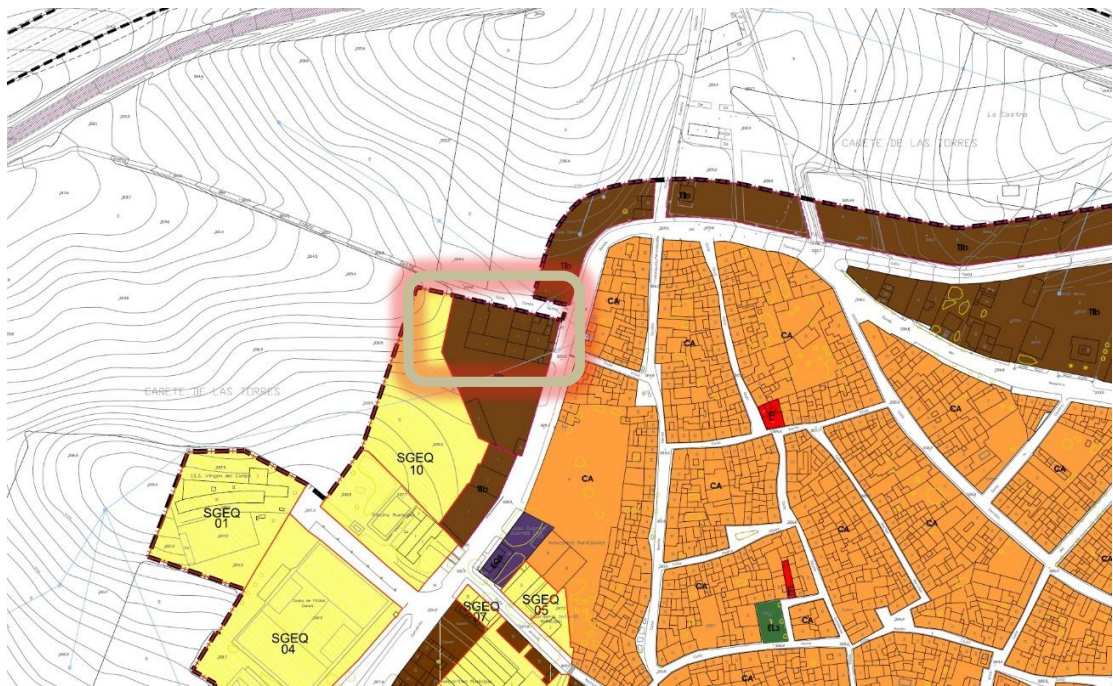


Diligencia.- El presente documento que consta de 37 páginas fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de 30/01/2025. Cañete de las Torres, LA SECRETARIA, Fdo. digitalmente.

**\*\* TEXTO REFUNDIDO enero 2025 \*\***

**INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA)  
MODIFICACION PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)**



**INICIATIVA**

**Hermanos RUIZ GARCIA  
Hermanos CRESPO ALFEREZ  
D<sup>a</sup>. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ**

**TÉCNICO REDACTOR**

**RAFAELA M<sup>a</sup> GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta**

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

## CONTENIDO:

### DOCUMENTO N° 1: MEMORIA.

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1. ANTECEDENTES, NORMATIVA Y REDACCION DEL DOCUMENTO.
- 1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 1.3. INFORMACION.
  - 1.3.1. SITUACION Y LIMITES
  - 1.3.2. MORFOLOGIA Y USOS

#### 2. MEMORIA DE ORDENACION y NORMAS URBANISTICAS.

- 2.1. PROCEDENCIA y JUSTIFICACION de la MODIFICACION.
- 2.2. LEGISLACION APLICABLE.
- 2.3. OBJETIVO Y CRITERIO.
- 2.4. NORMAS URBANÍSTICAS.
  - 2.4.1. NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.
  - 2.4.2. NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA.

#### 3. MEMORIA ECONOMICA DE LA ACTUACION.

- 3.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 3.2. VIABILIDAD ECONÓMICA. APLICACIÓN DEL ART. 22.5 DEL RD LEGISLATIVO 7/2015.

#### 4. ANEXOS.

- 4.1. JUSTIFICACIÓN DEL NO INCREMENTO DE POBLACIÓN SUPERIOR AL 20% EN LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

### DOCUMENTO N° 2: CARTOGRAFÍA.

#### 01. SITUACIÓN.

#### 02. EMPLAZAMIENTO.

#### 03. INFORMACIÓN: EXTRACTO PLANO 0.4. DE ORDENACIÓN COMPLETA DEL NÚCLEO URBANO VIGENTE.

#### 04. ORDENACIÓN: ZONA CAMPO SANTO.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

**DOCUMENTO N° 3: RESUMEN EJECUTIVO.**

**01. MOTIVACION.**

**02. DELIMITACION DEL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.**

**03. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.**

**04. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.**

**05. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

**06. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

Plano 01. SITUACIÓN.

Plano 02. EMPLAZAMIENTO.

Plano 03. ORDENACIÓN ZONA CAMPOSANTO.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITTA GUILLERMINA el 14-02-2025

# DOCUMENTO.- 1

## MEMORIA

**INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA)**  
**MODIFICACION PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)**  
**\*\* TEXTO REFUNDIDO enero 2025 \*\***

**Técnico redactor: Rafaela Mª Gallardo Trujillo, Arquitecta**

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITTA GUILLERMINA el 14-02-2025

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1. ANTECEDENTES, NORMATIVA Y REDACCION DEL DOCUMENTO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cañete de las Torres fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio Y Urbanismo de fecha 11/15/2012, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el acuerdo de dicha Comisión.

Posteriormente redactado el documento de subsanación fue aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en su sesión de 30/11/2017, y remitido a la Delegación Territorial de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, a los efectos de su toma de Conocimiento, en cumplimiento a la Resolución de la CTOU y art. 33.2b) de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 132.3b) del Reglamento de Planeamiento.

En fecha 26/02/2018 se produce la Toma de Conocimiento por el Delegado Territorial de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Plan General de Ordenación Urbana de Cañete de las Torres.

En fecha 15/10/2019 (reg. 1948) se procede a dar entrada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Cañete de las Torres, escrito de los propietarios de las siguientes parcelas urbanas sitas en la calle Ronda del Convento del municipio de Cañete de las Torres:

\* Parcela nº 7 (A), referencia catastral número: 3924111UG8932S0001LM y Parcela nº 17, referencia catastral número: 3924101UG8932S0001WM, propiedades ambas de los "Hermanos RUIZ GARCIA", actuando como representación de los propietarios D. CRISTOBAL JAVIER RUIZ GARCIA, con DNI. \*\*\*0670\*\*, con domicilio para notificaciones en c/ Huerta de Santa Ana, 12

\* Parcela nº 15, referencia catastral número: 3924102UG8932S0001AM, propiedad de los "Hermanos CRESPO ALFEREZ", actuando como representación de los propietarios D. NICOLAS CRESPO ALFEREZ, con DNI. \*\*\*4761\*\*, con domicilio para notificaciones en c/ Molino,7 de Cañete de las Torres (Córdoba)

\* Parcela nº 11, referencia catastral número: 3924104UG8932S0001YM, propiedad de Dª. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ, con DNI. \*\*\*6169\*\*, con domicilio para notificaciones en c/ Benito Pérez Galdós, 18 de Cañete de las Torres (Córdoba)

Con el cual solicitan como INICIATIVA PRIVADA la MODIFICACION Puntual número 1 del PGOU de Cañete de las Torres, en lo que afecta a dichas parcelas, y al "Título 7. Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA, en sus artículos 112, 113 y 114 del PGOU de Cañete de las Torres en lo que respecta a sus condiciones de: Implantación, alineación y parcela mínima edificable.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

Complementando a la expresa solicitud, se acompaña el documento técnico de "INNOVACION AL PLAN GENERAL DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACION PARCIAL N° 1 (Zona Campo Santo) redactado por la arquitecta D<sup>a</sup>. Rafaela M<sup>a</sup> Gallardo Trujillo, colegiada n° 560 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio profesional en C/ Teniente General Boyero,17 (14660) de Cañete de las Torres Córdoba, Registro de entrada 014/RT/E/2022/304, expediente GEX 9652/2022 y Ref. SAU CT97.22U13.

La presente documentación técnica se redacta al objeto de acometer las valoraciones contempladas en el INFORME PREVIO a MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL recogido en el expediente Ref. GEX 9652/2022 y Ref. SAU CT97.22U13, donde se expone que: "El documento ha de tramitarse de acuerdo a las previsiones de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)"

## 1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Históricamente, las parcelas n° 7 (A), N° 17, N° 15 y N° 11 de la Calle Ronda del Convento (anteriormente identificadas) se encuentran en un sector límite de suelo urbano consolidado que se ha caracterizado por implantación de edificaciones adosadas de uso agrícola, mezcladas posteriormente con otros usos, manteniéndose dicho patrón de edificaciones hasta la actualidad.

