILLO DUQUE DE CABRA

5.4. LA REURBANIZACIÓN Y LOS ACCESOS AL CENTRO



La mejora de los espacios públicos y del viario de la zona centro es sin duda uno de los objetivos que Cabra debe perseguir para hacer más habitable y de mayor calidad el centro, que está llamado a mantenerse como principal espacio de relación ciudadana.

Las acciones que el Ayuntamiento viene realizando en lo que se refiere a éste aspecto van dirigidas en la dirección correcta, tanto en cuanto a la mejora de los elementos de urbanización y mobiliario urbano como en relación a la restricción del tráfico y los aparcamientos; las zonas peatonales o de tráfico restringido que se han ido implantando han supuesto sin duda un beneficio tanto para los habitantes del centro en su conjunto como para la actividad del comercio tradicional y la restauración.

En cualquier caso, y una vez marcada la tendencia, las actuaciones concretas y el ritmo en que éstas puedan y deban desarrollarse debe ser marcado por la gestión municipal en función de oportunidad y de las circunstancias económicas, sociales etc, por lo que no parece razonable ni útil definir de forma precisa en el Plan General una propuesta específica sobre la reurbanización y peatonalización del centro.

Las propuestas de nuevos viales que en el Plan General se establecen tienden a mejorar las condiciones generales de accesibilidad y también las de acceso al centro al no tener que emplearse las calles que lo rodean necesariamente para todos los movimientos internos de Cabra, quedando en cierta medida liberadas para funciones de entrada y salida al centro.

Una de las actuaciones más relevantes que a iniciativa del Ayuntamiento se contempla en el Plan General en éste sentido es la propuesta de creación de una plaza delante del mercado actual en sustitución de la estación de servicio, proponiéndose la creación de un nuevo centro comercial que albergue las instalaciones del mercado en uso y bajo el que se construya un aparcamiento público.

La relación entre el nuevo espacio comercial y el centro tradicional a través de la plaza peatonal potenciará el uso de la calle Arquilla y del propio centro comercial al tiempo que actuará como elemento de articulación con el nuevo eje propuesto en el Plan para integrar las dos zonas urbanas de Cabra a través del bulevar y parque de las Huertas.

La solución del acceso al centro en éste punto haciéndolo compatible con el uso peatonal de dicho espacio, con los accesos al nuevo aparcamiento público y con el funcionamiento como eje transversal fundamental del eje norte-sur (AA-10 del Plan General de 1998) plantea cuestiones de cierta importancia e cuanto a la organización del tráfico en la zona, por lo que el Plan propone una solución para dicha cuestión que a continuación se plantea.

Para llevar a cabo todas las actuaciones antes mencionadas y hacer compatible el uso peatonal y vehicular será necesario la reestructuración de los viarios en la zona centro, con lo que se verán favorecidos tanto los movimientos de paso como los de acceso al nuevo centro comercial y a la zona de aparcamientos.

Actualmente la Avenida Federico García Lorca, avda de La Constitución, y la avda. Pedro Iglesias forman parte de la ronda urbana en torno al centro, la cual tiene un único sentido de circulación, y ejerce las funciones de accesibilidad y paso.

Con la creación de la nueva vía que conectará la calle Antonio Povedano con la Avenida de La Libertad, paralela a las avenidas anteriores, se producirá una segregación del tráfico. El nuevo viario captará los movimientos de paso y exceptuando la totalidad de los movimientos de la glorieta, los giros a la izquierda se prohibirán en este eje dando mayor fluidez a los desplazamientos norte-sur. La Avenida de La Constitución y Federico García Lorca mantendrán su sentido de circulación pasando a tener principalmente funciones de acceso a la zona comercial y al centro de la ciudad, lo que se ve favorecido por el hecho de que la primera de estas avenidas únicamente permitirá el paso de vehículos con dirección al centro. En lo que respecta a la avda. Pedro Iglesias mantiene un sólo sentido variando la dirección del mismo de manera que se favorezca la penetración al centro comercial desde la zona norte de Cabra.

El viario que comunica los dos ejes anteriores será bidireccional, salvo los más próximos a la Plaza de la República que permitirán los movimientos de salida de la zona comercial, esta doble dirección suplirá la imposibilidad de los giros a la izquierda desde el nuevo eje.

5.5. LOS INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN HISTÓRICA

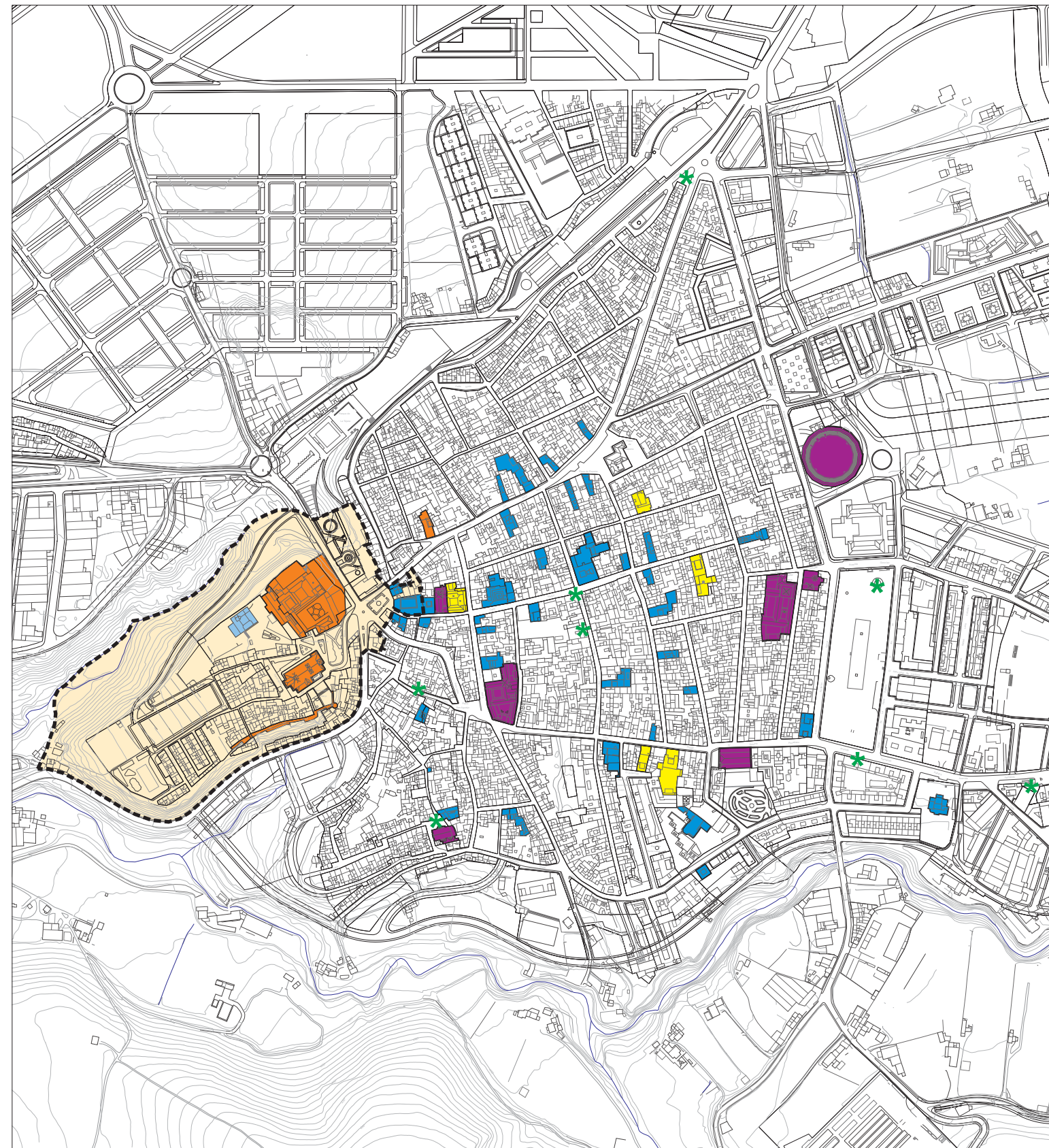
Para tratar de garantizar la adecuada protección de los valores de la ciudad histórica se propone la creación de un marco de protección individual y global que establezca como principales medidas:

- Regulación normativa con carácter general del Centro Histórico que permita la sustitución edificatoria pero manteniendo su integración dentro del tejido histórico, controlando para ello parámetros como son alineaciones, altura, tamaño y frente de parcela, condiciones compositivas generales etc
- Protección de la arquitectura de valor cuyo estado y posición urbana haga coherente y posible su mantenimiento
- Previsión de instrumentos que fomenten la rehabilitación ya sea a través de medidas de regulación urbanística o de propuestas de ayudas a la rehabilitación pública y privada.

La propuesta del Plan para la protección singularizada de las edificaciones de valor se materializa en el Catálogo, presentándose en el documento del Plan General un catálogo de edificios de valor organizado en tres niveles en función de los valores a preservar y de las intervenciones permitidas partiendo del inventario de edificios de interés establecido en el Avance del Plan General en el que se establecieron cuatro categorías diferentes en razón del origen histórico y características de las edificaciones.

Para la definición de las edificaciones incluidas en dicho inventario se identificaron en prime lugar los edificios con unas ciertas condiciones de antigüedad, mínima calidad arquitectónica etc que forman el conjunto de arquitectura tradicional de la ciudad para, tras una primera aproximación a este conjunto que incluye prácticamente a la totalidad de los edificios de arquitectura tradicional, establecer cuatro grupos en los que incluir edificaciones de características arquitectónicas semejantes.

En primer lugar se identificaron dentro de la trama residencial histórica un grupo de edificios de tipología bien definida pero sin un patrón formal establecido; arquitectura generalmente popular, resultado de la decantación del lenguaje a lo largo del tiempo. Son edificios que forman un conjunto muy homogéneo en cuanto a imagen, alturas, técnicas constructivas o materiales, resultado de la evolución de tipos agrícolas compuestos por una sucesión



EDIFICACIÓN CATALOGADA

- BIC
- NIVEL I. PROTECCIÓN INTEGRAL
- NIVEL II. PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
- NIVEL III. PROTECCIÓN AMBIENTAL
- DELIMITACIÓN ENTORNO CASTILLO DUQUE DE CABRA
- ELEMENTOS SINGULARES

de dos o tres crujías paralelas a fachada y corral trasero. Durante los siglos XVIII y XIX la incipiente burguesía urbana introduce adaptaciones al austero modelo original con los ejemplos de la arquitectura culta como referencia, adquiriendo entonces una nueva crujía que divide el corral, que aleja las dependencias agrarias de la zona de vivienda y genera un pequeño patio, que en los modelos más complejos se completa con una galería transversal.

Las fachadas, generalmente de dos o tres alturas, se caracterizan por tener un orden compositivo claro con pocos de elementos decorativos y por la utilización de una zona alta de altura menor a las plantas principales que aprovecha la superficie bajo la cubierta inclinada y con huecos de reducidas dimensiones.

Un segundo grupo lo conforma el conjunto de edificaciones residenciales de mayor porte, caracterizado por la normalización de las fachadas mediante la utilización de instrumentos propios de la arquitectura culta, simetría, ritmo en la disposición de huecos, proporciones de los mismos, etc. con composiciones características de la arquitectura barroca. Las ventanas de la planta alta suelen tener grandes rejas voladas sujetas por peanas de piedra y tejadillos de protección, los aleros están moldurados y las fachadas concentran el aparato decorativo en las portadas labradas en el mármol de la zona.

Tipológicamente responden a modelos tres plantas con dos o tres crujías paralelas a la calle, estando la primera de ellas dividida por el zaguán que da acceso a la casa. La segunda o tercera crujía limita con el patio, que está rodeado de edificación al menos por tres de sus lados y es tratado como espacio habitable al aire libre. En los casos de mayor escala el patio esta rodeado de galerías con arcadas para proteger el paso a los cuerpos laterales.

El tercero es el que estaría formado por el resto de la edificación residencial histórica, un conjunto muy heterogéneo, en el que se incluyen preferentemente edificios de finales el siglo XIX y primer tercio del siglo XX pero cuyo lenguaje se aleja del rigor compositivo de los dos grupos anteriores para aproximarse a discursos regionalistas o historicistas.

Finalmente, en el último grupo se incluyen las edificaciones singulares, aquellas arquitecturas que concentraban el esfuerzo y la vida colectiva de la comunidad. Se caracterizan por una volumetría y forma específica que no responde a los tipos residenciales del tejido, y un sistema de orden regular poco abundante en el resto de la trama. Dentro de este conjunto aparecen las piezas de mayor antigüedad y valor arquitectónico de la

ciudad de Cabra, y que aún mantienen su papel dentro de la trama urbana.

Predomina entre ellas las construidas o modificadas durante el s. XVIII, un periodo de especial actividad constructiva en Cabra, respondiendo estilísticamente a modelos próximos al barroco geométrico de Francisco Hurtado, muy difundido también en otros focos del sur de la provincia como Lucena o Priego. De volumetrías sencillas se enriquecen en sus portadas con elementos decorativos en los que se combina el mármol con otros materiales para obtener una mayor riqueza cromática.

Una vez identificados estos conjuntos, en el Avance se realizó una primera valoración general descartando aquellas edificaciones de escaso valor arquitectónico o histórico, aquellas otras que se encuentran en un estado de ruina que las hace prácticamente irre recuperables y las que por su posición urbana en un contexto muy transformado no aportan valores a la formación de la imagen o el ambiente de la calle, lo que ha servido de base para la elaboración del Catálogo del Plan General en el que se proponen los edificios de cada grupo que deben formar parte del Catálogo.

En éste se incluyen fichas individuales de cada edificio en las que se identifican las edificaciones, se describen las tipologías, uso al que están destinadas, composición de fachada o estado de la construcción y se establecen los elementos que han de conservarse así como las intervenciones permitidas o recomendadas.

Del mismo modo el Plan General establece una normativa específica referente a su protección, rehabilitación y mejora establecida en tres niveles diferenciados de protección:

Nivel I, Protección Integral. Se incluyen en este nivel los elementos, edificios y conjuntos declarados Bien de Interés Cultural y aquellos otros en los que debe garantizarse íntegramente su conservación por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico- arquitectónico. Se trata de inmuebles muchos de los cuales son públicos o del patrimonio de la Iglesia, quedando los declarados BIC bajo la protección directa de la Consejería de Cultura, que deberá autorizar cualquier actuación sobre ellos. El Plan permite en estas construcciones actuaciones tendentes a la restauración y rehabilitación, a la demolición de cuerpos añadidos y, en general, a la recuperación de sus valores así como las necesarias para el adecuado uso de las mismas.

Nivel II, Protección Arquitectónica. Se trata de edificios singulares de arquitectura civil, en los que se deberán conservar la organización tipológica básica, los elementos arquitectónicos de valor y la composición de las fachadas. Se permitirán por tanto actuaciones de demolición parcial y nueva construcción de cuerpos o elementos añadidos o secundarios sin valores específicos.

Nivel III, Protección Ambiental. Corresponde a los edificios de arquitectura tradicional sin grandes valores en su tipología u organización en planta, pero que por sus características volumétricas y la composición y resolución de sus fachadas constituyen la imagen de la ciudad de Cabra al conformar su espacio urbano. En ellos se establece el necesario mantenimiento de la fachada y volumen de la primera crujía de edificación, posibilitándose la demolición y reconstrucción del resto cuando sea necesario, prohibiéndose de manera expresa la demolición y reconstrucción de la fachada.

6. LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN Y EL MEDIO AMBIENTE

6.1. LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE CABRA

6.2. LA PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

6.3. LA PROPUESTA DE OCUPACIÓN DE NUEVOS SUELOS

6.4. LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

6.1. LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE CABRA

Este apartado pretende realizar un breve análisis de los efectos ambientales de las propuestas del nuevo Plan General.

Cuatro son los aspectos que se considera deben ser analizados: la ordenación prevista para los espacios protegidos en el municipio de Cabra, la regulación del suelo no urbanizable, la ocupación de suelos antes clasificados como no urbanizables que el nuevo Plan establece y las previsiones sobre el medio ambiente urbano.

El municipio de Cabra cuenta con varios espacios protegidos, el Parque Natural de las Subbéticas, dos espacios naturales incluidos en el catálogo de espacios y bienes protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, el Complejo Serrano CS-1, Sierra de Cabra y las Huertas del Río Cabra AG-1 y un yacimiento de aragonito, YC-9, Estación de Cabra.

Dentro del Parque Natural existen asimismo una serie de espacios incluidos en el catálogo del PEPMF, el Polje de la Nava PE-2, el Lapiáz de los Lanchares PE-3 y las Dolinas de los Hoyones PE-4.

Respecto al Parque Natural y los espacios que dentro del mismo se incluyen en el PEPMF, la propuesta del Plan General recoge la situación legal de dichos suelos al ser un espacio protegido por una legislación específica que es la de aplicación para cualquier actividad, instalación o edificación dentro del ámbito del Parque Natural.

Con relación al Complejo Serrano CS-21 Sierra de Cabra, el Plan General propone su protección específica incorporándolo en la categoría de suelo no urbanizable protegido por planificación territorial, mientras que el yacimiento YC-9 se mantiene sobre suelos de uso público en el entorno de la estación y la vía verde sin preverse ninguna alteración de la zona que suponga afección a los valores que se le asignan en el PEPMF.

Con relación a las Huertas del Río Cabra, se mantienen en general como suelos protegidos también dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido por planificación territorial todas las huertas existentes entre Monturque y Cabra, a excepción de la zona conocida como el Pedroso en contacto con el núcleo urbano de Cabra y la zona de huertas urbanas, que han sufrido un proceso de ocupación y degradación progresiva motivado en parte por la presión de los usos urbanos y en parte por la pérdida

de rentabilidad y productividad de las huertas que hacen inviable su explotación como base de la economía familiar como sucedía hace algunos años.

La justificación para proponer la transformación del espacio antes ocupado por huertas se ha establecido en apartados anteriores de la memoria y resulta evidente; la historia ha demostrado en éste caso que plantear una protección basada en la productividad de los suelos únicamente ha servido para que se edifiquen todo tipo de construcciones e instalaciones, fundamentalmente viviendas con una escasa relación con las huertas que han ido desapareciendo dando lugar a una especie de urbanización de viviendas unifamiliares caótica con problemas graves de accesibilidad y de servicios y con una evidente afección medioambiental al no tener resueltas las infraestructuras básicas.

La no intervención en lo que aún queda sin colmatar sería equivalente de hecho a asumir como inevitable la situación que ya hoy día se produce en la zona de huertas protegidas del Pedroso.

En consecuencia, las propuestas del nuevo Plan no suponen impacto alguno sobre los espacios protegidos que mantiene sus valores, asumiendo la normativa ya prevista para los mismos.

6.2. LA PROPUESTA DE REGULACIÓN DEL RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

La propuesta precalifica todo el Suelo No Urbanizable previsto dividiéndolo en dos categorías, el suelo no urbanizable Especialmente Protegido, con base en los valores naturales, ecológicos, hidrológicos, productivos, culturales o paisajísticos resultantes del análisis ambiental-territorial realizado así como de la legislación ambiental y el suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural en el que se incluyen las zonas agrícolas que no tienen un especial valor más allá del de su carácter rural y su uso agrícola.

Dentro de los suelos especialmente protegidos se establecen tres clases de suelo de acuerdo con la LOUA:

- El protegido por Legislación Específica, en el que se incluye el Parque Natural de las Subbéticas, los Ríos y Arroyos y las Vías Pecuarias.
- El protegido por Planificación Territorial, en el que se incluyen el Complejo Serrano CS-21, las Huertas del río Cabra AG-1.
- El protegido por el Plan General, en el que se incluye la zona de los Cerros en el entorno de La Atalaya-Calvario, las Márgenes del río Cabra, la Laguna de San Cristóbal y las Zonas de especial interés arqueológico.

Dentro de los suelos de carácter natural o rural se establecen dos zonas, la Campiña y las Estribaciones de la Sierra de Cabra.

En la normativa del Plan, además de proteger de manera efectiva los valores en cada caso señalados, se toman las medidas necesarias para evitar la formación de núcleos de población o actividad no previstos.

Respecto a las Vías Pecuarias existentes en el municipio, la propuesta las reconoce y, además de asumir la protección legalmente prevista, las incluye dentro del suelo no urbanizable especialmente protegido.

Por otra parte se incorpora la debida cautela y protección sobre las áreas arqueológicas y el conjunto de cortijos y haciendas del medio rural.

Por tanto, puede afirmarse que «a priori» la propuesta del Plan General supone una mayor protección de los valores ambientales y culturales existentes en el término municipal de Cabra, por lo que su impacto será de carácter positivo.

6.3. LA PROPUESTA DE OCUPACIÓN DE NUEVOS SUELOS

La totalidad de los suelos clasificados como Urbanizables en la propuesta fueron considerados en el Diagnóstico Territorial-Ambiental como parte las Unidades Ambientales denominadas Campiña, Vega tradicional y Montaña Antropizada sobre los suelos con mayor aptitud para acoger los futuros suelos urbanos y que no cuentan con especiales valores naturales.

La localización de los suelos clasificados es en todos los casos colindante al núcleo de Cabra y a otras implantaciones existentes de carácter industrial o residencial.

Su disposición trata de integrar las diversas áreas e implantaciones en uno sólo, por lo que al ser suelos intersticiales, se trata en general de zonas ya sometidas a una fuerte tensión urbanística, y se circunscribe prácticamente al suelo que quedaría entre la A.318, el arco viario norte - ronda de los cerros propuesto y las zonas urbanas consolidadas.

La superficie total clasificada por el nuevo Plan General entre los suelos para uso residencial, terciario y actividades productivas en el núcleo urbano de Cabra es algo superior a las 500 hectáreas consideradas como adecuadas para el período de vigencia del nuevo Plan según el modelo propuesto, en el que más de la mitad de la superficie se encuentra actualmente ocupada por edificación, previéndose su ocupación progresiva, mediante la programación que se realice en desarrollo del Plan General.

El impacto previsible por esta determinación es la pérdida de suelos productivos, impacto que se considera necesario para el normal desarrollo del núcleo de Cabra y minimizado gracias al modelo compacto que se adopta en la propuesta.

En el Plan se analizan los suelos clasificados como urbanizables, detectándose zonas de arbolado, infraestructuras tradicionales o inmuebles que deben ser salvaguardados mediante su integración en el proceso de urbanización.

6.4. LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

La propuesta de ordenación supone un impacto positivo sobre el medio ambiente urbano ya que, además de elevar la dotación de espacios libres y dotaciones, supone una mejora de la movilidad rodada, peatonal y ciclista y la extracción de los tráficos territoriales del medio urbano. Por otra parte, la totalidad del suelo clasificado podrá disponer de agua potable, así como las aguas usadas podrán ser depuradas al preverse un nuevo y completo sistema de saneamiento y depuración muy importante especialmente para las zonas que actualmente no disponen de red de saneamiento aún estando ocupadas por viviendas, como son las zonas de el Pedroso, Fuente del Río y Fuente las Piedras.

Especialmente interesante desde el punto de vista medioambiental es la propuesta de rodear el núcleo urbano con un cinturón verde asociado a los viales de borde que conecta dos nuevos parques suburbanos situados sobre dos atalayas naturales colindantes con la ciudad y que puede resolver de manera más armoniosa la relación entre lo urbano y lo rural y además servir como soporte para un itinerario de paseo y carril bici así como la introducción de un parque siguiendo el curso del río Cabra desde la Fuente del Río en la zona del Pedroso que conecta con el paseo de borde del río Cabra en las zonas urbanas más densas y al que se asocian también espacios libres en su contacto con el cauce.

7. LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

7.1. ADAPTACIÓN A LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS

7.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

7.2.1. Cuantificación de las demandas

7.2.2. Actuaciones principales en la red de abastecimiento

7.3. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

7.3.1. Cuantificación de las demandas

7.3.2. Actuaciones principales en la red de saneamiento

7.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

7.4.1. Cuantificación de las demandas de energía eléctrica

7.4.2. Esquema general de funcionamiento

7.4.3. Centros de transformación y redes de distribución en baja tensión

7.1. ADAPTACIÓN A LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS

La nueva ordenación urbanística del municipio exige la adaptación de las redes de infraestructuras urbanas existentes a las nuevas condiciones de solicitud funcional.

En el siguiente apartado se realiza una descripción propositiva de las mejoras estructurales necesarias en los servicios urbanos principales para satisfacer las demandas de los nuevos crecimientos, para lo que se seguirá lo siguiente:

- En primer lugar se realizará un análisis cuantitativo de las nuevas demandas para cada sector agrupándolas por criterios zonales y temporales.
- En segundo lugar se describirá el esquema funcional en “alta” para cada infraestructura, y los ajustes estructurales que necesita cada una.
- Finalmente se describirán de forma sucinta las trazas previstas para las nuevas redes de distribución indicando los sectores a los que deberán garantizar el desarrollo infraestructural y su desarrollo progresivo.

El objetivo principal de estas propuestas es el de establecer un esquema racional y anticipado para el desarrollo infraestructural del municipio, tratando de huir de la prolongación puntual de redes para cada sector sin un criterio integral.

Lógicamente, el dimensionado y las trazas definitivas han de materializarse constructivamente en los respectivos proyectos de urbanización.

7.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

7.2.1. Cuantificación de las demandas.

Para plantear las soluciones infraestructurales al abastecimiento de las zonas de crecimiento del municipio, es preciso estimar, aunque sea globalmente, los incrementos en la demanda. Para cuantificar estos caudales de abastecimiento demandados se ha realizado una asignación de consumos unitarios (medios y punta) según los principales usos del suelo a abastecer.

En la tabla se adjuntan las necesidades en litros por plaza y día, y la ocupación en plazas según la edificabilidad correspondientes a cada uso.

DEMANDAS UNITARIAS ABASTECIMIENTO		
Uso	Ocupación (m ² t / plaza)	Consumos (l / plaza y día)
Primera residencia	25	250
Actividades productivas	60	100
Comercial	40	100
Hotelero	40	300
Dotacional	60	60

En la tabla adjunta se presentan resumidamente las demandas consuntivas previstas para cada una de las zonas de crecimiento.

RESUMEN ZONAL CONSUMOS ABASTECIMIENTO (SUNC+SUS)	
	abastecimiento caudales (m ³ /día)
01. RONDA DE LOS CERROS-ARCO VIARIO NORTE	1.105
02. ÁREA CENTRAL	935
03. ACTUACIONES URBANAS	223
04. ENTORNO RÍO CABRA	479
05. INDUSTRIAL	682
06. GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	438
07. HUERTAS BAJAS	106
TOTAL	3.968

Los consumos actuales se estiman en 6.150 m³/día y el incremento esperado para el 100% de desarrollo del PGOU se cifra en un caudal diario aproximado de 4.000 m³/día.

Por lo tanto, estas demandas suponen un incremento significativo en los consumos actuales, consecuentemente el sistema de abastecimiento general al municipio ha de adaptarse de forma estructural.

7.2.2. Actuaciones principales en la red de abastecimiento.

En el documento de diagnóstico se realizaba una prolija descripción de las características técnicas de las instalaciones de abastecimiento principales del municipio y se presentaban las conclusiones respecto su capacidad operativa.

Una vez cuantificadas de forma global las necesidades de abastecimiento de las nuevas zonas de crecimiento, se proponen a continuación las actuaciones estructurales y de estrategia que desde el punto de vista municipal se estiman necesarias para cubrir las nuevas demandas.

Ampliación de depósitos existentes(ab_201, ab_206). Se propone la mejora global de las condiciones de almacenamiento y regulación mediante la ampliación de los depósitos de Fuente del Río y del nuevo depósito en el cerro de La Atalaya. El primero de ellos abastecerá a los futuros crecimientos de El Chorrillo y Área Central; mientras que el segundo dará servicio a la nueva zona industrial.

Nuevo depósito de San Francisco Norte(ab_203). Se propone la ejecución de un nuevo depósito cerca del existente del mismo nombre que se alimentará del manantial cercano de San Francisco y cubrirá las necesidades de las nuevas área de desarrollo de La Ronda de los Cerros-Arco Viario Norte y la zona norte del Área Central.

Arterias de llenado de los distintos depósitos propuestos desde los manantiales y puntos de captación existentes (ab_300).

Nuevo Cinturón de distribución (ab_400). Se trata de un cinturón de distribución perimetral exterior al existente y que incorpora los nuevos crecimientos. Este anillo permite no sólo que se abastezcan estos nuevos desarrollos, sino que las condiciones de abastecimiento del resto del municipio mejoren no sólo en garantía sino también en presión y calidad. Se divide en distintos tramos según su ámbito de actuación.

Arco de distribución NORTE (ab_401). Para el abastecimiento de las zonas de Ronda de los Cerros y la parte norte del Área Central se propone un arco perimetral que discurra bajo el acerado del viario norte. Desde esta conducción surgirán las distintas

mallas secundarias correspondientes al crecimiento residencial y dotacional.

Arco de distribución OESTE (ab_402). Para cubrir las nuevas demandas de esta zona se plantea un anillo de distribución por los viarios principales de la nueva urbanización con origen en el depósito situado en el cerro de la Atalaya. Además de lo anterior se propone la extensión de las redes principales existentes apoyadas en este nuevo arco de distribución dando suministro a los sectores industriales al sur del acceso desde Monturque.

Arterias de conexión norte – sur (ab_403).

7.3. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

7.3.1. Cuantificación de las demandas.

La red de recogida de aguas pluviales de cada sector habrá de dimensionarse de forma particular teniendo en cuenta las condiciones topográficas de los suelos y su ordenación específica, de la cual dependerá su coeficiente de escorrentía. Con un objeto puramente orientativo se ha estimado previamente el caudal de pluviales a evacuar por la urbanización de cada una de las zonas de crecimiento.

En las tablas adjuntas se presentan las demandas de vertido de aguas residuales previstas para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado. Para cuantificar los vertidos de aguas residuales se ha estimado un 90 % como porcentaje de retorno de las demandas de abastecimiento, con lo que al igual que para la red de abastecimiento se ha realizado una asignación según los principales usos, ya descritos en el apartado de abastecimiento.

Los nuevos vertidos de aguas residuales y pluviales según las zonas geográficas de crecimiento se resumen en la tabla adjunta.

7.3.2.Actuaciones principales en la red de saneamiento.

Como premisas previas se ha tratado de articular un sistema que permita asignar e independizar las mejoras necesarias en la red de saneamiento a los nodos de crecimiento del municipio y que los nuevos vertidos se apoyen lo mínimo imprescindible en las congestionadas redes existentes. En general se plantean redes unitarias

de saneamiento con estaciones de bombeo y aliviaderos intermedios ,en caso necesario, que deriven los excedentes de pluviales hacia los cauces naturales próximos.

El sistema por tanto queda formalizado por:

- Los colectores existentes, ya descritos en el Diagnóstico del Plan, hasta la conclusión de las obras de la agrupación de vertidos y la puesta en marcha de la EDAR vierten a los cauces públicos. Estos colectores tienen la función de recoger los vertidos del suelo urbano consolidado fundamentalmente.
- Para garantizar las condiciones de drenaje y depuración de los nuevos crecimientos al oeste, se propone la ejecución de un colector oeste (san_305) , que abraza a estos sectores urbanizables. Se propone la conexión una vez cruzado el río Cabra al colector CIP-03 previsto en el proyecto de agrupación de vertidos.
- Los nuevos desarrollos de la Ronda de Los Cerros y el Área central se resolverán con la prolongación en cabecera de los colectores existentes (san_302) y (san_301).
- Para el núcleo de Huertas Bajas y los crecimientos previstos se propone la ejecución de una estación depuradora tipo semi prefabricada con vertido al río Cabra, aguas abajo del núcleo y dentro del término municipal.

RESUMEN COMPARATIVO ABASTECIMIENTO / PLUVIALES / RESIDUALES (SUNC+SUS)			
	abastecimiento caudales (m3/día)	vertido residuales 90% retorno (m3/día)	vertido pluviales caudales (m3/día)
01. RONDA DE LOS CERROS-ARCO VIARIO NORTE	1.105	995	7.828
02. ÁREA CENTRAL	935	842	1.573
03. ACTUACIONES URBANAS	223	201	1.004
04. ENTORNO RÍO CABRA	479	431	1.965
05. INDUSTRIAL	682	614	12.877
06. GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	438	394	12.604
07. HUERTAS BAJAS	106	95	1.744
TOTAL	3.968	3.572	39.595

7.4. ENERGÍA ELÉCTRICA

7.4.1. Cuantificación de las demandas de energía eléctrica.

Para la determinación de las demandas se ha tenido en cuenta el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la ITC-BT-10 sobre Previsión de Cargas para suministros en Baja Tensión y la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

DEMANDAS UNITARIAS ENERGÍA ELÉCTRICA		
Uso	Cargas (W/m ² t o W/viv)	Simultaneidad
Primera residencia	9.200	$Ks=(15,3 + (n-1) \cdot 0,5)/n$
Actividades productivas	75-100	1,00
Comercial	100	1,00
Hotelero	125	1,00
Dotacional	50	1,00

Resumidamente estas demandas pueden agruparse según las zonas geográficas de crecimiento, a saber:

RESUMEN ZONAL DEMANDAS ENERGÍA ELÉCTRICA (SUNC+SUS)	
	potencia (MW)
01. RONDA DE LOS CERROS-ARCO VIARIO NORTE	6,00
02. ÁREA CENTRAL	4,51
03. ACTUACIONES URBANAS	1,57
04. ENTORNO RÍO CABRA	2,99
05. INDUSTRIAL	23,75
06. GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	19,69
07. HUERTAS BAJAS	0,56
TOTAL	59,07

Estas demandas de energía suponen un incremento muy significativo en los consumos actuales, consecuentemente el sistema de alimentación de energía eléctrica en alta tensión ha de adaptarse y ampliarse. Para ello es fundamental realizar un estudio conjunto de las demandas previsibles para determinar la necesidad de ampliación de la nueva subestación prevista.

Con respecto a la localización de las demandas de energía, es necesario destacar que el aumento de las potencias demandadas se centra destacadamente en la entrada desde Morturque, donde se proponen actuaciones de carácter productivo.

7.4.2. Esquema general de funcionamiento.

El esquema eléctrico general del municipio queda por tanto formalizado por los siguientes elementos:

- Para los suelos de planeamiento incorporado hay prevista una nueva subestación Transformadora de alta a media tensión (132 a 18/30 KV) situada en la zona industrial de Los Barreros, con una capacidad de 20 MVA.
- Para una primera fase en el desarrollo de los crecimientos previstos por el Plan las demandas eléctricas se resolverán mediante la ampliación de la subestación anteriormente mencionada. (**elec_101**).
- Para el resto de los crecimientos, y cuando estos lo exijan al saturar el sistema actual, será necesario redefinir el sistema en Alta Tensión, para lo que se estudiará la posibilidad de otra ampliación de la subestación transformadora existente o la construcción de una nueva. (**elec_200**).
- Se proponen dos nuevas salidas en media tensión de circuitos en bucle de forma que mallen las distintas zonas de crecimiento (**elec_300**). El trazado y distribución de cada circuito se ha estudiado de forma que desde el punto de vista geográfico y de cargas eléctricas funcionen equilibradamente. La ejecución de cada circuito hay que graduarla según la urbanización de los sectores de suelo urbanizable. Estas nuevas redes de media tensión permiten descargar las ya existentes aumentando su garantía de funcionamiento.

7.4.3. Centros de transformación y redes de distribución en baja tensión.

En general, cada sector de suelo urbanizable tendrá que prever su conexión y tramo correspondiente de red en media tensión además de los centros de transformación correspondientes según la previsión de cargas y ordenación propuesta.

De la misma forma en los proyectos de urbanización de dichos sectores se deberá prever el desmantelamiento de las redes aéreas en media y baja tensión que les afecten.

Igualmente, una vez determinada con exactitud la demanda eléctrica de cada sector, se tendrá que prever la ejecución posterior de una red de distribución en baja tensión que llegue a los puntos de consumo finales.

APROVECHAMIENTO MEDIO	
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	1
2. FICHAS DE LAS CLASES DE ÁREAS DE REPARTO	3
3. FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO	10

1. Introducción.

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos desigualmente calificados por el planeamiento -con usos lucrativos desiguales, o con usos no lucrativos por estar destinados a dotaciones públicas-, así como facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y la apropiación por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

Por tanto, la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades -y, en su caso tipologías edificatorias- en función de la ordenación adoptada, constituye un instrumento generador de desigualdades, desde la perspectiva de los aprovechamientos apropiables por los titulares del suelo.

No obstante, ha de señalarse respecto de la delimitación de las áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio, que son determinaciones que facilitan sólo a un nivel abstracto -de aprovechamiento apropiable privadamente por referencia al medio- la igualdad entre propietarios y el cumplimiento efectivo de dichos deberes solo se materializa en la fase de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas, mediante la reparcelación en las sistemáticas y también, en cierto modo, mediante la determinación del aprovechamiento atribuible a efectos de valoración cuando la unidad se desarrolle por el sistema de expropiación.

También es conveniente subrayar que el logro de los objetivos a que están orientadas estas técnicas de fijación del aprovechamiento medio por áreas de reparto está en función de la delimitación concreta que se efectúe de las mismas, por lo que resulta decisivo afinar los criterios de delimitación.

2. El marco legal.

Antes de exponer los criterios que para la definición de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio se han adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística parece conveniente ofrecer una breve explicación de la regulación de las mismas, lo cual facilitará la consideración de las distintas opciones que la legislación vigente ofrece a este respecto.

La regulación vigente de las áreas de reparto y los aprovechamientos medios está contenida en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las áreas de reparto de cargas y beneficios.

Las denominadas «áreas de reparto de cargas y beneficios», constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y relativamente desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

En definitiva, las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El artículo 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de reparto lo siguiente:

- **En el suelo urbano no consolidado**, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
- **En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La determinación del aprovechamiento medio por áreas de reparto.

El artículo 60 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística determinarán mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento

medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la forma siguiente:

- **En el suelo urbano no consolidado**, el aprovechamiento medio de cada área de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
- **En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para estos últimos tipos de suelo, el apartado c) del indicado artículo 60, establece que si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas sea oportuno.

3. Criterios utilizados para la delimitación de las Áreas de Reparto.

Hechas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.

Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita en a fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto -que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.

A estos efectos, se exponen los criterios adoptados, en orden de su aplicación progresiva:

- **Clasificación del suelo.** Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, por lo que los restantes criterios se adoptan sobre cada una de las clases de suelo existentes, es decir, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado. Y ello, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.
- **Usos globales diferenciados.** Como segundo criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto, diferenciándose así entre los siguientes usos globales: residencial primera vivienda, residencial en urbanizaciones, productivo y turístico. Y ello, en aplicación del apartado c) del artículo 60 de la LOUA, que posibilita diferencias mayores entre los aprovechamientos medios de áreas de reparto que tengan diferentes usos globales.
- **Localización espacial.** Este criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, se considera el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa y preexistencias que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.

4. Criterios para la fijación de los coeficientes de uso y tipología.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas. A continuación se indican los criterios empleados.

Planteamiento metodológico.

- La primera cuestión ha sido la base para la fijación de los coeficientes, es decir, la consideración de los distintos usos y tipologías posibles en cada zona. El criterio empleado parte de equiparar el binomio uso-tipología con zona de ordenanza (básica o definitiva, según se trate de suelo urbanizable o urbano). En efecto, cada ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación, por lo que unifica en una sola determinación, explícita en el Plan y permanente en el tiempo, los usos y las tipologías en que los mismos se realizan. En el suelo urbanizable, los diferentes planes parciales deberán pormenorizar los coeficientes en función de desarrollo de ordenanzas definitivo que realicen.
- La segunda cuestión aborda la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas. Para ello se ha utilizado la consideración relativa entre los diversos valores residuales de los suelos, según la calificación fijada por el Plan, estableciéndose la unidad en la repercusión posible -legalmente fijada- de la vivienda de protección oficial en régimen general.
- A partir de las dos bases anteriores, se han establecido las diferentes clases de áreas de reparto, en función de las clases de suelo, urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y de los usos y tipologías globales previstos, así como de las características particulares de cada suelo y muy especialmente en el Suelo Urbanizable de uso global residencial diferenciando las zonas en las que existen un número significativo de edificaciones preexistentes de las que se encuentran libres de edificación (Residencial Crecimiento Exterior), y en las primeras diferenciando a su vez las que están sometidas a un proceso de transformación que requiere la sustitución de la mayoría de las edificaciones preexistentes (Área Central), del resto (Residencial Parcelaciones y Residencial Urbanizaciones).

Las clases establecidas han sido las siguientes:

- Urbano Residencial
 - Urbano Industrial
 - Urbanizable Residencial Área Central
 - Urbanizable Residencial Crecimiento Exterior
 - Urbanizable Residencial Parcelaciones
 - Urbanizable Productivo
 - Urbanizable Grandes Implantaciones Productivas
- Finalmente, cada Área de Reparto ha sido asignada a una de las clases antes definidas según su tipo y uso global propuesto, adoptándose como criterio para una gestión más ágil que las Unidades de Ejecución en suelo Urbano no Consolidado constituyan cada una de ellas un Área de Reparto, aún cuando los coeficientes de edificabilidad y la calificación se equiparen por zonas homogéneas.

Asignación de los coeficientes de uso y tipología.

La fijación de coeficientes se ha homogeneizado para todo el municipio tomando siempre como unidad la repercusión posible legalmente establecida para la vivienda de protección oficial de régimen general, considerando el suelo totalmente urbanizado. Y ello por cuanto se considera de interés general que las distintas áreas puedan ser comparables, para lo cual necesariamente han de estar homogeneizadas.

A continuación se incluyen las zonas básicas consideradas, con indicación de los coeficientes uso y tipología, en su caso.

(UR) URBANO RESIDENCIAL

USOS Y TIPOLOGÍA		Coeficiente		ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75	UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	AR-10 La Atalaya	AR-28 Avda. Fuente Las Piedras
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75	UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00	AR-11 Cooperativa Olivarrera	AR-29 Avda. Fuente Las Piedras 2
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75	UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00	AR-12 Huerta La Villa	AR-30 Huertas Bajas
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75	UR-TERCIARIO (T)	1,50	AR-14 Avda. de Belén-Cerrillo La Horca-Arroyo del Chorrillo-Vitivinícola	
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75	UR-HOTELERO (H)	1,50	AR-15 Avda. Pedro Iglesias-Avda. González Meneses	
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00	UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50	AR-16 Avenida de Portugal	
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50	AR-17 Avda. de Andalucía	
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00			AR-18 Senda del Caz-Campo Chico-Avda. Fte. del Río	
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50			AR-19 Colegio Ntra.Sra.Sierra-Centro Salud	
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50			AR-20 Ampliación Hospital	
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50			AR-21 Terciario Vado del Moro-Fuente del Río	
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00			AR-22 Avda. Fuente del Río	
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00			AR-23 Historiador García Montero	
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00			AR-24 Avda. Fuente del Río 2	
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00			AR-25 Borde urbano río Cabra - Oeste	
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00			AR-26 Borde Urbano Río Cabra - Centro	
				AR-27 Borde Urbano Río Cabra-Este	

(UI) URBANO INDUSTRIAL

USOS Y TIPOLOGÍA		Coeficiente		ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES	
UI-INDUSTRIAL (I1)	0,50			AR-13 El Junquillo	
UI-INDUSTRIAL (I2)	0,50				
UI-TERCIARIO (T)	1,50				

(USRC) URBANIZABLE RESIDENCIAL ÁREA CENTRAL

USOS Y TIPOLOGÍA	Coeficiente
USRC-COLECTIVA	1,50
USRC-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00
USRC-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00
USRC-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00
USRC-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50
USRC-TERCIARIO	1,25

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES
AR-01 Senda del Caz - Arroyo del Chorrillo

(USRE) URBANIZABLE RESIDENCIAL CRECIMIENTO EXTERIOR

USOS Y TIPOLOGÍA	Coeficiente
USRE-COLECTIVA	1,50
USRE-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00
USRE-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00
USRE-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00
USRE-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50
USRE-TERCIARIO	1,25

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES
AR-02 Crecimiento residencial exterior

(USRP) URBANIZABLE RESIDENCIAL PARCELACIONES

USOS Y TIPOLOGÍA	Coeficiente
USRP-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00
USRP-TERCIARIO	1,25

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES
AR-03 Cerro La Horca-Senda de Enmedio
AR-04 Huertas Bajas

(USPR) URBANIZABLE PRODUCTIVO

USOS Y TIPOLOGÍA	Coeficiente
USPR-INDUSTRIAL	0,50
USPR-TERCIARIO	1,25

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES
AR-05 Áreas Productivas

(USGI) URBANIZABLE GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS

USOS Y TIPOLOGÍA	Coeficiente
USGI-GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	0,35

ÁREAS DE REPARTO PERTENECIENTES
AR-06 Grandes Implataciones Productivas

5. Resultados del cálculo.

A continuación se incluyen los resultados del cálculo del aprovechamiento tipo para cada área de reparto, según los criterios indicados en los apartados anteriores, así como un cuadro resumen de la gestión de las áreas de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