Previa a la redacción y aprobación de las primeras NNSS de planeamiento de Cañete de las Torres, la alineación y compacidad de la zona ya estaba fijada por los restos de cerramiento del "Cementerio Viejo" que allí se encontraba.

En dicho planeamiento, no obstante, se identificó la zona como tipología TOLERANCIA INDUSTRIAL "a" – con Edificación adosada, no correspondiendo con el patrón histórico y real de la zona, que se asemeja más a la caracterización de TOLERANCIA INDUSTRIAL "b" – Edificación adosada. El actual PGOU mantiene los parámetros establecidos en las primeras NNSS del municipio de Cañete de las Torres.

### ORTOFOTO VUELO AMERICADO SERIE B Año 1956-1957



Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA M<sup>a</sup> GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



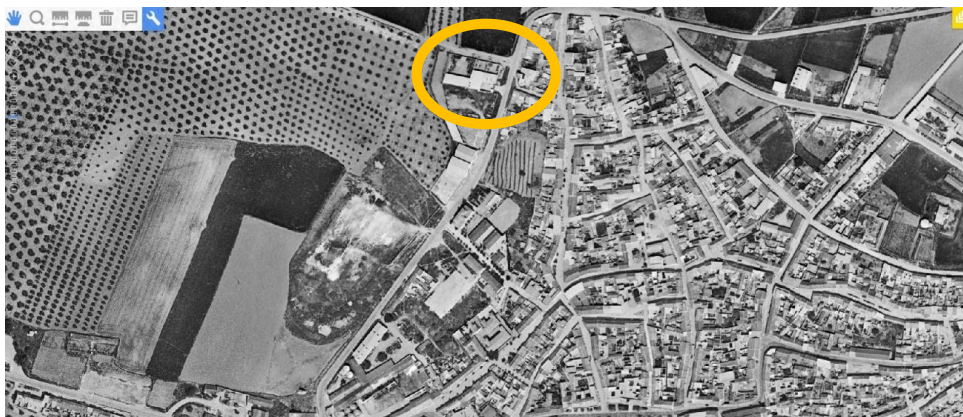
70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



ORTOFOTO VUELO INTERMINISTERIAL Año 1977-1983



ORTOFOTO VUELO OLISTAT Año 1997-1998



Extracto Plano 03. Zonificación, calificación y usos del suelo, NNSS Cañete de las Torres  
aprobación definitiva 29 de julio de 1999



Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

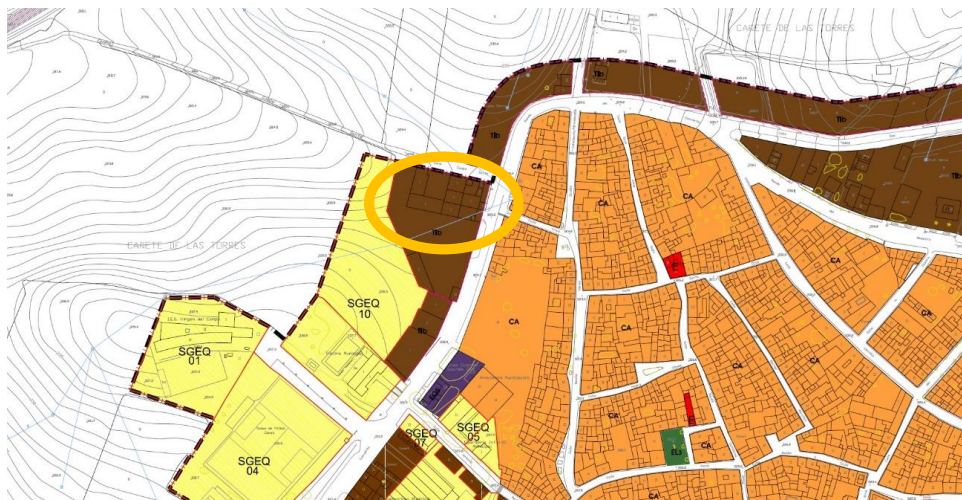
70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

**Extracto Plano 04. Ordenación completa del Núcleo Urbano, PGOU de Cañete de las Torres vigente.**



Siguiendo los criterios anteriormente expuestos, y con la intención de no alterar el patrón históricamente existente en esta área claramente delimitada, se entiende conveniente y oportuna la modificación puntual en lo que afecta a dichas parcelas, del "Título 7. Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA, en sus artículos 112, 113 y 114 del PGOU de Cañete de las Torres en lo que respecta a sus condiciones de:

Implantación, alineación y condiciones de ocupación: Mantener la alineación a vial existente y no retranqueo de edificaciones respecto a los linderos privados perimetrales.

Parcela mínima edificable: Al mantener la condición histórica de no separación de la edificación a las lindes perimetrales, establecer un frente de fachada mínimo similar a las zonas urbanas que no poseen ese retranqueo: Casco Histórico (6m fachada); TOLERANCIA INDUSTRIAL "a" – Edificación adosada (6m fachada); Plan Parcial PPI, Polígono Agroindustrial "Los Ruedos" (6m fachada)

Así mismo, y teniendo como antecedente lo contemplado en la "2ª Modificación puntual del PLAN PARCIAL PP-1, polígono agroindustrial Los Ruedos de Cañete de las Torres (Córdoba)", se propone una reducción de la parcela mínima edificada de 300 m² a 200 m², adaptándose a las nuevas necesidades del mercado inmobiliario, donde se demandan parcelas más pequeñas que económicamente son más fáciles de construir, y que se adaptan a las medidas usuales de una vivienda unifamiliar o una nave agrícola-industrial que es la principal actividad del municipio.

Indicar que las modificaciones propuestas de los artículos 112, 113 y 114, no suponen un incremento de las superficies, densidad ni edificación global del sector existente.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



### 1.3. INFORMACION.

#### 1.3.1. SITUACION Y LIMITES.

Esta modificación afectará puntualmente al texto refundido de las NORMAS URBANISTICAS, Título 7, Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA, en sus artículos 112, 113 y 114 del PGOU de Cañete de las Torres.

Asimismo, quedará claramente delimitado en la documentación gráfica adjunta a le presente modificación las parcelas sitas en la Ronda del Convento (en concreto las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (conocido popularmente como Campo Santo) de la localidad a las que sería de aplicación, las cuales se identifican catastralmente como sigue:

- \* Parcela nº 7 (A), referencia catastral número: 3924111UG8932S0001LM
- \* Parcela nº 17, referencia catastral número: 3924101UG8932S0001WM
- \* Parcela nº 15, referencia catastral número: 3924102UG8932S0001AM
- \* Parcela nº 11, referencia catastral número: 3924104UG8932S0001YM

#### 1.3.2. MORFOLOGÍA Y USOS.

Las condiciones generales morfológicas, topográficas, usos e infraestructuras son las mismas que las que contempla el planeamiento existente, añadiendo en las menciones parcelas las siguientes puntualizaciones:

- Quedaran alineadas a vial las edificaciones.
- Sus edificaciones podrán adosarse a medianeras.
- Se posibilita la segregación de las parcelas existentes dando mayor flexibilidad a la hora de edificar y dar uso a las mismas.

Esta modificación afectará puntualmente al texto refundido de las NORMAS URBANISTICAS, Título 7, Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA, en sus artículos 112, 113 y 114 del PGOU de Cañete de las Torres.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

## 2.MEMORIA de ORDENACION y NORMAS URBANISTICAS.

### 2.1. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION de la MODIFICACION.

Según se especifica en el artículo 86 Ley la Ley 7/2021, de 3 de Diciembre Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su modificación. Las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida, o a los instrumentos de planeamiento general, deberán llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Los cambios de la presente innovación solo afectan a la ordenación detallada del suelo urbano, por lo que no supone una alteración sustancial del planeamiento vigente y por ello lo procedente es la redacción de una Modificación.

Así mismo, según lo establecido en Título 4 (La ordenación urbanística), Capítulo III (Régimen de las Innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística), Artículo 121 del "Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía" se considera el presente documento de Innovación como " MODIFICACION" , correspondiéndole al mismo el siguiente Régimen establecido por el citado Reglamento:

**"Artículo 121.** Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley. "

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITTA GUILLERMINA el 14-02-2025

## 2.2. LEGISLACION APLICABLE.

Se redacta la presente documentación técnica en base a las previsiones de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)"

Se tendrá en cuenta así mismo lo contemplado en el:

\* Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

\* Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

\* Corrección de errata del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA núm. 232, de 2.12.2022)

## 2.3. OBJETIVO Y CRITERIO.

Esta base a las anteriores consideraciones expuestas el objetivo de la presente modificación puntual es conseguir el reconocimiento de la morfología histórica de las parcelas mencionas y situadas en la alineación sur del Camino Romero (conocido popularmente como Campo Santo) en cuanto a su alineación a vial público y medianeras.