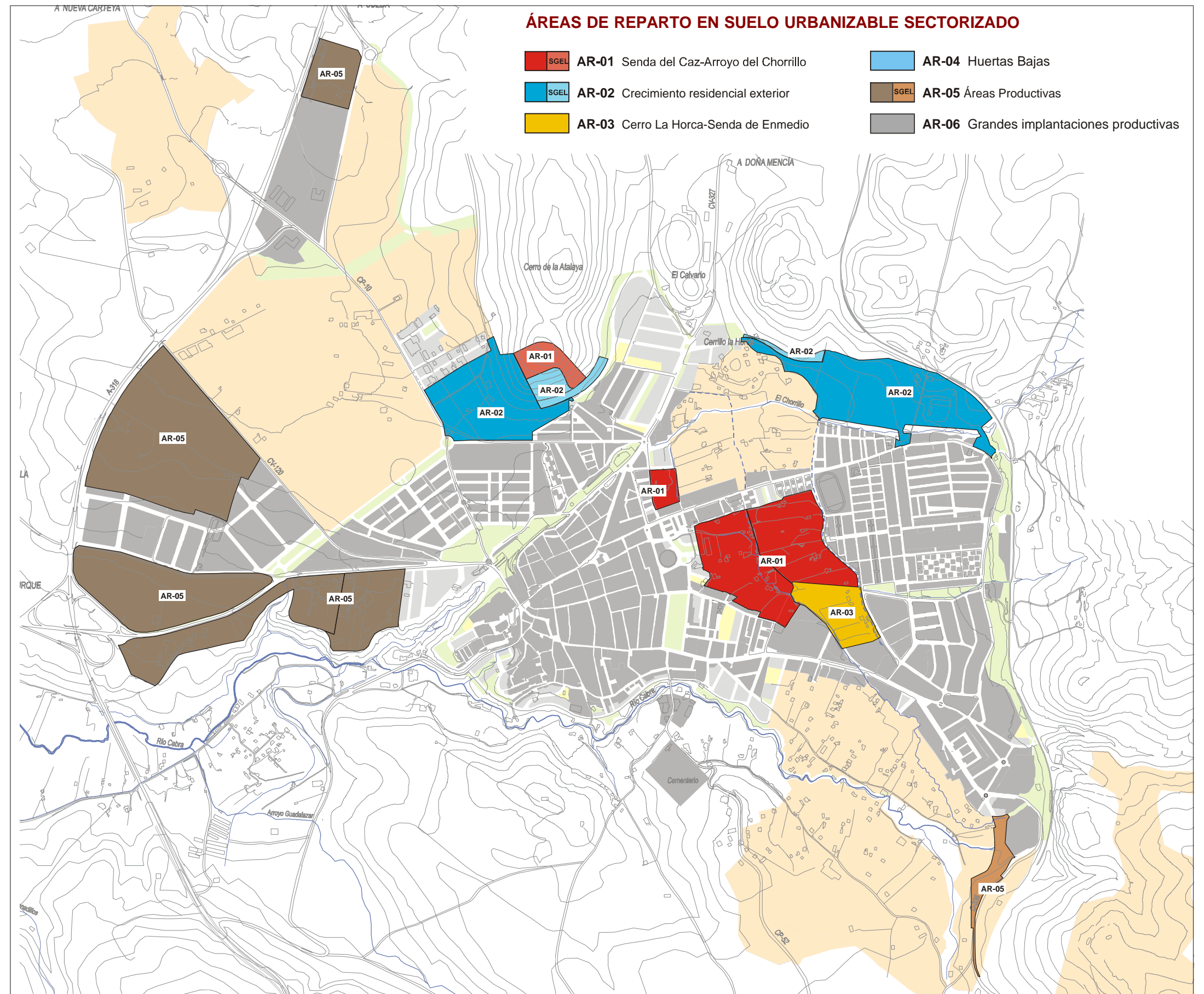
Como puede comprobarse, en el suelo urbanizable sectorizado las áreas de reparto con igual uso global y características semejantes ofrecen aprovechamientos medios que varían entre sí menos de un 10%, cumpliéndose lo previsto en el artículo 60 c).

SUPERFICIE DE SUELOS ADSCRITOS A ÁREAS DE REPARTO

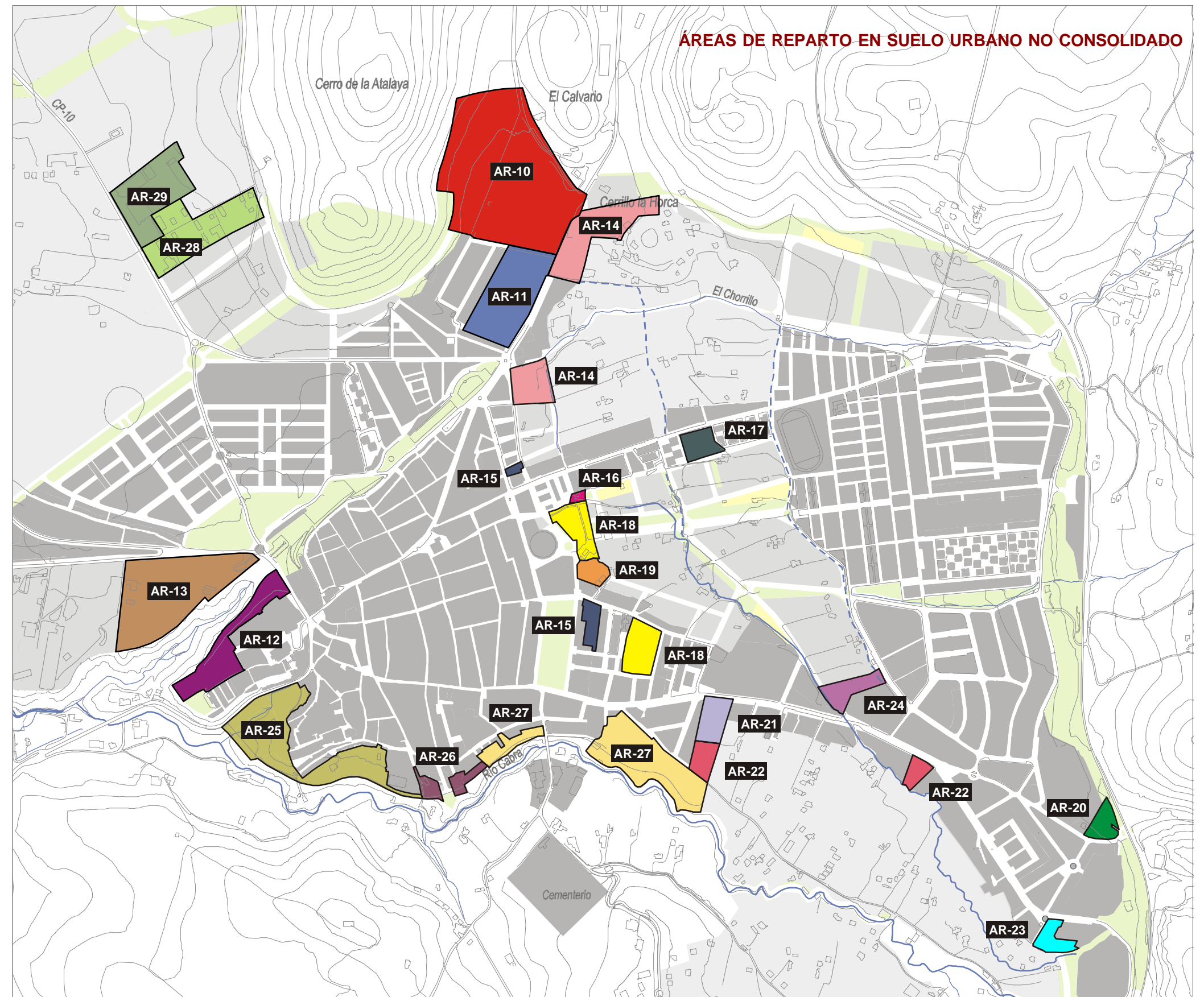
Area de reparto	Excesos para compensación a propietarios de suelo de SG y AA (u.a.)	Áreas no lucrativas a obtener	SUPERFICIE (m2) (excesos/AM)
AR-01	17090	SGEL-04	25000
		Total (m2)	25000
AR-02	18505	SGEL-01	6000
		SGEL-02	15450
		SGEL-03	12000
		Total (m2)	33450
AR-05	5750	AA-02	21600
		Total (m2)	21600
AR-06	4494	SGIT-01	30000
		Total (m2)	30000
AR-25	2305	AA-05	3000
		Total (m2)	3000

GESTIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREAS DE REPARTO (SUS)	Identificación	Superficie (S)	Coef. A. Medio (Am)	A. Objetivo (Ao)	A. Medio (S*Am)	A. subjetivo (As=0,9*S*Am)	A. Municipal (10%Am)	Excesos/Defectos Aprovechamientos (Ao-As-10%Am)
AR-01	SUS/R-01	100.000		76.250	68.358	61.522	6.836	7.892
	SUS/R-02	92.500		70.533	63.231	56.908	6.323	7.302
	SUS/R-04	15.000		12.150	10.254	9.228	1.025	1.897
	SG/AA adscritos al AR	25.000			17.090	15.381	1.709	-17.090
	TOTAL	232.500	0,6836	158.933	158.933	143.040	15.893	0
AR-02	SUS/R-05	170.000		110.075	94.046	84.641	9.405	16.029
	SUS/R-06	124.200		71.185	68.709	61.838	6.871	2.476
	SG/AA adscritos al AR	33.450			18.505	16.654	1.850	-18.505
	TOTAL	327.650	0,5532	181.260	181.260	163.134	18.126	0
AR-03	SUS/R-03	51.300		15.773	15.773	14.195	1.577	0
	SG/AA adscritos al AR	0			0	0	0	0
	TOTAL	51.300	0,3075	15.773	15.773	14.195	1.577	0
AR-04	SUS/HB-01	31.300		12.205	12.205	10.985	1.220	0
	SG/AA adscritos al AR	0			0	0	0	0
	TOTAL	31.300	0,3899	12.205	12.205	10.985	1.220	0
AR-05	SUS/P-01	160.000		44.000	42.585	38.326	4.258	1.416
	SUS/P-02	65.250		17.945	17.367	15.630	1.737	578
	SUS/P-03	111.300		30.608	29.623	26.661	2.962	985
	SUS/P-04	259.600		71.390	69.094	62.184	6.909	2.297
	SUS/P-05	44.214		12.243	11.768	10.591	1.177	475
	SG/AA adscritos al AR	21.600			5.749	5.174	575	-5.750
	TOTAL	661.964	0,2662	176.185	176.185	158.567	17.618	0,0
AR-06	SUS/IP-01	262.000		41.265	39.247	35.322	3.925	2.018
	SUS/IP-02	321.500		50.636	48.160	43.344	4.816	2.476
	SG/AA adscritos al AR	30.000			4.494	4.045	449	-4.494
	TOTAL	613.500	0,1498	91.901	91.901	82.711	9.190	0



GESTIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
AREAS DE REPARTO (SUNC)	Identificación	Superficie (S)	Coef. A. Medio (Am)	A. Objetivo (Ao)	A. Medio (S*Am)	A. subjetivo (As=0,9*S*Am)	A. Municipal (10%Am)	Excesos/Defectos Aprovechamientos (Ao-As-10%Am)
AR-10	SUNC/R-01	105.200		89.138	89.138	80.224	8.914	0
	TOTAL	105.200	0,8473	89.138	89.138	80.224	8.914	0
AR-11	SUNC/R-02	30.700		23.563	23.563	21.206	2.356	0
	TOTAL	30.700	0,7675	23.563	23.563	21.206	2.356	0
AR-12	PERI-01	20.000		8.250	8.250	7.425	825	0
	TOTAL	20.000	0,4125	8.250	8.250	7.425	825	0
AR-13	PERI-02	47.450		27.500	27.500	24.750	2.750	0
	TOTAL	47.450	0,5796	27.500	27.500	24.750	2.750	0
AR-14	ARI-01	5.500		5.198	5.245	4.720	524	-47
	ARI-02	4.260		4.050	4.062	3.656	406	-12
	ARI-03	12.850		13.150	12.254	11.028	1.225	897
	ARI-04	9.160		7.898	8.735	7.861	873	-837
	TOTAL	31.770	0,9536	30.296	30.296	27.265	3.028	0
AR-15	ARI-05	930		1.677	1.640	1.476	164	37
	ARI-11	4.100		7.195	7.232	6.508	723	-37
	TOTAL		1,76	8.872	8.872	7.985	887	0
AR-16	ARI-06	1.100		1.400	1.400	1.260	140	0
	TOTAL	1.100	1,2727	1.400	1.400	1.260	140	0
AR-17	ARI-07	2.850		3.078	3.078	2.770	308	0
	ARI-08	3.000		3.240	3.240	2.916	324	0
	TOTAL		1,08	6.318	6.318	5.686	632	0
AR-18	ARI-09	9.200		8.073	7.589	6.830	759	483
	ARI-12	9.560		7.403	7.886	7.097	789	-483
	TOTAL	18.760	0,82	15.475	15.475	13.928	1.548	0
AR-19	ARI-10	4.460		2.903	2.903	2.612	290	0
	TOTAL	4.460	0,6508	2.903	2.903	2.612	290	0
AR-20	ARI-13	5.200		1.600	1.600	1.440	160	0
	TOTAL	5.200	0,3077	1.600	1.600	1.440	160	0
AR-21	ARI-15	5.000		5.625	5.738	5.165	574	-113
	ARI-16	3.430		4.050	3.937	3.543	394	113,0
	TOTAL		1,1477	9.675	9.675	8.708	968	0
AR-22	ARI-14	7.425		9.420	9.420	8.478	942	0
	TOTAL	7.425	1,2687	9.420	9.420	8.478	942	0
AR-23	ARI-18	6.225		2.800	2.800	2.520	280	0
	TOTAL	6.225	0,4498	2.800	2.800	2.520	280	0
AR-24	ARI-17	5.150		2.800	2.800	2.520	280	0
	TOTAL	5.150	0,5437	2.800	2.800	2.520	280	0
AR-25	ARI-19	3.940		3.813	3.027	2.724	303	786
	ARI-20	6.180		4.712	4.747	4.273	475	-35
	ARI-21	13.000		9.913	9.986	8.988	999	-74
	ARI-22	15.000		13.150	11.523	10.370	1.152	1.628
	SG/AA adscritos al AR	3.000			2.305	2.074	230	-2.305
	TOTAL	41.120	0,7682	31.587	31.587	28.429	3.159	0
AR-26	ARI-23	2.670		2.295	2.491	2.241	249	-195
	ARI-24	1.738		1.775	1.621	1.459	162	154
	ARI-25	1.475		1.418	1.376	1.238	138	41
	TOTAL	5.883	0,9328	5.488	5.488	4.939	549	0
AR-27	ARI-26	3.600		4.860	4.860	4.374	486	0
	ARI-27	2.000		2.700	2.700	2.430	270	0
	ARI-28	9.300		12.555	12.555	11.300	1.256	0
	ARI-29	7.200		9.720	9.720	8.748	972	0
	ARI-30	9.150		12.353	12.353	11.117	1.235	0
	ARI-31	6.000		8.100	8.100	7.290	810	0
	TOTAL	37.250	1,3500	50.288	50.288	45.259	5.029	0
AR-28	ARI-32	32.610		20.859	20.859	18.773	2.086	0
	TOTAL	32.610	0,6397	20.859	20.859	18.773	2.086	0
AR-29	ARI-33	17.200		11.610	12.021	10.819	1.202	-411
	ARI-34	7.900		5.933	5.521	4.969	552	411
	TOTAL	25.100	0,70	17.543	17.543	15.788	1.754	0
AR-30	ARI-35	21.300		11.730	11.675	10.507	1.167	56
	ARI-36	3.750		2.000	2.055	1.850	206	-56
	TOTAL	25.050	0,55	13.730	13.730	12.357	1.373	0



Senda del Caz - Arroyo del Chorrillo		AR-01
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA	158.933	
Cesiones asistemáticas:	25.000	
Suelo (M2):	232.500	
Aprovechamiento Medio:	0,6836	
Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO	

Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
SGEL-04	SUS/R-01
	SUS/R-02
	SUS/R-04

Usos y Tipologías	Coefficiente
USRC-COLECTIVA	1,50
USRC-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00
USRC-TERCIARIO	1,25
USRC-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00
USRC-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00
USRC-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50

Crecimiento residencial exterior		AR-02
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA	181.260	
Cesiones asistemáticas:	33.450	
Suelo (M2):	327.650	
Aprovechamiento Medio:	0,5532	
Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO	

Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
SGEL-01	SUS/R-05
SGEL-02	SUS/R-06
SGEL-03	

Usos y Tipologías	Coefficiente
USRE-COLECTIVA	1,50
USRE-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00
USRE-TERCIARIO	1,25
USRE-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00
USRE-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00
USRE-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50

Cerro La Horca-Senda de Enmedio		AR-03
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA	15.773	
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):	51.300	
Aprovechamiento Medio:	0,3075	
Clase de Suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO	

Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	SUS/R-03

Usos y Tipologías	Coefficiente
USRP-TERCIARIO	1,25
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00
USRP-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50

Huertas BajasAR-04		Áreas ProductivasAR-05		Grandes Implataciones ProductivasAR-06	
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)12.205		Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)176.185		Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)91.901	
Cesiones asistemáticas:		Cesiones asistemáticas:21.600		Cesiones asistemáticas:30.000	
Suelo (M2):31.300		Suelo (M2):661.964		Suelo (M2):613.500	
Aprovechamiento Medio:0,3899		Aprovechamiento Medio:0,2662		Aprovechamiento Medio:0,1498	
Clase de SueloURBANIZABLE SECTORIZADO		Clase de SueloURBANIZABLE SECTORIZADO		Clase de SueloURBANIZABLE SECTORIZADO	
Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto		Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto		Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	
		AA-02		SGIT-01	
Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto		Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto		Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto	
		SUS/P-01SUS/P-05		SUS/IP-01	
		SUS/P-02		SUS/IP-02	
		SUS/P-03			
		SUS/P-04			
Usos y TipologíasCoeficiente		Usos y TipologíasCoeficiente		Usos y TipologíasCoeficiente	
USRP-TERCIARIO1,25		USPR-INDUSTRIAL0,50		USGI-GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS0,35	
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA2,00		USPR-TERCIARIO1,25			
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA1,00					
USRP-UNIFAMILIAR AISLADA2,50					

La AtalayaAR-10	
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA	89.138
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	105.200
Aprovechamiento Medio:	0,8473
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	SUNC/R-01

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Cooperativa OlivareraAR-11	
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA	23.563
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	30.700
Aprovechamiento Medio:	0,7675
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	SUNC/R-02

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Huerta La VillaAR-12	
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA	8.250
Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):	20.000
Aprovechamiento Medio:	0,4125
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	PERI-01

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

El JunquilloAR-13									
<div><div>Aprovechamiento Objetivo 100% (UA27.500</div><div>Cesiones asistemáticas:</div><div>Suelo (M2):47.450</div><div>Aprovechamiento Medio:0,5796</div><div>Clase de SueloURBANO NO CONSOLIDADO</div></div>									
<div>Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto</div>	<div>Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto</div> <div>PERI-02</div>								
<table><tr><th>Usos y Tipologías</th><th>Coeficiente</th></tr><tr><td>UI-INDUSTRIAL (I1)</td><td>0,50</td></tr><tr><td>UI-INDUSTRIAL (I2)</td><td>0,50</td></tr><tr><td>UI-TERCIARIO (T)</td><td>1,50</td></tr></table>		Usos y Tipologías	Coeficiente	UI-INDUSTRIAL (I1)	0,50	UI-INDUSTRIAL (I2)	0,50	UI-TERCIARIO (T)	1,50
Usos y Tipologías	Coeficiente								
UI-INDUSTRIAL (I1)	0,50								
UI-INDUSTRIAL (I2)	0,50								
UI-TERCIARIO (T)	1,50								

Avda. de Belén-Cerrillo La Horca-Arroyo del Chorrillo-VitivinícolaAR-14																																																	
<div><div>Aprovechamiento Objetivo 100% (UA30.295</div><div>Cesiones asistemáticas:</div><div>Suelo (M2):31.770</div><div>Aprovechamiento Medio:0,9536</div><div>Clase de SueloURBANO NO CONSOLIDADO</div></div>																																																	
<div>Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto</div>	<div>Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto</div> <div>ARI-01</div> <div>ARI-02</div> <div>ARI-03</div> <div>ARI-04</div>																																																
<table><tr><th>Usos y Tipologías</th><th>Coeficiente</th></tr><tr><td>UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-CASCO ANTIGUO (CA1)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-CASCO ANTIGUO (CA2)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-COLONIA POPULAR (CP)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-DOTACIONAL PRIVADO</td><td>0,50</td></tr><tr><td>UR-HOTELERO (H)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-INDUSTRIAL (I1)</td><td>0,50</td></tr><tr><td>UR-MANZANA CERRADA (MC)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-TERCIARIO (T)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)</td><td>2,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)</td><td>2,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)</td><td>2,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)</td><td>2,00</td></tr></table>		Usos y Tipologías	Coeficiente	UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50	UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00	UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75	UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75	UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75	UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00	UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50	UR-HOTELERO (H)	1,50	UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50	UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	UR-TERCIARIO (T)	1,50	UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75	UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00	UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00	UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75	UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00	UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00	UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00	UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00
Usos y Tipologías	Coeficiente																																																
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50																																																
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50																																																
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75																																																
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75																																																
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75																																																
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50																																																
UR-HOTELERO (H)	1,50																																																
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50																																																
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50																																																
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-TERCIARIO (T)	1,50																																																
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75																																																
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00																																																
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00																																																
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75																																																
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00																																																
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00																																																
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00																																																

Avda. Pedro Iglesias-Avda. González MenesesAR-15																																																	
<div><div>Aprovechamiento Objetivo 100% (UA8.872</div><div>Cesiones asistemáticas:</div><div>Suelo (M2):5.030</div><div>Aprovechamiento Medio:1,7638</div><div>Clase de SueloURBANO NO CONSOLIDADO</div></div>																																																	
<div>Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto</div>	<div>Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto</div> <div>ARI-05</div> <div>ARI-11</div>																																																
<table><tr><th>Usos y Tipologías</th><th>Coeficiente</th></tr><tr><td>UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-CASCO ANTIGUO (CA1)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-CASCO ANTIGUO (CA2)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-COLONIA POPULAR (CP)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-DOTACIONAL PRIVADO</td><td>0,50</td></tr><tr><td>UR-HOTELERO (H)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-INDUSTRIAL (I1)</td><td>0,50</td></tr><tr><td>UR-MANZANA CERRADA (MC)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-TERCIARIO (T)</td><td>1,50</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)</td><td>2,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)</td><td>2,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)</td><td>1,75</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)</td><td>2,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)</td><td>1,00</td></tr><tr><td>UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)</td><td>2,00</td></tr></table>		Usos y Tipologías	Coeficiente	UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50	UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00	UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75	UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75	UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75	UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00	UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50	UR-HOTELERO (H)	1,50	UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50	UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	UR-TERCIARIO (T)	1,50	UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75	UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00	UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00	UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75	UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00	UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00	UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00	UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00
Usos y Tipologías	Coeficiente																																																
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50																																																
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50																																																
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75																																																
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75																																																
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75																																																
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50																																																
UR-HOTELERO (H)	1,50																																																
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50																																																
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50																																																
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-TERCIARIO (T)	1,50																																																
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75																																																
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00																																																
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00																																																
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75																																																
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00																																																
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00																																																
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00																																																
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00																																																

Avenida de Portugal		AR-16
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		1.400
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		1.100
Aprovechamiento Medio:		1,2727
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-06

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Avda. de Andalucía		AR-17
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		6.318
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		5.850
Aprovechamiento Medio:		1,0800
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-07 ARI-08

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Senda del Caz-Campo Chico-Avda. Fte. del Río		AR-18
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		15.475
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		18.760
Aprovechamiento Medio:		0,8249
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-09 ARI-12

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Colegio Ntra.Sra.Sierra-Centro Salud		AR-19
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		2.903
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		4.460
Aprovechamiento Medio:		0,6508
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO
Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto		Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
		ARI-10
Usos y Tipologías		Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)		1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA		1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)		1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA		1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)		1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)		1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)		1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA		1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO		0,50
UR-HOTELERO (H)		1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)		0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)		1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA		1,00
UR-TERCIARIO (T)		1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)		1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA		1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)		2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)		2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)		1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA		1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)		2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)		1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)		2,00

Ampliación Hospital		AR-20
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		1.600
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		5.200
Aprovechamiento Medio:		0,3077
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO
Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto		Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
		ARI-13
Usos y Tipologías		Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)		1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA		1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)		1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA		1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)		1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)		1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)		1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA		1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO		0,50
UR-HOTELERO (H)		1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)		0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)		1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA		1,00
UR-TERCIARIO (T)		1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)		1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA		1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)		2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)		2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)		1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA		1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)		2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)		1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)		2,00

Terciario Vado del Moro-Fuente del Río		AR-21
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		9.675
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		8.430
Aprovechamiento Medio:		1,1477
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO
Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto		Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
		ARI-15
		ARI-16
Usos y Tipologías		Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)		1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA		1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)		1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA		1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)		1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)		1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)		1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA		1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO		0,50
UR-HOTELERO (H)		1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)		0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)		1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA		1,00
UR-TERCIARIO (T)		1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)		1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA		1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)		2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)		2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)		1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA		1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)		2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)		1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)		2,00

Avda. Fuente del Río		AR-22
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		9.420
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		7.425
Aprovechamiento Medio:		1,2687
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-14

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Historiador García Montero		AR-23
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		2.800
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		6.225
Aprovechamiento Medio:		0,4498
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-18

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Avda. Fuente del Río 2		AR-24
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA)		2.800
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		5.150
Aprovechamiento Medio:		0,5437
Clase de Suelo		URBANO NO CONSOLIDADO

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-17

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Borde urbano río Cabra - OesteAR-25		Borde Urbano Río Cabra - CentroAR-26		Borde Urbano Río Cabra-EsteAR-27	
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA31.587		Aprovechamiento Objetivo 100% (UA5.488		Aprovechamiento Objetivo 100% (UA50.288	
Cesiones asistemáticas:3.000		Cesiones asistemáticas:		Cesiones asistemáticas:	
Suelo (M2):41.120		Suelo (M2):5.883		Suelo (M2):37.250	
Aprovechamiento Medio:0,7682		Aprovechamiento Medio:0,9328		Aprovechamiento Medio:1,3500	
Clase de SueloURBANO NO CONSOLIDADO		Clase de SueloURBANO NO CONSOLIDADO		Clase de SueloURBANO NO CONSOLIDADO	
Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto		Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto		Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	
AA-05		Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto		Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto	
		ARI-19		ARI-26ARI-30	
		ARI-20		ARI-27ARI-31	
		ARI-21		ARI-28	
		ARI-22		ARI-29	
Usos y TipologíasCoeficiente		Usos y TipologíasCoeficiente		Usos y TipologíasCoeficiente	
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)1,50		UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)1,50		UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)1,50	
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA1,00		UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA1,00		UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA1,00	
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)1,50		UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)1,50		UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)1,50	
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA1,00		UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA1,00		UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA1,00	
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)1,75		UR-CASCO ANTIGUO (CA1)1,75		UR-CASCO ANTIGUO (CA1)1,75	
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)1,75		UR-CASCO ANTIGUO (CA2)1,75		UR-CASCO ANTIGUO (CA2)1,75	
UR-COLONIA POPULAR (CP)1,75		UR-COLONIA POPULAR (CP)1,75		UR-COLONIA POPULAR (CP)1,75	
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA1,00		UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA1,00		UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA1,00	
UR-DOTACIONAL PRIVADO0,50		UR-DOTACIONAL PRIVADO0,50		UR-DOTACIONAL PRIVADO0,50	
UR-HOTELERO (H)1,50		UR-HOTELERO (H)1,50		UR-HOTELERO (H)1,50	
UR-INDUSTRIAL (I1)0,50		UR-INDUSTRIAL (I1)0,50		UR-INDUSTRIAL (I1)0,50	
UR-MANZANA CERRADA (MC)1,50		UR-MANZANA CERRADA (MC)1,50		UR-MANZANA CERRADA (MC)1,50	
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA1,00		UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA1,00		UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA1,00	
UR-TERCIARIO (T)1,50		UR-TERCIARIO (T)1,50		UR-TERCIARIO (T)1,50	
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)1,75		UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)1,75		UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)1,75	
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA1,00		UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA1,00		UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA1,00	
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)2,00		UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)2,00		UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)2,00	
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)2,00		UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)2,00		UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)2,00	
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)1,75		UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)1,75		UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)1,75	
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA1,00		UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA1,00		UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA1,00	
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)2,00		UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)2,00		UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)2,00	
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)1,00		UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)1,00		UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)1,00	
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)2,00		UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)2,00		UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)2,00	

Avda. Fuente Las Piedras		AR-28
Aprovechamiento Objetivo	100% (UA)	20.859
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		32.610
Aprovechamiento Medio:		0,6397
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	

Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-32

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Avda. Fuente Las Piedras 2		AR-29
Aprovechamiento Objetivo	100% (UA)	17.543
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		25.100
Aprovechamiento Medio:		0,6989
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	

Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-33
	ARI-34

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Huertas Bajas		AR-30
Aprovechamiento Objetivo	100% (UA)	13.730
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		25.050
Aprovechamiento Medio:		0,5481
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	

Áreas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-35
	ARI-36

Usos y Tipologías	Coefficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	
1 . CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	1
2 . EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	2
3 . EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	4
4 . PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES	4
5 . ÁREAS DE INTERVENCIÓN	5
6 . EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES	8
7 . ANÁLISIS DE LOS COSTES DEL PLAN	16

1. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Toda figura de planeamiento supone una voluntad de transformación el “status” urbanístico del territorio sobre el que se extiende. Transformación que en función de su ámbito y de los agentes intervinientes en la misma, puede comportar una gran complejidad que imposibilite su ejecución si no se ordena, prioriza y asigna de que forma y que agente debe intervenir en cada momento del proceso.

Desde principios de la década de los ochenta el Plan General de Ordenación se ha convertido en el instrumento de ordenación territorial capaz de integrar y llenar de contenido a las diversas intervenciones sectoriales que sobre el territorio se producen. Pero también se ha podido observar como la inoperancia o la falta de capacidad de los planes para aunar estas intervenciones sectoriales ha producido bien la inexistencia de estas, bien su alejamiento de la ciudad para obviar los problemas de coordinación a que esta obliga o bien la potenciación de la sectorialidad de las inversiones con absoluto desprecio del entorno edilicio en que se producen.