Así mismo, al considerar la posibilidad de las edificaciones adosadas a medianeras en el área de actuación propuesta, se pretende, para permitir la segregación de las parcelas existentes y dar mayor flexibilidad a la hora de edificar y dar uso a las mismas, reducir el ancho mínimo de fachada (pasar de 12m a 6m) y superficie mínima de parcela de la unidad parcelaria (pasar de 300 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>)

El criterio a seguir para conseguir este objetivo es la modificación del documento NORMAS URBANISTICAS, *Título 7, Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA*, en sus artículos 112, 113 y 114 del PGOU de Cañete de las Torres.

Los objetivos y criterios de la modificación urbanística planteada se adecúan a los principios generales contemplados en el artículo 4 de la LISTA:

a) Viabilidad social: la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta no modifica ni afecta el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico existente.

c) Ocupación sostenible del suelo: la ordenación propuesta no modifica la ocupación racional del suelo existente; fomenta las actuaciones de rehabilitación de las edificaciones existentes y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos la ordenación.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: la ordenación propuesta no modifica ni interviene en la gestión sostenible e integral de los recursos naturales, ni de los recursos hídricos en especial.

e) Resiliencia: la ordenación propuesta no modifica ni interviene en la capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: la modificación normativa propuesta no necesita disponer de recursos económicos para llevarse a cabo, no genera cargas ni costes derivados de su ejecución, no se requiere incremento de las dotaciones de abastecimiento de agua, energía, red de saneamiento, ni de dotaciones públicas, no se alteran las condiciones económicas del patrimonio municipal, ni de las inversiones necesarias, ni los gastos de mantenimiento de las infraestructuras, ni el régimen tributario de la Administración Pública Municipal con el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones ya previstas.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la modificación normativa propuesta se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

## 2.4. NORMAS URBANISTICAS.

La modificación solo afecta a los artículos 112, 113 y 114 del documento NORMAS URBANISTICAS, Título 7, Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA del PGOU de Cañete de las Torres.

Ninguna de las determinaciones que se pretender modificar en el presente instrumento de Innovación supone incremento de ocupación de suelo, de altura o número de plantas, por lo que en modo alguno suponen modificación de la edificabilidad de las parcelas ni de su aprovechamiento edificatorio.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



#### 2.4.1. NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.

##### **Artículo 112. Parcela mínima edificable.**

- Parcela mínima edificable:

Se establece una parcela mínima de 300 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 12 metros.

- Condiciones de agregación de parcelas:

Se permitirán las agregaciones que sean necesarias al objeto de posibilitar implantaciones de naves, almacenes, talleres, industrias, etc. de cierto tamaño o agrupaciones de viviendas, aunque no podrán incluirse en las mismas a parcelas catastrales cuyo frente de fachada no pertenezca a esta Zona.

- Condiciones de segregación de parcelas:

Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo sean iguales o inferiores a los de parcela mínima definidos en este artículo.

##### **Artículo 113. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.**

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano.

2. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.

3. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitivas del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes.

Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

4. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitoriamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimientos y pintura.

5. En los casos de edificaciones colindantes con la Zona de Tolerancia Industrial con edificación aislada, se cuidará especialmente el tratamiento de medianerías vistas.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

6. La separación mínima de las construcciones, en cualquier punto de sus fachadas, será de 5 metros respecto a la alineación oficial exterior.

7. En esta Zona deberá materializarse la alineación oficial exterior mediante valla o cerramiento de parcela, con muretes sólidos y opacos de 1 metro de altura máxima y cerramiento ligero (vena o malla metálica) en su parte superior, hasta alcanzar una altura total máxima de 2.30 metros desde la rasante.

8. Las construcciones se separarán un mínimo de 3 metros de los linderos privados de su perímetro. Las lindes o medianeras deberán tratarse con cerramiento, preferentemente ligero, siempre con materiales adecuados para quedar a cara vista, o en otro caso, dotados de revestimiento y como mínimo de pintura.

#### **Artículo 114. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.**

##### 1. Condiciones de ocupación:

a. Se establece una ocupación máxima del 50% de la superficie de parcela neta.

b. Se respetará una separación de 3m. a los linderos de las parcelas colindantes, incluyendo el fondo de parcela

##### 2. Condiciones de edificabilidad:

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

#### **2.4.2. NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA.**

#### **Artículo 112. Parcela mínima edificable.**

- Parcela mínima edificable:

Se establece una parcela mínima de 300 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 12 metros, **a excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) cuya superficie de parcela mínima edificable se establece en 200 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 6 metros,**

- Condiciones de agregación de parcelas:

Se permitirán las agregaciones que sean necesarias al objeto de posibilitar implantaciones de naves, almacenes, talleres, industrias, etc. de cierto tamaño o

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO

C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

agrupaciones de viviendas, aunque no podrán incluirse en las mismas a parcelas catastrales cuyo frente de fachada no pertenezca a esta Zona.

- Condiciones de segregación de parcelas:

Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo sean iguales o inferiores a los de parcela mínima definidos en este artículo.

### **Artículo 113. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.**

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano.

2. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.

3. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitorias del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes.

Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

4. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitoriamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimientos y pintura.

5. En los casos de edificaciones colindantes con la Zona de Tolerancia Industrial con edificación aislada, se cuidará especialmente el tratamiento de medianerías vistas.

6. La separación mínima de las construcciones, en cualquier punto de sus fachadas, será de 5 metros respecto a la alineación oficial exterior, **a excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) cuya alineación se mantendrá coincidente en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueo de ningún tipo.**

7. En esta Zona deberá materializarse la alineación oficial exterior mediante valla o cerramiento de parcela, con muretes sólidos y opacos de 1 metro de altura máxima y cerramiento ligero (vena o malla metálica) en su parte superior, hasta alcanzar una altura total máxima de 2.30 metros desde la rasante, **a excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) cuya alineación de edificación se**

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

mantendrá coincidente en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueo de ningún tipo.

8. **En general**, las construcciones se separarán un mínimo de 3 metros de los linderos privados de su perímetro. Las lindes o medianeras deberán tratarse con cerramiento, preferentemente ligero, siempre con materiales adecuados para quedar a cara vista, o en otro caso, dotados de revestimiento y como mínimo de pintura.

Se exceptúan las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) en las cuales las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitorias del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes. En dichas parcelas, cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

#### **Artículo 114. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.**

##### 1. Condiciones de ocupación:

a. Se establece una ocupación máxima del 50% de la superficie de parcela neta.

b. Se respetará una separación de 3m. a los linderos de las parcelas colindantes, incluyendo el fondo de parcela, a **excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo), que podrán adosarse a medianeras.**

##### 2. Condiciones de edificabilidad:

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

En Cañete de las Torres, LA ARQUITECTA



D. Rafaela Mª Gallardo Trujillo

(Fechado y firmado electrónicamente)

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

### 3. MEMORIA ECONÓMICA DE LA ACTUACION.

En el artículo 62 de la LISTA, se desarrolla el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en el que se indica que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en función de su alcance y determinaciones una serie de documentos.

En el apartado 1.a) 4º, se indica concretamente, *"la necesidad de una Memoria Económica que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica"*. Es por ello que se realiza la presente memoria de Sostenibilidad Económica a fin de que forme parte de la documentación del presente Instrumento de Planeamiento.

El motivo principal para la necesidad de incluir la Memoria económica proviene del principio de desarrollo sostenible, con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudades y municipios provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbanística, o por el aumento en la prestación de servicios.

El contenido se estructura en dos partes diferenciadas. Por un lado, las consideraciones de sostenibilidad económica de la Modificación y por otro la viabilidad económica del resultado final de la Modificación.

#### 3.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, el estudio económico-financiero incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

En cuanto a la adecuación del suelo a usos productivos, si bien se contempla esta exigencia formal a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, entendemos que no es significativo su análisis a un nivel pormenorizado, propio de la "Modificación puntual objeto de la presente Innovación". Entendemos, por tanto, suficiente y justificada la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos que se propone en el planeamiento general vigente y que la presente Innovación no modifica.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



Así mismo, dadas las características de las modificaciones propuestas, no se requiere incremento de las dotaciones de abastecimiento de agua, energía, red de saneamiento, ni de dotaciones públicas, no se alteran las condiciones económicas del patrimonio municipal, ni de las inversiones necesarias, ni los gastos de mantenimiento de las infraestructuras, ni el régimen tributario de la Administración Pública Municipal con el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones ya previstas.

### 3.2. VIABILIDAD ECONÓMICA. APLICACIÓN ARTICULO 22.5. del R.D. LEGISLATIVO 7/2015.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 establece en su artículo 22.5 que *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”* y seguidamente enumera los elementos que debe contener dicha memoria y que se estudiarán a continuación.

**a)** *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habrá que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

No varían, según esta modificación, ninguno de los parámetros anteriores.

**b)** *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

No varían, según esta modificación, ninguno de los parámetros anteriores.

**c)** *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

No se crea por esta modificación la necesidad de ninguna transformación física del suelo, ni afecta al patrimonio personal de ningún particular.

**d)** *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

No se deriva de esta modificación, la necesidad de inversión o financiación por parte del Ayuntamiento.

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

No se crea por esta modificación, la necesidad de financiar o mantener ninguna red pública que no estuviera ya prevista por el vigente Plan General.

Por lo tanto, se concluye que esta modificación tiene suficiente viabilidad económica debido a que no se propicia ninguna circunstancia que no fuera ya estudiada y aprobada por el vigente plan general.

En Cañete de las Torres, LA ARQUITECTA



D. Rafaela Mª Gallardo Trujillo  
(Fechado y firmado electrónicamente)

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

#### 4. ANEXOS.

##### 4.1. JUSTIFICACIÓN DEL NO INCREMENTO DE POBLACIÓN SUPERIOR AL 20% EN LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

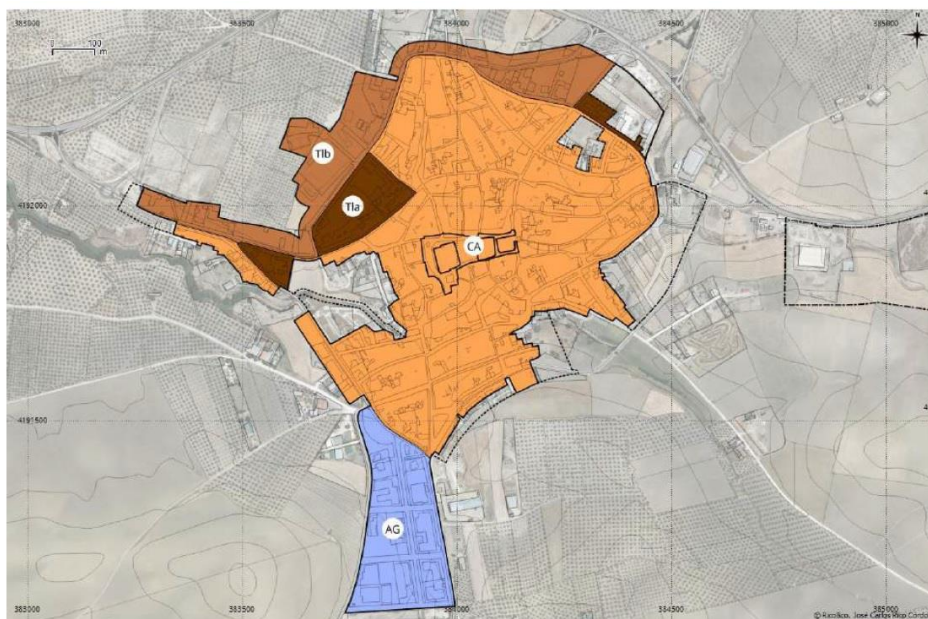
La actuación contemplada en la presente "INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) MODIFICACION PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)" NO SUPONE incremento de la edificabilidad del sector ni del número de viviendas, ni por lo tanto incremento de la población, lo cual procedemos a comprobar bajo estas líneas.

Según lo expuesto en el documento "Texto refundido Memoria de la Adaptación al PGOU de Cañete de las Torres", *"apartado 4.2.4 Cuadro resumen"*, para la zona donde se desarrolla la actuación "Zona 3. Tolerancia Industrial con edificación aislada (Tlb)", la superficie total, el uso global, la edificabilidad global y la densidad es como sigue:

MEMORIA

ADAPTACION DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE CAÑETE DE LAS TORRES

| Zonas en Suelo Urbano Consolidado | Superficie total (m2s) | Uso Global  | Edificabilidad global (m2t/m2s) | Densidad global (viv/ha) |
|-----------------------------------|------------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------|
| Casco Antiguo (CA)                | 410.455,27             | Residencial | 1,15                            | 80                       |
| Tolerancia Industrial a (Tla)     | 39.901,39              | Residencial | 0,85                            | 70                       |
| Tolerancia Industrial b (Tlb)     | 104.625,49             | Residencial | 0,70                            | 50                       |
| Agroindustrial (AG)               | 74.314,23              | Industrial  | 0,62                            |                          |



ZONIFICACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

Zona de tolerancia Industrial con edificación aislada (Tlb)

Superficie total del sector \_\_\_\_\_ 104.625,49 m<sup>2</sup>s  
Uso global \_\_\_\_\_ Residencial  
Edificabilidad global \_\_\_\_\_ 0.70 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s  
Densidad global \_\_\_\_\_ 50 viv/ha

Dichos datos, arrojan un número de viviendas en el sector estimado en 523,127 viviendas (superficie total del sector x densidad)

Actualmente, las parcelas del área de esta modificación, y según la densidad establecida actualmente en el sector, aportan un número de 10 viviendas (10,07) al sector en el que se encuentran (superficie total de la zona 2.015,17 m<sup>2</sup> según parcelas catastrales x densidad 50 viv/ha)

No obstante, procedernos a corroborar dicho calculo teniendo en cuenta como más desfavorables, los siguientes parámetros establecidos en la disposición adicional primera del RGL:

\* Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

\* En el supuesto de alojamientos protegidos u otras tipologías asimiladas, el coeficiente anterior se aplicará por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial.

Superficie de la zona objeto de modificación \_\_\_\_\_ 2.015,17 m<sup>2</sup>s  
Uso global \_\_\_\_\_ Residencial  
Edificabilidad (\*) \_\_\_\_\_

(\*) No se fija un índice de edificabilidad concreto en la zona, siendo la superficie total construable de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

Se establece para el cálculo de los m<sup>2</sup> de techo la ocupación máxima establecida en la zona (50% de la superficie de parcela neta) así como la consideración del número máximo de plantas edificable de 2 (Baja + Primera)

Con la aplicación de dichos parámetros, se contemplan los siguientes resultados:

Superficie construable máxima de la zona \_\_\_\_\_ 2.015,17 m<sup>2</sup>t  
Número máx. de viviendas (100 m<sup>2</sup>/vivienda) \_\_\_\_\_ 20,15 viviendas  
Número máximo de habitantes (2,4 hab/vivienda) \_\_\_\_\_ 48,36 habitantes

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

De acorde a las modificaciones propuestas, y dado que el Uso característico del sector contempla el uso Residencial tanto en unifamiliar como en plurifamiliar, y no se modifican ni las condiciones de ocupación de la parcela neta (ocupación máxima del 50%) ni las condiciones de edificabilidad de la misma (no se modifican parámetros de ocupación ni de altura), se determina que NO EXISTE aumento de la edificabilidad o población en el Sector, puesto que los cálculos más desfavorables según el patrón antes establecido serían similares:

Superficie de la zona objeto de modificación \_\_\_\_\_ 2.015,17 m<sup>2</sup>  
Uso global \_\_\_\_\_ Residencial  
Edificabilidad (\*) \_\_\_\_\_

(\*) No se fija un índice de edificabilidad concreto en la zona, siendo la superficie total construible de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

Se establece para el cálculo de los m<sup>2</sup> de techo la ocupación máxima establecida en la zona (50% de la superficie de parcela neta) así como la consideración del número máximo de plantas edificable de 2 (Baja + Primera)

Con la aplicación de dichos parámetros, se contemplan los siguientes resultados:

Superficie construible máxima de la zona \_\_\_\_\_ 2.015,17 m<sup>2</sup>  
Número máx. de viviendas (100 m<sup>2</sup>/vivienda) \_\_\_\_\_ 20,15 viviendas  
Número máximo de habitantes (2,4 hab/vivienda) \_\_\_\_\_ 48,36 habitantes

Por lo tanto, NO EXISTE INCREMENTO de la edificabilidad del sector ni del número de viviendas en la zona concreta, por lo que no existe incremento de la Edificabilidad global ni de la Densidad global de toda el área correspondiente a la Zona de tolerancia Industrial con edificación aislada (T1b).