Pese al crecimiento habido en los últimos años en las inversiones urbanísticas, fueran éstas a cargo de la Administración Central, de la Autónoma o de la Local, aisladamente siguen siendo insuficientes para producir la transformación urbana deseada. Sin embargo, es sabido sobradamente que tanto la capacidad de arrastre de las inversiones privadas que la obra pública tiene, como que los efectos de ésta, adecuadamente proyectada y ejecutada no son proporcionalmente lineales a la inversión que se realiza. Una red arterial viaria separada de la ciudad, que se aleja de ella, probablemente pueda ser más fácil de ejecutar y más barata, pero sus efectos de transformación urbana son nulos, por lo que se necesitará de otras inversiones cuya posibilidad de financiación será más difícil y que sumadas a las anteriores superarán a las que hubiesen sido necesarias de proyectarse la intervención coordinadamente.

Como ya se ha dicho en otros documentos del presente Plan, este es un Plan de estructura, que incorpora la compleción de la red viaria básica de carácter municipal y su articulación con la red viaria territorial lo que supone un importante potencial de transformación urbana que se ha tratado de aprovechar exhaustivamente, pero también comporta la necesidad de hacer posible, ordenar la actividad de los distintos organismos inversores y de incentivar la participación de la iniciativa privada, siendo éste, precisamente, el enfoque que se desea dar al programa de actuación a través de sus distintos capítulos.

El programa de actuación, en modo alguno, puede entenderse como una intromisión desde un municipio concreto en los presupuestos de los distintos organismos, sino como un instrumento, que sobre un territorio tan complejo como la ciudad, pretende facilitar la realización de las inversiones de carácter urbanístico de los diferentes agentes que de una u otra forma, además de conseguir los objetivos sectoriales coadyuvan a la transformación urbana y al fin a la ejecución del planeamiento.

Otro importante hecho a considerar para la elaboración del programa, es la vinculación únicamente negativa que pueden ejercer los planes sobre la actuación de las administraciones, esto es, el plan no obliga a los distintos departamentos a ejecutar lo proyectado, sino que exclusivamente impide que realicen intervenciones contrarias a las previsiones del plan. Evidentemente, la aprobación definitiva del Plan General no implica que sus determinaciones programáticas pasen a formar parte de los presupuestos futuros de las distintas administraciones afectadas, del mismo modo tampoco es planteable la subsidiariedad municipal en la ejecución de las competencias que otras administraciones tienen como propias.

Todo lo anterior, da suficientes elementos a tener en cuenta como para establecer el enfoque y los objetivos fundamentales del programa de actuación, que podrían sintetizarse en:

- a) El programa de actuación se concibe como un instrumento, al servicio de la ejecución del plan, capaz de ordenar la intervención de todos los agentes públicos o privados afectados, para llevar a buen término los procesos de transformación urbana propuestos.
- b) No todas las actuaciones sobre la ciudad tienen la misma importancia, por ello, el programa de actuación no puede ocuparse de todas de la misma manera, debiendo centrarse en aquellas cuya capacidad estructurante es básica para la ejecución del plan o cuya realización precisa ser coordinada con otras intervenciones.
- c) Tampoco la iniciativa pública y la privada pueden tratarse con la misma importancia. Por ello, el programa ha de poner a las segundas al servicio de las primeras y no al contrario ya que con ese orden no pueden producirse más que actuaciones deficientes, en las que las posteriores obras públicas pierden su carácter estructurante y potenciador para convertirse en elementos extraños de difícil o imposible inserción.

2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Se ha dicho anteriormente que el programa de actuación es un instrumento para la ejecución del Plan General mediante la ordenación temporal de la intervención de los diferentes agentes afectados en aquélla. Por ello, el programa de actuación está vinculado en gran medida a las distintas formas previstas en el plan de intervención urbana o lo que es lo mismo a las distintas formas de ejecución del planeamiento. El Plan General de Cabra ha previsto las siguientes formas:

- Intervenciones en sistemas estructurantes.
- Actuaciones integradas.
- Actuaciones Simples.
- Acciones de inversión.

Intervenciones en sistemas estructurantes.

Consistentes en la gestión del suelo y ejecución de los principales sistemas urbanos, en el caso de Cabra se ocupan fundamentalmente del sistema de Espacios Libres

La ejecución en estos sistemas está reservada en general a la administración pública en función de sus respectivas competencias. Son las intervenciones básicas para la recomposición y transformación urbanas, por lo que el programa de actuación ha de prestarles especial atención. Normalmente, la gestión del suelo y la ejecución de las obras van directamente ligadas respondiendo a relaciones biunívocas, a diferencia de otro tipo de intervenciones que posteriormente se enumerarán.

Actuaciones integradas.

Consistentes en la compleción o desarrollo del planeamiento, las operaciones de reparto de cargas y beneficios, en su caso, y la ejecución de la urbanización local.

El Plan, según la pormenorización que alcanza en cada una de ellas, y en función de su clasificación del suelo, considera las siguientes:

a) En suelo urbano no consolidado.

- Planes especiales, en los que el Plan General delimita recintos, sobre los que habrán de redactarse y da las directrices fundamentales para ello. Corresponderá a los planes especiales la compleción de las determinaciones de ordenación y la delimitación de las unidades de gestión posteriores para su ejecución.
- Áreas de Reforma Interior. Se delimitan sobre áreas en las que es necesario, el reparto de cargas y beneficios entre los afectados y la realización de las determinaciones del

planeamiento mediante algún sistema de ejecución de los previstos en la legislación urbanística. Normalmente es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo y pormenorización de lo previsto en el Plan General y siempre la de un proyecto de urbanización.

- Sectores de suelo urbano no consolidado cuya gestión y ejecución se prevé a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.

b) En suelo urbanizable.

- Sectores de suelo urbanizable sectorizado cuya gestión y ejecución se prevé a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.
- Áreas de suelo urbanizable no sectorizado, correspondientes a suelos cuya ejecución no es básica para el desarrollo general del Plan y sobre los que se establecen reservas y limitaciones para su posterior uso urbano, dependiendo su incorporación al suelo urbanizable sectorizado de las necesidades y demandas y del grado de ejecución del Plan General.

c) Áreas de Planeamiento Incorporado.

- Las Áreas de Planeamiento Incorporado (API), corresponden a planeamiento en tramitación y ejecución que se mantiene. Normalmente la actuación del Plan General sobre ellos se limita en todo caso, a correcciones o modificaciones de escasa importancia.

Para todo este tipo de actuaciones integradas, el programa de actuación establece prioridades programando su ejecución, siempre subordinados a la lógica de los sistemas estructurales, de los que se entienden complementarios en la recomposición y transformación urbana.

Normalmente se encomiendan a la iniciativa privada, salvo que tengan carácter estructural, en cuyo caso bien se encomienda a la iniciativa municipal, bien se someten a seguimiento pormenorizado con posibilidad de intervención. Su no ejecución, salvo en estos últimos, no implica graves perjuicios para las determinaciones del Plan General, por lo que la subsidiariedad sólo se aplicaría como estrategia de política de suelos en caso necesario.

Según su finalidad en la ordenación, las unidades integradas podrían caracterizarse por uno o varios de los siguientes calificativos:

- Estructurales, aquéllas cuya ejecución conlleva actuaciones sobre el viario medio o son fundamentales para la transformación de un área mayor que su propio ámbito.

- De expansión, aquéllas que tienen como finalidad la preparación de suelo para el desarrollo urbano.
- De reserva, aquéllas con especiales características de ubicación, que vinculan su futuro uso y que no se programan al no ser necesarias para la realización de las previsiones del programa.
- De compleción, pequeñas unidades de expansión que por su reducido tamaño tienden más a la cualificación de las zonas colindantes que prevén el crecimiento urbano.
- Intersticiales aquéllas que colmatan vacíos urbanos cuya ejecución culmina la urbanización local del área en la que se inserta.
- De formalización del espacio urbano, aquéllas que sirven para adecuar el paisaje urbano a la nueva situación creada para las intervenciones de sistemas estructurales.
- De reforma interior, aquéllas cuya ordenación transforma zonas que han estado o están consolidadas o semiconsolidadas mediante la transformación morfológica o de usos.

Actuaciones simples.

Consistentes en la gestión de suelos para actuaciones de carácter local que no necesitan de un sistema de ejecución al no llevar aparejada la urbanización de polígonos o unidades de actuación.

El programa de actuación fija las prioridades de todas ellas y encomienda su ejecución al municipio, bien con fondos propios, bien como canalizador de la iniciativa privada a través de la transferencia de aprovechamientos. Su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan y normalmente responden a problemas locales ligados muy indirectamente o desligados de la intervención de sistemas estructurantes y de las actuaciones integradas.

Acciones de inversión.

Se consideran aquí todas aquellas inversiones de las distintas administraciones (Central, Autónoma, Provincial o Local) para la construcción de equipamientos de carácter local o la ejecución de reformas puntuales en el sistema viario también de carácter local.

Tienen siempre carácter complementario y su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan General.

El programa de actuación las considera como líneas de inversión no individualizables. Esto es, el programa no fija plazos para su ejecución ni da prioridades entre ellas debido a que éstas tienen un carácter

fundamentalmente coyuntural que debe ir concretándose en los presupuestos anuales de cada organismo inversor.

Determinadas actuaciones, tanto de carácter puntual como asociadas a elementos de la estructura general no se han considerado dentro de los procesos de gestión y ejecución regulados por el Plan General al tratarse estrictamente de acciones de inversión que deben asumirse por la administración competente en cada caso, no precisando en principio ni planeamiento de desarrollo ni proyecto de urbanización que afecte a zonas urbanas o urbanizables, como es el caso de las conexiones viarias entre la nueva autovía y los diferentes accesos al núcleo; o el acondicionamiento y puesta en valor de los cauces públicos del Río Cabra o del Arroyo del Chorrillo.

De la misma forma tampoco se incorporan al programa de actuación algunas actuaciones aisladas de carácter muy puntual y en zonas urbanas centrales se plantean como iniciativas municipales a ejecutar con cargo a partidas presupuestarias específicas o mediante mecanismos de compensación a través de acuerdos con los titulares de los suelos.

3. EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

En el apartado anterior, al analizar las formas de intervención urbanística adoptadas por el Plan General y su relación con el programa de actuación se ha ido indicando de manera indirecta cual será el contenido mínimo previsto por el Reglamento de Planeamiento y ello fundamentalmente, porque como también se ha indicado, el presente Plan otorga al programa el carácter de instrumento de viabilidad de la ordenación en el tiempo, para lo cual es preciso mostrar y demostrar esa viabilidad a los organismos implicados de una u otra forma en la ejecución de sus determinaciones. En consecuencia el programa de actuación contiene las siguientes determinaciones:

a) Plazos para la ejecución de los sistemas estructurantes de los tipos considerados, con indicación de sus interrelaciones y prioridades en la ejecución que permiten el cumplimiento del programa.

b) Programación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado fijando la prioridad para las actuaciones integradas y simples del suelo urbano.

4.PROGRAMACION DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

Como ya se ha dicho las intervenciones en sistemas generales estructurantes son esenciales para llevar a cabo la transformación urbana prevista por el Plan General. A estas intervenciones el Programa presta mayoritariamente su atención, ordenando internamente cada uno de los sistemas, relacionándolos entre sí y con el resto de las actuaciones previstas, a fin lograr un desarrollo espacial y temporalmente coherente.

Los sistemas considerados, que se desarrollan a continuación han sido los siguientes:

- Red Viaria.
- Espacios libres.
- Infraestructuras.

Intervenciones en la Red Viaria.

Suficientemente descrita en la Memoria de Ordenación, las acciones previstas sobre el sistema viario interurbano junto a las propuestas por el Plan General, fundamentalmente en lo que se refiere a los nuevos accesos a la ciudad, sirven de base para resolver el resto de actuaciones de viario urbano estructurante dentro de los sectores de suelo urbanizable sectorizado por cuanto resulta básico para la accesibilidad y estructura interna de los mismos. La programación de las actuaciones en el viario interurbano depende de la administración autonómica no formando parte por tanto del programa de actuación del Plan General.

Intervenciones en Espacios Libres.

La red básica de espacios libres, suficientemente descrita en la Memoria de Ordenación, incluye una serie de Sistemas Generales fundamentalmente de parques urbanos que se complementan con las principales zonas verdes definidas en los ámbitos de planeamiento de desarrollo, describiéndose y priorizándose las actuaciones en el programa de actuación.

Intervenciones en Infraestructuras

El Plan General establece de forma genérica las necesidades previsibles en cuanto a la adaptación de las infraestructuras existentes y a la creación de las nuevas en función de las demandas previsibles generadas por las nuevas áreas de crecimiento, partiéndose de la base de que el suelo necesario para la implantación de los sistemas lineales de infraestructura será aportado por los distintos sectores al coincidir con viales o espacios libres y la financiación de las obras necesarias para la puesta en funcionamiento del sistema se reparte entre los sectores que demandan dichos servicios de forma proporcional a la edificabilidad y en función de su uso global.

Actuaciones Asistemáticas

Se incluyen en éste apartado las pequeñas actuaciones en suelo urbano consolidado, fundamentalmente de adquisición de suelo, que por su localización o características no pueden ser incluidas en Unidades de Ejecución.

La gestión del suelo se prevé por compensación de aprovechamientos en la mayor parte de los casos, correspondiendo al Ayuntamiento la adquisición del suelo en algunas y las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones que deban ser demolidas. La actuación asistemática de mayor dimensión repercusión económica se corresponde con una ya prevista en el Plan General de 1998 para resolver el nuevo acceso desde la carretera de Priego, gestionándose en éste caso el suelo por compensación de aprovechamientos y asignando la ejecución de la urbanización al organismo titular de la carretera.