Por consiguiente, la modificación propuesta no conlleva un incremento de población respecto al ya otorgado.

Si existe un cambio de tipología de las construcciones en la zona objeto, las cuales pasarán de:

\* Estar retranqueadas de la alineación oficial exterior 5m a estar alineadas con la misma.

\* Tener que materializarse la alineación oficial exterior mediante valla o cerramiento de parcela, con muretes sólidos y opacos de 1 metro de altura máxima y cerramiento ligero (vena o malla metálica) en su parte superior, hasta alcanzar una altura total máxima de 2.30 metros desde la rasante, a no tener que disponerla, ya que la alineación de edificación se mantendrá coincidente en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueo de ningún tipo.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



\* Tener que separarse un mínimo de 3 metros de los linderos privados de su perímetro a poder ajustarse, en general, a las lindes privadas perimetrales definitorias del parcelario urbano.

Pero dichas modificaciones puntuales no afectan a la edificabilidad del sector ni al incremento de la población del mismo.

Con todo lo anteriormente expuesto, se considera que queda debidamente justificado el cumplimiento del "NO INCREMENTO DE POBLACION SUPERIOR AL 20 % EN LA MODIFICACION PLANTEADA"

En Cañete de las Torres, La arquitecta



D. Rafaela Mª Gallardo Trujillo  
(Fechado y firmado electrónicamente)

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITTA GUILLERMINA el 14-02-2025

# DOCUMENTO.- 2

## CARTOGRAFÍA

**INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA)**  
**MODIFICACION PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)**  
**\*\* TEXTO REFUNDIDO enero 2025 \*\***

**Técnico redactor: Rafaela Mª Gallardo Trujillo, Arquitecta**

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITTA GUILLERMINA el 14-02-2025



INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1  
(Zona Campo Santo)

Peticionarios: HNOS. RUIZ GARCIA HNOS. CRESPO ALFEREZ D<sup>a</sup>. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ

**\*\* TEXTO REFUNDIDO \*\***  
ENERO DE 2025

Técnico redactor: RAFAELA M<sup>a</sup> GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta

ESCALA 1/5000

N° de plano

SITUACIÓN

01

Código seguro de verificación (CSV):

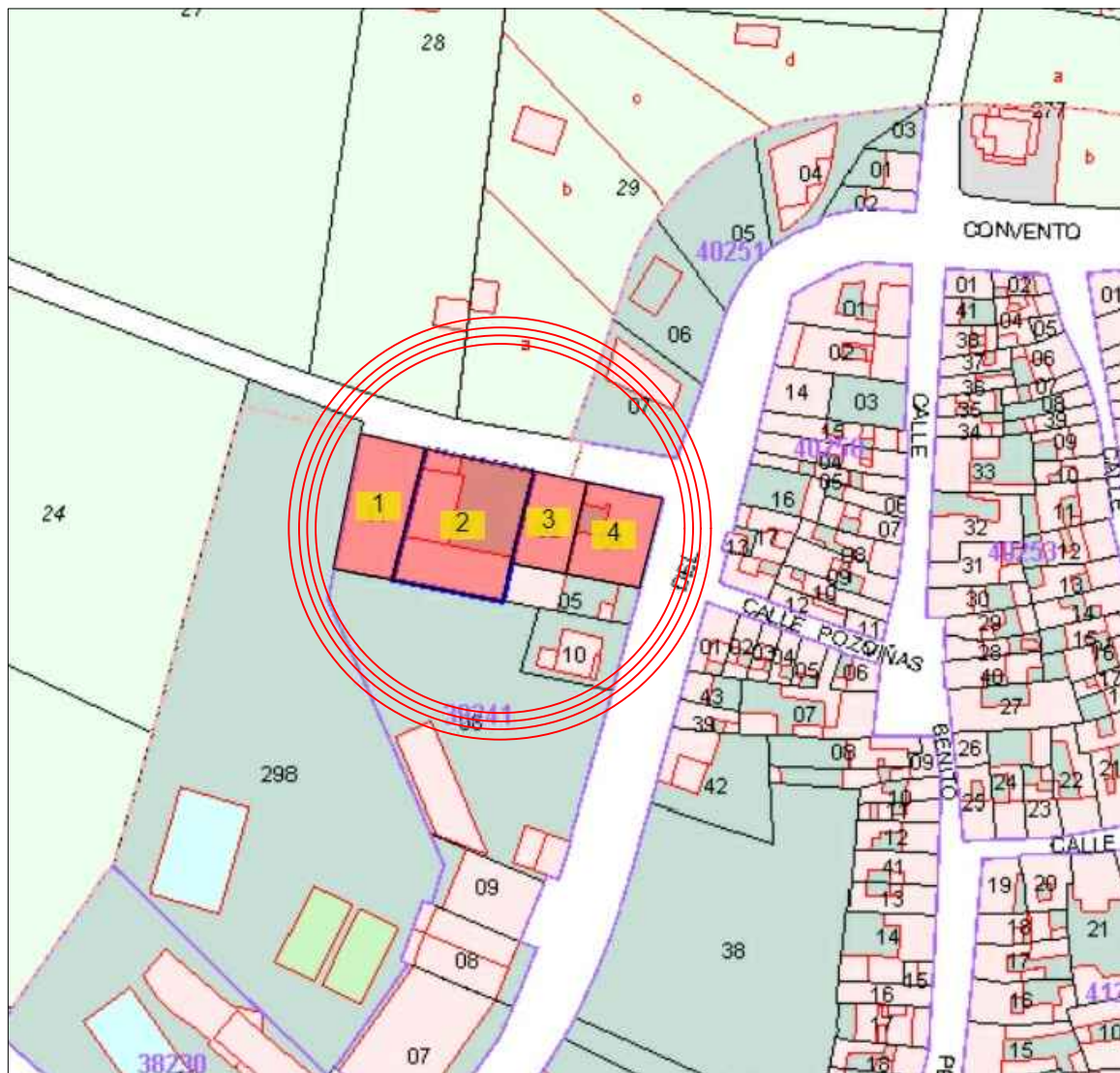
70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



**UBICACIÓN:** CALLE RONDA DEL CONVENTO O ALINEACIÓN SUR DEL CAMINO ROMERO  
(conocido popularmente como calle Campo Santo)

- |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Parcela nº 7 (A)</b> , referencia catastral número: 3924111UG8932S0001LM |
| <b>2 Parcela nº 17</b> , referencia catastral número: 3924101UG8932S0001WM    |
| <b>3 Parcela nº 15</b> , referencia catastral número: 3924102UG8932S0001AM    |
| <b>4 Parcela nº 11</b> , referencia catastral número: 3924104UG8932S0001YM    |

INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1  
(Zona Campo Santo)

Peticionarios: HNOS. RUIZ GARCIA HNOS. CRESPO ALFEREZ Dª. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ

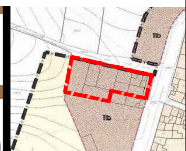
**\*\* TEXTO REFUNDIDO \*\***  
**ENERO DE 2025**

Técnico redactor: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta ESCALA S/E

Nº de plano

**EMPLAZAMIENTO**

(Identificación catastral de parcelas afectadas por la modificación)



**02**

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**

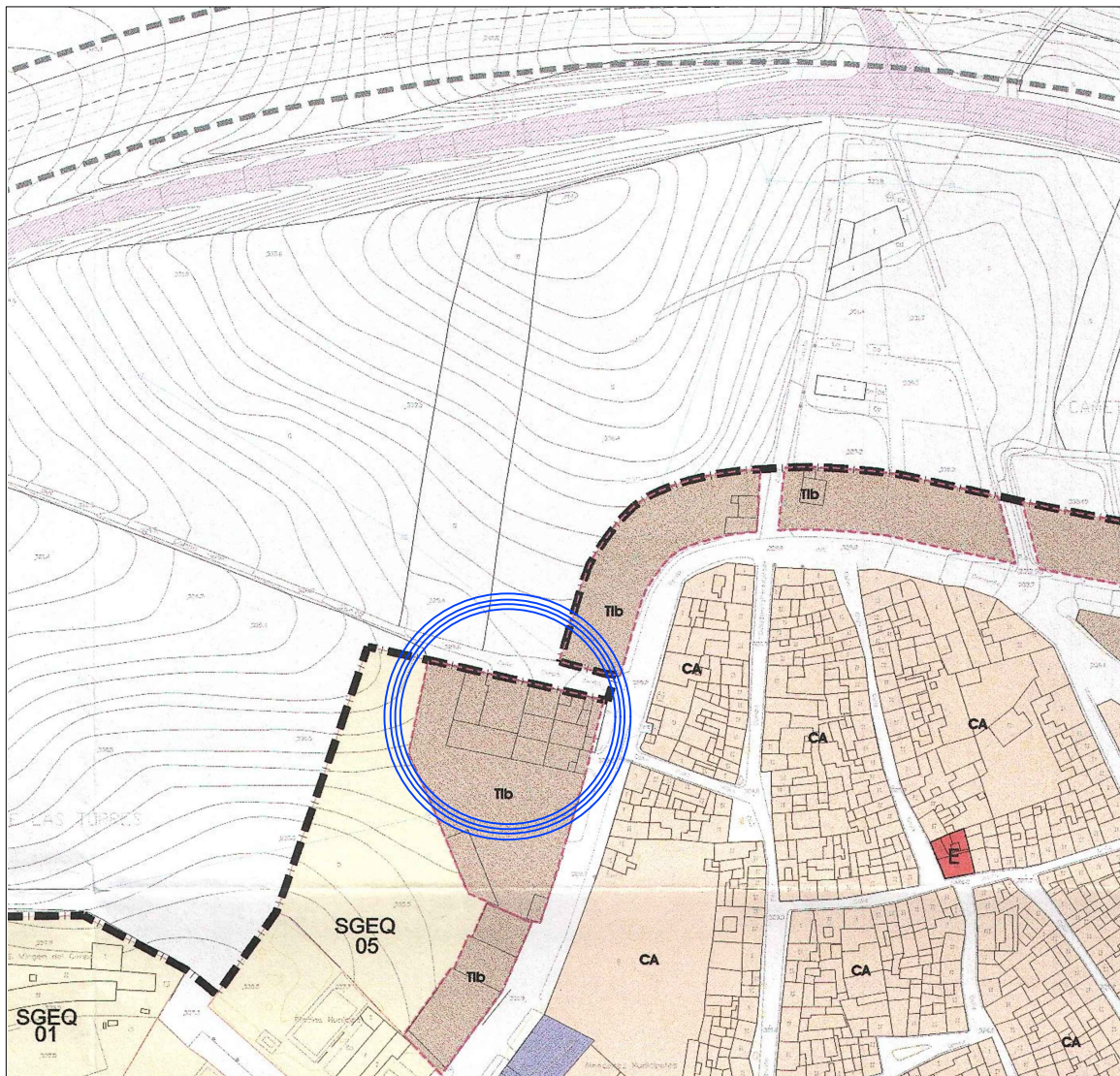


70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025





| SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)        |                   |                     |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
| DELIMITACION SUELO URBANO CONSOLIDADO |                   |                     |
| USO RESIDENCIAL                       | USO INDUSTRIAL    | DOTACIONES          |
| CA CASCO ANTIGUO                      | AG AGROINDUSTRIAL | EQO EQUIPAMIENTOS   |
| T1a TOLERANCIA IND. ADOSADA           |                   | ELD ESPACIOS LIBRES |
| T1b TOLERANCIA IND. AISLADA           |                   |                     |

## INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)

Peticionarios: HNOS. RUIZ GARCIA HNOS. CRESPO ALFEREZ Dª. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ

**\*\* TEXTO REFUNDIDO \*\***  
ENERO DE 2025

Técnico redactor: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta ESCALA S/E

Nº de plano

### INFORMACION

Extracto del plano O.4 de Ordenacion completa del núcleo urbano

03

Código seguro de verificación (CSV):

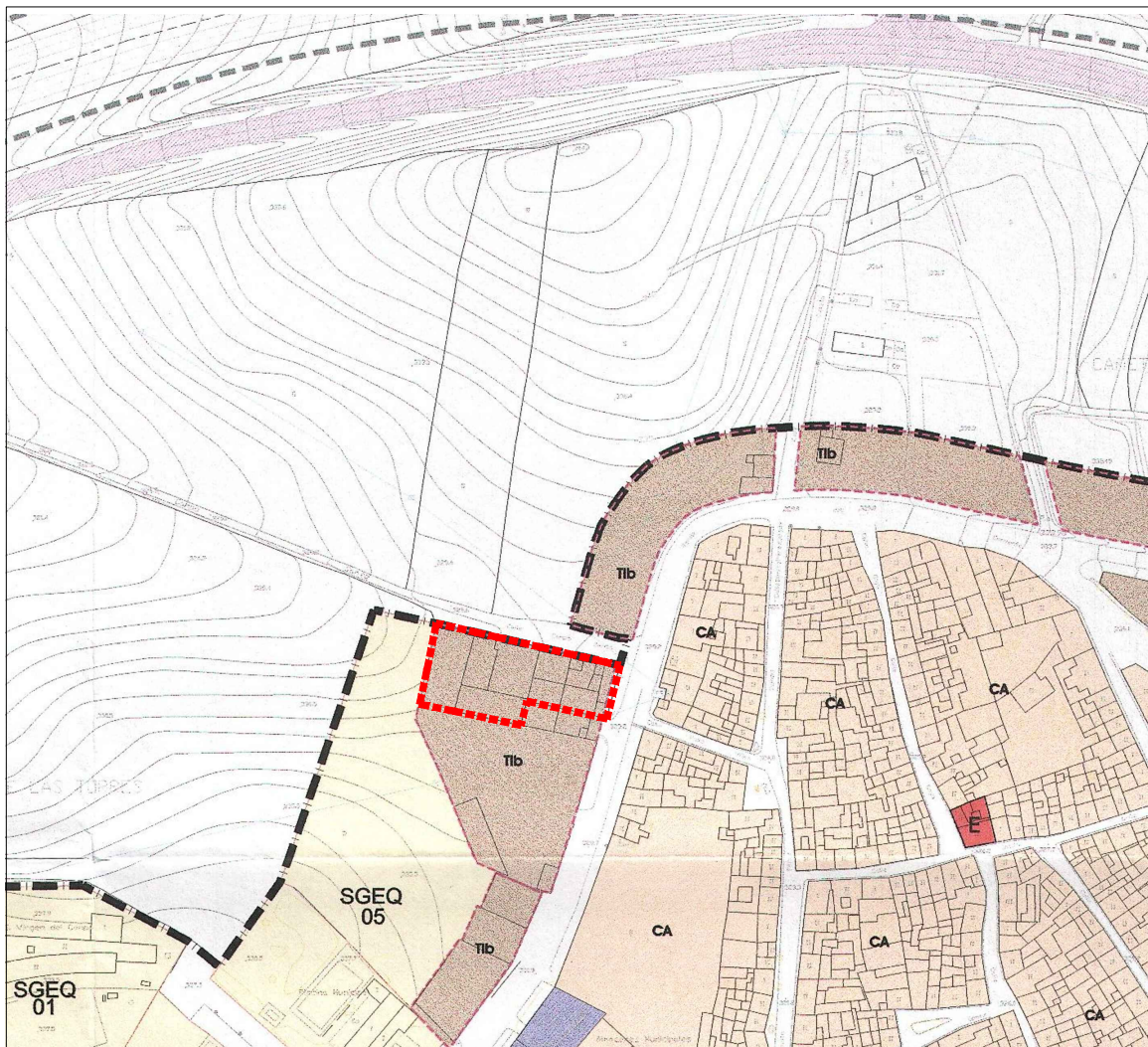
70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025





| SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)        |                   |                     |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
| DELIMITACION SUELO URBANO CONSOLIDADO |                   |                     |
| USO RESIDENCIAL                       | USO INDUSTRIAL    | DOTACIONES          |
| CA CASCO ANTIGUO                      | AG AGROINDUSTRIAL | EQO EQUIPAMIENTOS   |
| T1a TOLERANCIA IND. ADOSADA           |                   | ELd ESPACIOS LIBRES |
| T1b TOLERANCIA IND. AISLADA           |                   |                     |
| T1b TOLERANCIA IND. ZONA CAMPO SANTO  |                   |                     |

## INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)

Peticionarios: HNOS. RUIZ GARCIA HNOS. CRESPO ALFEREZ Dª. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ

**\*\* TEXTO REFUNDIDO \*\***  
ENERO DE 2025

Técnico redactor: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta ESCALA S/E

N° de plano

ORDENACIÓN  
ZONA CAMPOSANTO

04

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

# DOCUMENTO.- 3

## RESUMEN EJECUTIVO

**INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA)**  
**MODIFICACION PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)**  
**\*\* TEXTO REFUNDIDO enero 2025 \*\***

**Técnico redactor: Rafaela Mª Gallardo Trujillo, Arquitecta**

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITTA GUILLERMINA el 14-02-2025

## 01. MOTIVACION.

La ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece en su artículo 62 el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística. En su apartado 1 se dispone:

*" 1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

*....*

*e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

*.... "*

Así mismo, en el "Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía" en su artículo 85 (Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), apartado 1.e) se se dispone:

*e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:*

*1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

De conformidad con los dispuesto en dichos preceptos, se redacta el presente documento, denominado "Resumen Ejecutivo".