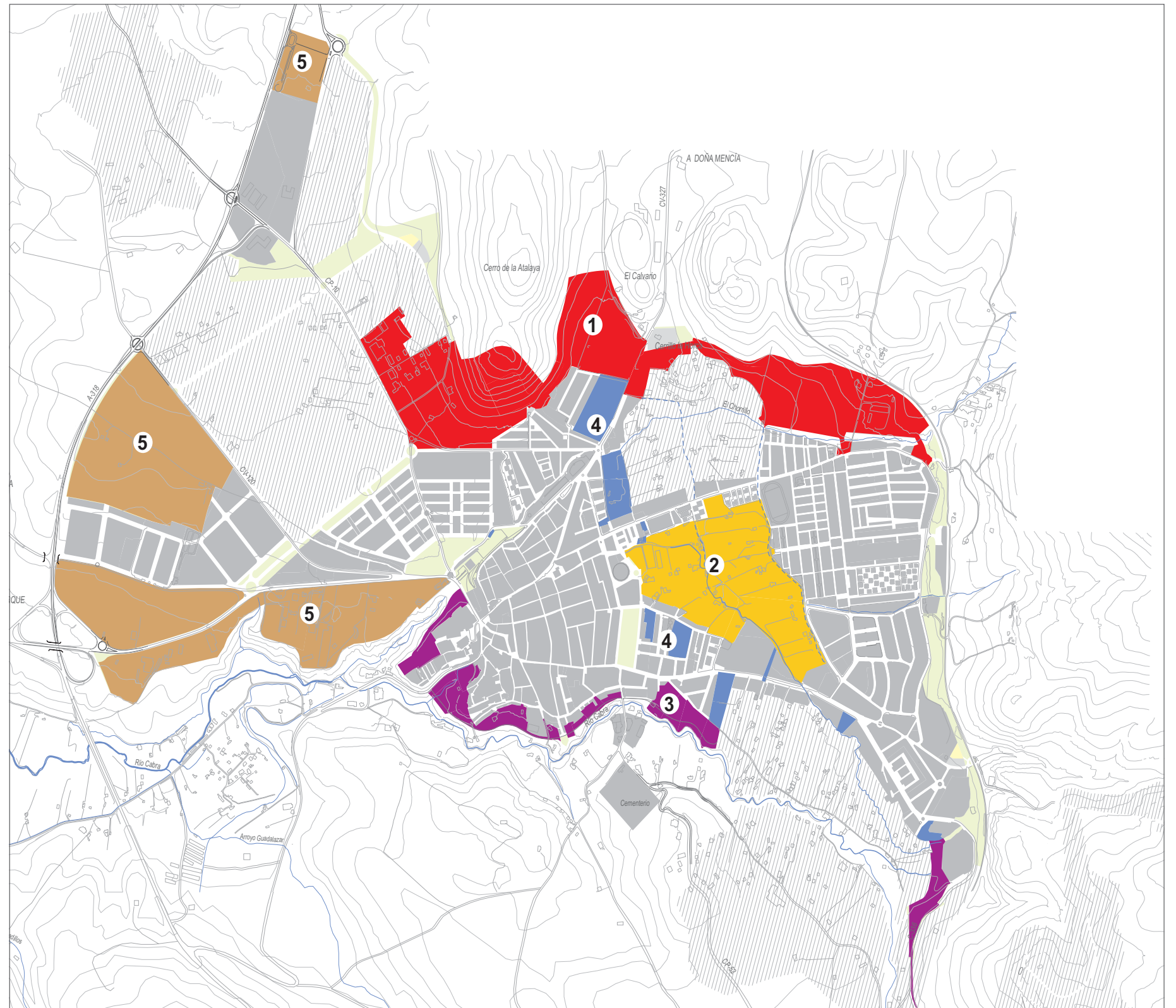
5. ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

Se van a denominar Áreas de Intervención a aquellas zonas con destino urbano donde el Plan General concentra sus actuaciones a fin de conseguir la transformación urbana prevista, incluyendo cada una de las áreas de intervención los sectores, unidades de ejecución, sistemas generales y actuaciones asistemáticas necesarias para completar la intervención sobre la zona.

Estas áreas son las siguientes:

1. Ronda de los Cerros-Arco viario norte
2. Área Central
3. Entorno Río Cabra
4. Actuaciones urbanas
5. Industrial
6. Grandes Implantaciones Industriales
7. Huertas Bajas

A continuación se relacionan las Actuaciones Sistemáticas y Asistemáticas ligadas a cada una de las Áreas de Intervención.



ÁREAS DE INTERVENCIÓN

AA-01		Ronda de los Cerros	ARI-01		Avda. de Belén	1 . Ronda de los Cerros-Arco viario norte
AA-04		Apertura viario Sta Teresa Jornet	ARI-02		Avda. de Belén Norte	
SGEL-01		Ronda de los Cerros-Cerrillo La Horca	ARI-03		Cerrillo La Horca	
SGEL-02		Ronda de los cerros-Cerro de la Atalaya	ARI-32		Avda. Fuente Las Piedras 1	
SGEL-03		Ladera del Cerro de la Atalaya	ARI-33		Avda. Fuente Las Piedras 2	
SGEL-04		Cerro de la Atalaya	ARI-34		Avda. Fuente Las Piedras 3	
			SUNC/R-01		La Atalaya	
			SUS/R-05		Viña Piedra	
			SUS/R-06		Cerro de La Atalaya	
			ARI-07		Avda. de Andalucía 1	2 . Área Central
			ARI-08		Avda. de Andalucía 2	
			ARI-09		Senda del Caz	
			ARI-10		Colegio Ntra.Sra. Sierra-Centro de Salud	
			SUS/R-01		Senda del Caz 1	
			SUS/R-02		Senda del Caz 2	
			SUS/R-03		Senda de Enmedio	
AA-02		Viario El Pedroso	ARI-19		Carretera de Lucena	3 . Entorno Río Cabra
AA-05		Ronda Sur del Río Cabra	ARI-20		Calle Tinte	
			ARI-21		Borde Urbano Río Cabra - El Cerro	
			ARI-22		Borde Urbano Río Cabra - Colegio Público Angel Cruz Rueda	
			ARI-23		Borde Urbano Río Cabra-Prolongación C/Alejandro de Vida Hidalgo	
			ARI-24		Borde Urbano Río Cabra - Cocheras C/ Santo Cristo	
			ARI-25		Borde Urbano Río Cabra - Traseras C/ Santo Cristo	
			ARI-26		Borde Urbano Río Cabra - Sevillana	
			ARI-27		Borde Urbano Río Cabra - Puente Mojardín	
			ARI-28		Borde Urbano Río Cabra - Fábrica de Aceite	
			ARI-29		Borde Urbano Río Cabra-Industrias y cocheras Vado del Moro	
			ARI-30		Borde Urbano Río Cabra-Industrias y ocio Vado del Moro	
			ARI-31		Borde Urbano Río Cabra - Final C/Vado del Moro	
			PERI-01		Huerta La Villa	
AA-03		Apertura viario	ED-01		Estudio de Detalle Avenida de Andalucía	4 . Actuaciones urbanas
AA-06		Viario Plaza de Toros	ARI-04		Bodega	
SGEL-05		Parque de la Vía Verde Sur	ARI-05		Avda. Pedro Iglesias	
SGEL-06		Parque de la Vía Verde Norte	ARI-06		Avenida de Portugal	
			ARI-11		Avda. González Meneses	
			ARI-12		Campo Chico	
			ARI-13		Ampliación Hospital	
			ARI-14		Avda. Fuente del Río	
			ARI-15		Terciario c/Vado del Moro	
			ARI-16		Conexión Pedroso-Avda. Fuente del Río	
			ARI-17		Avda. Fuente del Río 2	
			ARI-18		C/ Historiador García Montero	
			SUNC/R-02		Cooperativa Olivarera	
			SUS/R-04		Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía	

		<table><tr><td>SUS/P-01</td><td>Carretera de Monturque</td></tr><tr><td>SUS/P-02</td><td>El Junquillo</td></tr><tr><td>SUS/P-03</td><td>Matadero</td></tr><tr><td>SUS/P-04</td><td>Los Barreros</td></tr><tr><td>SUS/P-05</td><td>Sector industrial A-318/PROMI</td></tr><tr><td>PERI-02</td><td>El Junquillo</td></tr></table>	SUS/P-01	Carretera de Monturque	SUS/P-02	El Junquillo	SUS/P-03	Matadero	SUS/P-04	Los Barreros	SUS/P-05	Sector industrial A-318/PROMI	PERI-02	El Junquillo	5. Industrial
SUS/P-01	Carretera de Monturque														
SUS/P-02	El Junquillo														
SUS/P-03	Matadero														
SUS/P-04	Los Barreros														
SUS/P-05	Sector industrial A-318/PROMI														
PERI-02	El Junquillo														
SGIT-01	Centro de Transportes	<table><tr><td>SUS/IP-01</td><td>Gran Implantación Productiva Oeste</td></tr><tr><td>SUS/IP-02</td><td>Gran Implantación Productiva Este</td></tr></table>	SUS/IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste	SUS/IP-02	Gran Implantación Productiva Este	6. Grandes Implantaciones Productivas								
SUS/IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste														
SUS/IP-02	Gran Implantación Productiva Este														
		<table><tr><td>SUS/HB-01</td><td>Huertas Bajas Oeste</td></tr><tr><td>ARI-35</td><td>Huertas Bajas 1</td></tr><tr><td>ARI-36</td><td>Huertas Bajas 2</td></tr></table>	SUS/HB-01	Huertas Bajas Oeste	ARI-35	Huertas Bajas 1	ARI-36	Huertas Bajas 2	7. Huertas Bajas						
SUS/HB-01	Huertas Bajas Oeste														
ARI-35	Huertas Bajas 1														
ARI-36	Huertas Bajas 2														

6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que el Estudio Económico-Financiero de los Planes Generales contendrá:

“1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio (...) Y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión”.

Por todo lo anterior, la primera cuestión será determinar cuáles son las actuaciones previstas. En el caso de Cabra, se han evaluado los sistemas generales de espacios libres, y los sistemas generales de infraestructuras, y se contempla tanto el coste de la adquisición del suelo, como la ejecución material que el Plan prevea llevar a cabo y que no sea competencia de otras administraciones.

Existen además una serie de sistemas generales de espacios libres cuyos suelos son de titularidad pública, y que no se asignan a áreas de reparto, sino que se desarrollarán con programas de inversión específicos.

Para determinar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres se ha llevado a cabo una valoración estimativa, atendiendo a la superficie de los mismos.

Por otro lado, para evaluar la inversión a realizar para la ejecución de las redes de infraestructuras se ha llevado a cabo un estudio de costes basado en la propuesta que se recoge en el Plan General. Para el cálculo de los costes se han tenido en cuenta tanto la edificabilidad de los diferentes usos en los sectores de suelo urbanizable sectorizado, como unos coeficientes de ponderación en función del consumo que se estima para el uso residencial, para el turístico y para el productivo.

A continuación se incluye una relación con las intervenciones propuestas, sus costes de suelo y ejecución y las administraciones a las que se asignan.

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	6.000	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td>130.000</td><td></td><td></td><td></td><td>130.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td>130.000</td><td></td><td></td><td></td><td>130.000</td></tr></table>							Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:						Coste de Ejecución:	130.000				130.000	Coste Total:	130.000				130.000	SGEL-01
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																													
Coste de Suelo:																																		
Coste de Ejecución:	130.000				130.000																													
Coste Total:	130.000				130.000																													
Nombre:	Ronda de los Cerros-Cerrillo La Horca	Propiedad Suelo:	Privado																															
Área de Reparto:	AR-02	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																															
Objeto:	Acondicionamiento del contacto del Cerro Gordo con la Ronda de los Cerros.																																	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	15.450	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td></td><td></td><td></td><td>325.000</td><td>325.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td></td><td></td><td></td><td>325.000</td><td>325.000</td></tr></table>							Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:						Coste de Ejecución:				325.000	325.000	Coste Total:				325.000	325.000	SGEL-02
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																													
Coste de Suelo:																																		
Coste de Ejecución:				325.000	325.000																													
Coste Total:				325.000	325.000																													
Nombre:	Ronda de los cerros-Cerro de la Atalaya	Propiedad Suelo:	Privado																															
Área de Reparto:	AR-02	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																															
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque de La Atalaya en continuidad con los espacios libres asociados a la Ronda de los Cerros, respetando las condiciones de materiales y vegetación cartacterísticas del Cerro.																																	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	12.000	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td></td><td></td><td></td><td>250.000</td><td>250.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td></td><td></td><td></td><td>250.000</td><td>250.000</td></tr></table>							Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:						Coste de Ejecución:				250.000	250.000	Coste Total:				250.000	250.000	SGEL-03
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																													
Coste de Suelo:																																		
Coste de Ejecución:				250.000	250.000																													
Coste Total:				250.000	250.000																													
Nombre:	Ladera del Cerro de la Atalaya	Propiedad Suelo:	Privado																															
Área de Reparto:	AR-02	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																															
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque de La Atalaya en continuidad con los espacios libres asociados a la Ronda de los Cerros, respetando las condiciones de materiales y vegetación cartacterísticas del Cerro.																																	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	25.000	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td></td><td></td><td></td><td>400.000</td><td>400.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td></td><td></td><td></td><td>400.000</td><td>400.000</td></tr></table>							Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:						Coste de Ejecución:				400.000	400.000	Coste Total:				400.000	400.000	SGEL-04
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																													
Coste de Suelo:																																		
Coste de Ejecución:				400.000	400.000																													
Coste Total:				400.000	400.000																													
Nombre:	Cerro de la Atalaya	Propiedad Suelo:	Privado																															
Área de Reparto:	AR-01	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																															
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque de La Atalaya en continuidad con los espacios libres asociados a la Ronda de los Cerros, respetando las condiciones de materiales y vegetación cartacterísticas del Cerro.																																	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	0	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td>150.000</td><td></td><td></td><td></td><td>150.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td>150.000</td><td></td><td></td><td></td><td>150.000</td></tr></table>							Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:						Coste de Ejecución:	150.000				150.000	Coste Total:	150.000				150.000	SGEL-05
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																													
Coste de Suelo:																																		
Coste de Ejecución:	150.000				150.000																													
Coste Total:	150.000				150.000																													
Nombre:	Parque de la Vía Verde Sur	Propiedad Suelo:	Público																															
Área de Reparto:		Modo Gestión:																																
Objeto:	Ajardinamiento y acondicionamiento para uso público del espacio existente entre la Vía Verde y la Avda. de Góngora.																																	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	21.000	FINANCIACIÓN: (Euros)					SGEL-06	
Nombre:	Parque de la Vía Verde Norte	Propiedad Suelo:	Privado		Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados		Totales
Área de Reparto:		Modo Gestión:	Expropiación	Coste de Suelo:	925.000					925.000
Objeto:	Ajardinamiento y acondicionamiento para uso público del espacio existente entre la Vía Verde y la Avda. de Góngora.			Coste de Ejecución:	400.000					400.000
				Coste Total:	1.325.000					1.325.000

Tipo:	Inf. del transporte	Suelo a Obtener:	30.000	FINANCIACIÓN: (Euros)					SGIT-01
Nombre:	Centro de Transportes	Propiedad Suelo:	Privado	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	
Área de Reparto:	AR-06	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento	Coste de Suelo:					
Objeto:	Urbanización básica del área para la implantación gradual de un centro de transportes asociado a las implantaciones productivas colindantes.			Coste de Ejecución:					
				Coste Total:					

DATOS BASICOS: Area de reparto: Suelo Total (m2): 6.500 Objeto: Completar la Ronda de los Cerros al sur del cerro de la Atalaya.	GESTION: Situación del Suelo: Privado Modo de Obtención: Acuerdo de Cesión Suelo a Obtener:	COSTES ESTIMADOS (euros): Suelo: 0 Ejecución: 735.000 Coste Total 735.000	AA-01
--	--	--	--------------

DATOS BASICOS: Area de reparto: AR-05 Suelo Total (m2): 24.550 Objeto: Ejecutar una variante de trazado para la conexión de la Avenida de Fuente del Río con el acceso al núcleo desde la ctra. de Priego. En el Proyecto de Urbanización, el cruce del vial propuesto con el cauce del arroyo de la Perdiz se realizará con una estructura dimensionada para la evacuación del caudal previsto en el estudio hidrológico para el periodo de retorno de 500 años, quedando el resto del cauce a cielo abierto.	GESTION: Situación del Suelo: Privado Modo de Obtención: Compensación aprovechamiento Suelo a Obtener: 21.600	COSTES ESTIMADOS (euros): Suelo: 0 Ejecución: 1.450.000 Coste Total 1.450.000	AA-02
--	--	--	--------------