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025

## 02. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA INNOVACION.

Quedará claramente delimitado en la documentación gráfica adjunta a le presente modificación las parcelas sitas en la Ronda del Convento (en concreto las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (conocido popularmente como Campo Santo) de la localidad a las que sería de aplicación, las cuales se identifican catastralmente como sigue:

- \* Parcela nº 7 (A), referencia catastral número: 3924111UG8932S0001LM
- \* Parcela nº 17, referencia catastral número: 3924101UG8932S0001WM
- \* Parcela nº 15, referencia catastral número: 3924102UG8932S0001AM
- \* Parcela nº 11, referencia catastral número: 3924104UG8932S0001YM



## 03. ALCANCE DE LA ALTERACION.

Esta modificación afectará puntualmente, en el ámbito de parcelas anteriormente delimitado, al texto refundido de las NORMAS URBANISTICAS, Título 7, Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA, en sus artículos 112, 113 y 114 del PGOU de Cañete de las Torres.

Las condiciones generales morfológicas, topográficas, usos e infraestructuras son las mismas que las que contempla el planeamiento existente, añadiendo en las mencionas parcelas las siguientes puntualizaciones:

- Quedaran alineadas a vial las edificaciones.
- Sus edificaciones podrán adosarse a medianeras.
- Se posibilita la segregación de las parcelas existentes dando mayor flexibilidad a la hora de edificar y dar uso a las mismas, fijando un ancho mínimo de fachada de 6 metros y una superficie de parcela de 200 metros cuadrados.

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



#### 04. NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA.

La modificación afecta, en el ámbito de parcelas anteriormente delimitado, a los artículos 112, 113 y 114 del documento NORMAS URBANISTICAS, Título 7, Capítulo 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3. TOLERANCIA INDUSTRIAL CON EDIFICACIÓN AISLADA, en sus artículos 113 y 114 del PGOU de Cañete de las Torres.

En concreto a las siguientes determinaciones:

**"Artículo 112. Parcela mínima edificable.**

- Parcela mínima edificable:

Se establece una parcela mínima de 300 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 12 metros, **a excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) cuya superficie de parcela mínima edificable se establece en 200 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 6 metros "**

**"Artículo 113. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.**

.....

6. La separación mínima de las construcciones, en cualquier punto de sus fachadas, será de 5 metros respecto a la alineación oficial exterior, **a excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) cuya alineación se mantendrá coincidente en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueo de ningún tipo.**

7. En esta Zona deberá materializarse la alineación oficial exterior mediante valla o cerramiento de parcela, con muretes sólidos y opacos de 1 metro de altura máxima y cerramiento ligero (vena o malla metálica) en su parte superior, hasta alcanzar una altura total máxima de 2.30 metros desde la rasante, **a excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) cuya alineación de edificación se mantendrá coincidente en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueo de ningún tipo.**

8. **En general**, las construcciones se separarán un mínimo de 3 metros de los linderos privados de su perímetro. Las lindes o medianeras deberán tratarse con cerramiento, preferentemente ligero, siempre con materiales adecuados para quedar a cara vista, o en otro caso, dotados de revestimiento y como mínimo de pintura.

**Se exceptúan las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo) en las cuales las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitorias del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes. En dichas parcelas, cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos"**

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



**"Artículo 114. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.**

1. Condiciones de ocupación:

a. Se establece una ocupación máxima del 50% de la superficie de parcela neta.

b. Se respetará una separación de 3m. a los linderos de las parcelas colindantes, incluyendo el fondo de parcela, a **excepción de las parcelas de la alineación sur del Camino Romero (Conocido Popularmente como calle Campo Santo), que podrán adosarse a medianeras"**

**05. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la LISTA durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión.

El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial.

En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

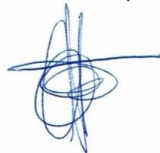
**06. DOCUMENTACION GRAFICA**

PLANO 01. SITUACION y EMPLAZAMIENTO.

PLANO 02. EMPLAZAMIENTO.

PLANO 03. ORDENACION ZONA CAMPOSANTO

En Cañete de las Torres, La arquitecta



D. Rafaela Mª Gallardo Trujillo

(Fechado y firmado electrónicamente)

Arquitectura+Ingeniería: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO  
C / TENIENTE GENERAL BOYERO, 17. CAÑETE DE LAS TORRES (CORDOBA) email: rafigallardo@hotmail.com

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



RESUMEN EJECUTIVO  
INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1  
(Zona Campo Santo)

Peticionarios: HNOS. RUIZ GARCIA HNOS. CRESPO ALFEREZ D<sup>a</sup>. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ

**\*\* TEXTO REFUNDIDO \*\***  
**ENERO DE 2025**

Técnico redactor: RAFAELA M<sup>a</sup> GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta

ESCALA 1/5000

N° de plano

SITUACIÓN

01

Código seguro de verificación (CSV):

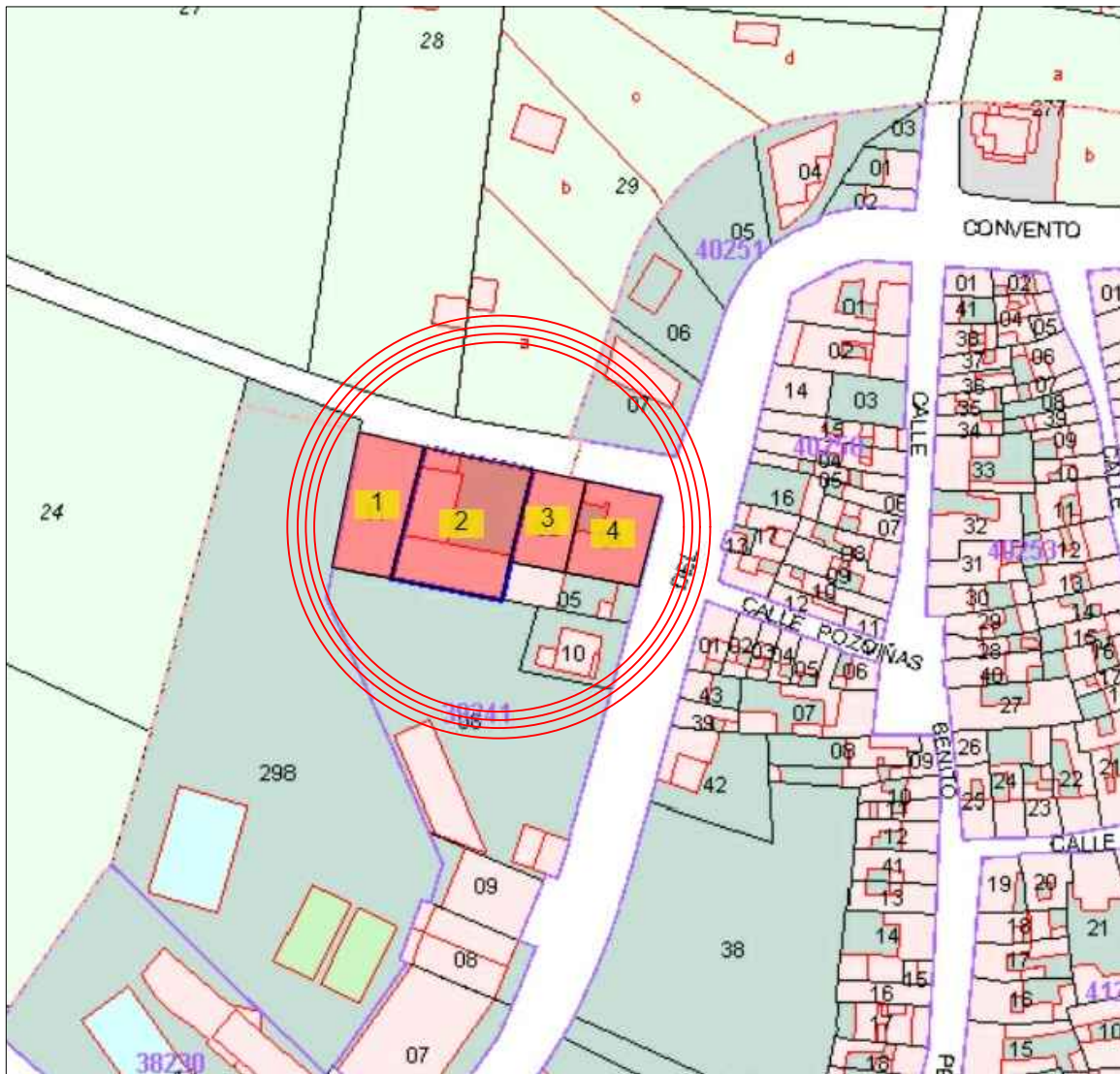
**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



**UBICACIÓN:** CALLE RONDA DEL CONVENTO O ALINEACIÓN SUR DEL CAMINO ROMERO  
(conocido popularmente como calle Campo Santo)

- |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Parcela nº 7 (A)</b> , referencia catastral número: 3924111UG8932S0001LM |
| <b>2 Parcela nº 17</b> , referencia catastral número: 3924101UG8932S0001WM    |
| <b>3 Parcela nº 15</b> , referencia catastral número: 3924102UG8932S0001AM    |
| <b>4 Parcela nº 11</b> , referencia catastral número: 3924104UG8932S0001YM    |

## RESUMEN EJECUTIVO

### INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (Zona Campo Santo)

Peticionarios: HNOS. RUIZ GARCIA HNOS. CRESPO ALFEREZ Dª. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ

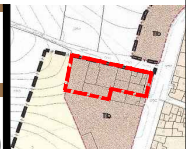
**\*\* TEXTO REFUNDIDO \*\***  
**ENERO DE 2025**

Técnico redactor: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta ESCALA S/E

Nº de plano

## EMPLAZAMIENTO

(Identificación catastral de parcelas afectadas por la modificación)



# 02

Código seguro de verificación (CSV):

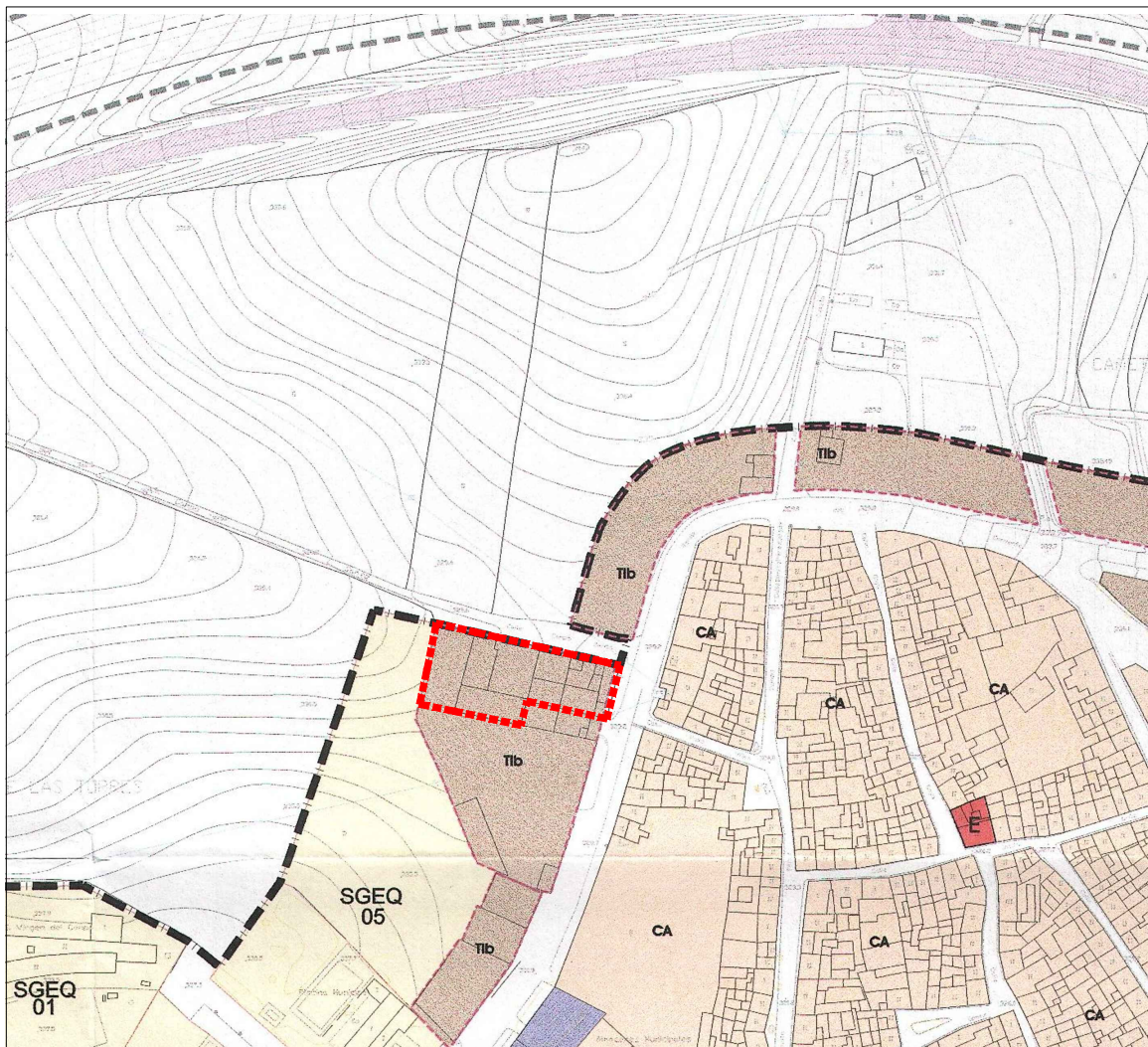
**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025





| SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)              |                          |                            |
|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| DELIMITACION SUELO URBANO CONSOLIDADO       |                          |                            |
| USO RESIDENCIAL                             | USO INDUSTRIAL           | DOTACIONES                 |
| <b>CA</b> CASCO ANTIGUO                     | <b>AG</b> AGROINDUSTRIAL | <b>EQO</b> EQUIPAMIENTOS   |
| <b>T1a</b> TOLERANCIA IND. ADOSADA          |                          | <b>ELd</b> ESPACIOS LIBRES |
| <b>T1b</b> TOLERANCIA IND. AISLADA          |                          |                            |
| <b>T1b</b> TOLERANCIA IND. ZONA CAMPO SANTO |                          |                            |

## RESUMEN EJECUTIVO

### INNOVACIÓN AL PGOU DE CAÑETE DE LAS TORRES. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 (Zona Campo Santo)

Peticionarios: HNOS. RUIZ GARCIA HNOS. CRESPO ALFEREZ Dª. ESPERANZA PELAEZ JIMENEZ

**\*\* TEXTO REFUNDIDO \*\***  
ENERO DE 2025

Técnico redactor: RAFAELA Mª GALLARDO TRUJILLO, Arquitecta ESCALA S/E

Nº de plano

ORDENACIÓN  
ZONA CAMPOSANTO

03

Código seguro de verificación (CSV):

70F6 DDBA A49A 99E8 A97D



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelastorres.es/sede>  
Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITA GUILLERMINA el 14-02-2025



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE  
CÓRDOBA**

Avda. Gran Capitán, 32 14001 - Córdoba  
Tel. 957 475 212 Fax 957 487 452  
coacordoba@coacordoba.net



**Registro de SalidaWeb**

Nº Registro: 2025/77

Fecha de Salida: 30-01-2025

**VICTOR M. DIAZ HUERTA, ARQUITECTO, SECRETARIO DEL COLEGIO  
OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CORDOBA**

**CERTIFICO**

Que la Arquitecta D<sup>a</sup>. RAFAELA MARIA GALLARDO TRUJILLO obtuvo el título en el año 2006, y desde el día 1 de Marzo de 2007 figura inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba con el número de colegiación 00560 .

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, expido el presente Certificado en Córdoba a treinta de Enero de dos mil veinticinco .



Este **Certificado de Colegiación** ha sido generado de forma automática en base a la información que obra en este Colegio Oficial de Arquitectos. Para verificar su autenticidad puede visitar la dirección <http://www.coacordoba.net/validar.asp> donde podrá descargar el documento en formato ".PDF". A tal fin le facilitamos la referencia **62036133** que le será solicitada junto con la fecha de salida de registro reflejada en el sello situado en la esquina superior derecha.

Código seguro de verificación (CSV):

**70F6 DDBA A49A 99E8 A97D**



70F6DDBAA49A99E8A97D

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. El original podrá verificarse en <http://www.aytocanetedelatorres.es/sede>

Fdo. SECRET.ACCTAL. Sra. BUENOSVINOS HITTA GUILLERMINA el 14-02-2025