DATOS BASICOS: Area de reparto: Suelo Total (m2): 1.500 Objeto: Apertura de nuevo viario entre la Avda. de Fuente del Río y el nuevo viario del sector SUS/R-03	GESTION: Situación del Suelo: Público Modo de Obtención: Suelo a Obtener:	COSTES ESTIMADOS (euros): Suelo: 0 Ejecución: 360.000 Coste Total 360.000	AA-03
---	--	--	--------------

DATOS BASICOS: Area de reparto: Suelo Total (m2): 400 Objeto: Apertura de nuevo viario entre las calles Sta. Teresa Jornet y Doña Mencía	GESTION: Situación del Suelo: Privado Modo de Obtención: Expropiación Suelo a Obtener: 400	COSTES ESTIMADOS (euros): Suelo: 190.000 Ejecución: 50.000 Coste Total 240.000	AA-04
--	---	---	--------------

DATOS BASICOS: Area de reparto: AR-25 Suelo Total (m2): 3.000 Objeto: Completar la Ronda Ronda Sur del Río Cabra	GESTION: Situación del Suelo: Privado Modo de Obtención: Compensación aprovechamiento Suelo a Obtener: 3.000	COSTES ESTIMADOS (euros): Suelo: 0 Ejecución: 240.000 Coste Total 240.000	AA-05
--	---	--	--------------

DATOS BASICOS: Area de reparto: Suelo Total (m2): 4.000 Objeto: Apertura de viario entre Avda. de Portugal y Avda. González Meneses en torno a la Plaza de Toros.	GESTION: Situación del Suelo: Privado Modo de Obtención: Acuerdo de Cesión Suelo a Obtener: 4.000	COSTES ESTIMADOS (euros): Suelo: 0 Ejecución: 240.000 Coste Total 240.000	AA-06
---	--	--	--------------

COSTES ACTUACIONES EJECUCIÓN INFRAESTRUCTURAS

ACTUACIONES PRINCIPALES SANEAMIENTO			
capítulo	denominación	descripción	estimación costes (€)
depuración	san_101	Ampliación EDAR Cabra	650.000,00
	san_102	Nueva EDAR Huertas Bajas	350.000,00
colectores acometida EDAR	san_201	Colector previsto Río Cabra	-
	san_202	Colector Zona Industrial	550.000,00
redes de colectores	san_301	Colectores Cuenca Central	640.000,00
	san_302	Colectores Cuenca Ronda de los Cerros	400.000,00
	san_303	Colectores Cuenca Oeste	400.000,00
redes de impulsión	san_401	EBAR, Aliviadero e Impulsión Río Cabra	200.000,00
	TOTAL		3.190.000,00

ACTUACIONES PRINCIPALES ENERGÍA ELÉCTRICA			
capítulo	denominación	descripción	estimación costes (€)
redes en alta tensión	elec_101	Red aérea en A.T. 132 KV existente	-
	elec_102	Desvío red aérea en A.T. Previsto	350.000,00
subestación transformadora	elec_201	Ampliación Subestación Cabra prevista	5.500.000,00
redes en media tensión	elec_301	Circuito 1. Zona oeste.	1.560.000,00
	elec_302	Circuito 2. Zona Noreste.	1.275.000,00
	elec_303	Adaptación doble circuito aéreo existente.	120.000,00
	elec_304	Conexiones entre circuitos	45.000,00
	TOTAL		8.850.000,00

ACTUACIONES PRINCIPALES ABASTECIMIENTO			
capítulo	denominación	descripción	estimación costes (€)
captación y tratamiento	ab_101	Adaptación y mejora de las instalaciones Manantial Fuente del Río	50.000,00
	ab_102	Adaptación y mejora de las instalaciones del Manantial de San Francisco	50.000,00
	ab_103	Adaptación y mejora de las instalaciones del sondeo Cerro Atalaya	20.000,00
depósitos de regulación	ab_201	Adaptación y ampliación del Depósito de Regulación Fuente del Río	360.000,00
	ab_202	Adaptación y mejora del Depósito de Regulación Virgen de la Sierra	35.000,00
	ab_203	Nuevo Depósito de Regulación Viña Piedra	425.000,00
	ab_204	Adaptación y mejora del Depósito de Regulación San Francisco	25.000,00
	ab_205	Adaptación y mejora del Depósito de Regulación Atalaya	10.000,00
	ab_206	Adaptación y ampliación del Depósito de Regulación Atalaya II	275.000,00
	ab_207	Adaptación y mejora del Depósito de Regulación Silos	10.000,00
arterias de llenado	ab_301	Arteria Manantial Fuente del Río- Depósito de Regulación Fuente del Río	54.000,00
	ab_302	Arteria Manantial San Francisco - Depósito de Regulación Viña Piedra	18.000,00
	ab_303	Arteria Sondeo Cerro Atalaya - Depósito de Regulación Atalaya II	18.000,00
cinturón de distribución	ab_401	Cinturón de distribución. Arco Norte	240.000,00
	ab_402	Cinturón de distribución. Arco Oeste	450.000,00
	ab_403	Cinturón de distribución. Interconexión Arco Norte - Arco Sur	450.000,00
	TOTAL		2.490.000,00

coste sistema general abastecimiento

Sector		Uso Global	Edificabilidad	coef ponderac.	Edif. ponderada	€/m2 ponderado	€/m2	coste €	TOTAL
SUS/R-01	Senda del Caz 1	residencial	50.000	2	100.000	2,81	5,63	281.415	
SUS/R-02	Senda del Caz 2	residencial	46.251	2	92.502	2,81	5,63	260.314	
SUS/R-03	Senda de Enmedio	residencial	7.695	2	15.390	2,81	5,63	43.310	
SUS/R-04	Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía	residencial	9.000	2	18.000	2,81	5,63	50.655	
SUS/R-05	Viña Piedra	residencial	59.500	2	119.000	2,81	5,63	334.884	
SUS/R-06	Cerro de La Atalaya	residencial	43.470	2	86.940	2,81	5,63	244.662	
									1.215.240 €
SUS/HB-01	Huertas Bajas Oeste	residencial	6.260	2	12.520	2,81	5,63	35.233	
									35.233 €
SUS/P-01	Carretera de Monturque	productivo	88.000	1,25	110.000	2,81	3,52	309.556	
SUS/P-02	Carretera de Monturque	productivo	35.890	1,25	44.863	2,81	3,52	126.250	
SUS/P-03	Carretera de Monturque	productivo	61.215	1,25	76.519	2,81	3,52	215.335	
SUS/P-04	Carretera de Monturque	productivo	142.780	1,25	178.475	2,81	3,52	502.255	
SUS/P-05	Carretera de Monturque	productivo	24.485	1,25	30.606	2,81	3,52	86.131	
									1.239.527 €
SUS/IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste	productivo	117.900	1,25		2,81	*	0	
SUS/IP-02	Gran Implantación Productiva Este	productivo	144.675	1,25		2,81	*	0	
					884814,50				0 €

*

Estos sectores deberán ejecutar a su cargo, cuando se desarrollen, las infraestructuras de carácter general que necesiten.

TOTAL red de abastecimiento (€)2.490.000 €

coste sistema general saneamiento

Sector		Uso Global	Edificabilidad	coef ponderac.	Edif. ponderada	€/m2 ponderado	€/m2	coste €	TOTAL
SUS/R-01	Senda del Caz 1	residencial	50.000	2	100.000	3,61	7,21	360.528	
SUS/R-02	Senda del Caz 2	residencial	46.251	2	92.502	3,61	7,21	333.495	
SUS/R-03	Senda de Enmedio	residencial	7.695	2	15.390	3,61	7,21	55.485	
SUS/R-04	Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía	residencial	9.000	2	18.000	3,61	7,21	64.895	
SUS/R-05	Viña Piedra	residencial	59.500	2	119.000	3,61	7,21	429.028	
SUS/R-06	Cerro de La Atalaya	residencial	43.470	2	86.940	3,61	7,21	313.443	
									1.556.873 €
SUS/HB-01	Huertas Bajas Oeste	residencial	6.260	2	12.520	3,61	7,21	45.138	
									45.138 €
SUS/P-01	Carretera de Monturque	productivo	88.000	1,25	110.000	3,61	4,51	396.580	
SUS/P-02	Carretera de Monturque	productivo	35.890	1,25	44.863	3,61	4,51	161.742	
SUS/P-03	Carretera de Monturque	productivo	61.215	1,25	76.519	3,61	4,51	275.871	
SUS/P-04	Carretera de Monturque	productivo	142.780	1,25	178.475	3,61	4,51	643.452	
SUS/P-05	Carretera de Monturque	productivo	24.485	1,25	30.606	3,61	4,51	110.344	
									1.587.989 €
SUS/IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste	productivo	117.900	1,25		3,61	*	0	
SUS/IP-02	Gran Implantación Productiva Este	productivo	144.675	1,25		3,61	*	0	
					884.815				0 €

*

Estos sectores deberán ejecutar a su cargo, cuando se desarrollen, las infraestructuras de carácter general que necesiten.

TOTAL red de saneamiento (€)3.190.000 €

coste sistema general red eléctrica

Sector		Uso Global	Edificabilidad	coef ponderac.	Edif. ponderada	€/m2 ponderado	€/m2	coste €	TOTAL
SUS/R-01	Senda del Caz 1	residencial	50.000	1	50.000	11,79	11,79	589.426	
SUS/R-02	Senda del Caz 2	residencial	46.251	1	46.251	11,79	11,79	545.230	
SUS/R-03	Senda de Enmedio	residencial	7.695	1	7.695	11,79	11,79	90.713	
SUS/R-04	Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía	residencial	9.000	1	9.000	11,79	11,79	106.097	
SUS/R-05	Viña Piedra	residencial	59.500	1	59.500	11,79	11,79	701.416	
SUS/R-06	Cerro de La Atalaya	residencial	43.470	1	43.470	11,79	11,79	512.447	
									2.545.328 €
SUS/HB-01	Huertas Bajas Oeste	residencial	6.260	1	6.260	11,79	11,79	73.796	
									73.796 €
SUS/P-01	Carretera de Monturque	productivo	88.000	1,5	132.000	11,79	17,68	1.556.083	
SUS/P-02	Carretera de Monturque	productivo	35.890	1,5	53.835	11,79	17,68	634.634	
SUS/P-03	Carretera de Monturque	productivo	61.215	1,5	91.823	11,79	17,68	1.082.450	
SUS/P-04	Carretera de Monturque	productivo	142.780	1,5	214.170	11,79	17,68	2.524.745	
SUS/P-05	Carretera de Monturque	productivo	24.485	1,5	36.728	11,79	17,68	432.963	
									6.230.876 €
SUS/IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste	productivo	117.900	1,5		11,79	*		
SUS/IP-02	Gran Implantación Productiva Este	productivo	144.675	1,5		11,79	*		
									750.731

* Estos sectores deberán ejecutar a su cargo, cuando se desarrollen, las infraestructuras de carácter general que necesiten.

TOTAL red de energía eléctrica (€) 8.850.000 €

REPERCUSIÓN DE INFRAESTRUCTURAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector		Uso Global	Edificabilidad	Abastecimiento	Saneamiento	Red eléctrica	coste total
SUS/R-01	Senda del Caz 1	residencial	50.000	281.415	360.528	589.426	1.231.368 €
SUS/R-02	Senda del Caz 2	residencial	46.251	260.314	333.495	545.230	1.139.040 €
SUS/R-03	Senda de Enmedio	residencial	7.695	43.310	55.485	90.713	189.508 €
SUS/R-04	Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía	residencial	9.000	50.655	64.895	106.097	221.646 €
SUS/R-05	Viña Piedra	residencial	59.500	334.884	429.028	701.416	1.465.328 €
SUS/R-06	Cerro de La Atalaya	residencial	43.470	244.662	313.443	512.447	1.070.551 €
TOTAL sectores residenciales núcleo				1.215.240	1.556.873	2.545.328	5.317.441 €
SUS/HB-01	Huertas Bajas Oeste	residencial	6.260	35.233	45.138	73.796	154.167 €
TOTAL sectores Huertas Bajas				35.233	45.138	73.796	154.167 €
SUS/P-01	Carretera de Monturque	productivo	88.000	309.556	396.580	1.556.083	2.262.220 €
SUS/P-02	Carretera de Monturque	productivo	35.890	126.250	161.742	634.634	922.626 €
SUS/P-03	Carretera de Monturque	productivo	61.215	215.335	275.871	1.082.450	1.573.657 €
SUS/P-04	Carretera de Monturque	productivo	142.780	502.255	643.452	2.524.745	3.670.452 €
SUS/P-05	Carretera de Monturque	productivo	24.485	86.131	110.344	432.963	629.437 €
TOTAL sectores productivos núcleo				1.239.527	1.587.989	6.230.876	9.058.392 €
COSTE TOTAL REDES INFRAESTRUCTURAS				2.490.000	3.190.000	8.850.000	14.530.000 €

7. ANÁLISIS DE LOS COSTES DEL PLAN.

Del análisis de las fichas y tablas anteriores se deduce que el coste total de las actuaciones del Plan es de 18.610.000 euros, de los cuales 3.105.000 € son de inversión pública y 15.505.000 € corresponden a los nuevos sectores de planeamiento de iniciativa privada.

Los costes se indican en las tablas adjuntas considerando los costes de ejecución ya que el suelo se obtiene por compensación de aprovechamientos.

Por administraciones, el 8% de la inversión se asigna a la Administración Autónoma, el 9% al Ayuntamiento de Cabra y el 83% a la inversión privada.

Sectorialmente, los costes se distribuyen entre Espacios Libres el 14%, Infraestructuras de Transportes el 8%, y Redes de Infraestructuras el 78%.

A continuación se incluye un resumen de los costes por sectores de inversión.

Administración Local	1.605.000 €
Administración Autonómica	1.500.000 €
Privados	15.505.000 €
TOTAL	18.610.000 €

Como se ha visto anteriormente, la inversión prevista para el Ayuntamiento en total es de 1.605.000 euros, lo cual supondría aproximadamente 200.600 €/año considerando un periodo de desarrollo para la ejecución total del Plan de 8 años, cantidad perfectamente admisible considerando los ingresos de carácter urbanístico que genera la ejecución de los sectores de suelo urbanizable y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado de iniciativa privada.

FINANCIACIÓN:					
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			1.500.000		1.500.000
Coste Total:			1.500.000		1.500.000

Inf. del transporte

Euros

FINANCIACIÓN:					
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	925.000				925.000
Coste de Ejecución:	680.000			975.000	1.655.000
Coste Total:	1.605.000			975.000	2.580.000

Espacios libres

Euros

El presente Texto Refundido del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CABRA** ha sido elaborado para URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L. por el siguiente equipo redactor:

Dirección y coordinación, Javier Grondona España, arquitecto.

Codirección, Carlos López Canto y Pedro Bermúdez González, arquitectos.

Elaboración del documento, Ana Fernández González, José María Galán Conde, Gloria Martínez Torres, Fernando Gallego Gutiérrez y Mercedes Hidalgo Patón, arquitectos; Antonia Martínez Portillo y Herminia Mena Freire, geógrafas; María José Ochoa Bleda y Jorge Almazán Fernández de Bobadilla, ingenieros de caminos; Marcos Yáñez Romero, arquitecto técnico; Miguel Ángel Benítez, economista.

Delineación, Francisco López Canto, Andrés Castillejo Jiménez, Rubén Delgado Fernández y Antonio Morilla Hernández.