



DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1 (DOCUMENTO DE AVANCE)

GÁDOR (ALMERÍA)

REF: 22-4047T0475



Arquitecto: Juan José Godoy Giménez

AGOSTO-2023

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

Plaza de la Constitución 1, planta 1ª – 04867 Macael (Almería)

Tif. 950 63 48 20 Fax: 950 21 16 15

uam-almanzora@dipalme.org



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

INDICE:

I.-MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.
- 1.2.- AMBITO Y OBJETO.
- 1.3.- LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.4.- FINALIDAD
- 1.5.-ANTECEDENTES.
- 1.6.- CONSIDERACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- 1.7.-ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL PROPUESTA.

II.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.
- 2.2.-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 2.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
- 2.5.- INCIDENCIA TERRITORIAL
- 2.6.- DETERMINACIONES
- 2.7.- AFECCIONES SECTORIALES.
- 2.8.- DOCUMENTACIÓN.
- 2.9.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

III.- ANEXOS

- 1.- JUSTIFICACIÓN DE NO PRESENTAR IMPACTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**

IV.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

I.- MEMORIA INFORMATIVA**1.1.- MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.**

A requerimiento del Ayuntamiento de Gádor se redacta el presente documento de Avance del Plan de Reforma Interior de la UE-1 del TR de las NN.SS del mencionado municipio por el técnico que suscribe.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia “2022_1_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS_5498” y registro de entrada provincial nº 65080 de fecha 26/08/2022.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 3 de diciembre, el presente documento tendrá la consideración de Avance.

En aplicación de artículo 40, apartado 5 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se incluye en el presente documento justificación de que la propuesta que contiene no tiene impactos significativos sobre el medio ambiente conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre y que por tanto, no está sometido a evaluación ambiental.

1.2.- AMBITO Y OBJETO.

El ámbito de actuación del presente instrumento de ordenación detallada se circunscribe al ámbito de reforma interior UE-1, delimitado por el TR de las NN.SS de Gádor.

La UE-1 es un ámbito de transformación urbanística de suelo urbano, delimitado como actuación de reforma interior.

El objeto del presente Plan de Reforma Interior (en adelante PRI), será el establecimiento de la ordenación detallada del mismo para su posterior desarrollo urbanístico mediante equidistribución y urbanización.

1.3.- LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento territorial, urbanístico y sectorial vigente en el municipio de Gádor se integra, entre otras, por los siguientes planes:

Legislación urbanística y de ordenación territorial.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

- Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**LISTA**).
- 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.
- **TR NN.SS de Gádor** (Ap def., 16/12/2004, BOP 04/01/2006).
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana Almería, **Decreto 351/2011 (Ap. Def. BOJA 4/enero/2012) -POTAUA-**.

1.4.- FINALIDAD

La finalidad del Plan de Reforma Interior es el establecimiento de la ordenación detallada de la UE-1.

Conforme a la Disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, en suelo urbano no consolidado, las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanísticas detallada, en este caso el Plan de Reforma Interior.

1.5.- ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.**1.5.1.- ANTECEDENTES DE PARTIDA.**

La UE-1 fue delimitada por las NN.SS de Gádor como un ámbito de transformación urbanística de suelo urbano no consolidado, remitiendo su desarrollo a la formulación de un Plan de Reforma Interior.

Se prevé el desarrollo del ámbito por el Sistema de Compensación.

1.5.2.- ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES Y GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LOS TERRENOS.

El ámbito de la UE-1 esta parcialmente edificado, localizándose en ella el Centro de Interpretación de la Minería, ubicado sobre el Cortijo de Don Mariano, edificación incluida dentro del Catálogo municipal de bienes protegidos y que forma parte del Patrimonio Etnológico incluido en el Inventario de Arquitectura de Andalucía.

Se localiza asimismo en el interior de ámbito un conjunto de edificaciones que configuran un complejo turístico-residencial promovido por el propio Ayuntamiento de Gádor.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

El ámbito de la UE-1 ha sido también parcialmente urbanizada, existiendo una zona verde junto al Centro de Interpretación de la Minería y calles de circulación interior pavimentadas para dar acceso a dicho equipamiento y a la zona verde.

La UE-1 incluye también dentro de su ámbito unos terrenos colindantes con el dominio público ferroviario. Estos terrenos forman una ladera hacia las vías del ferrocarril.

1.5.3.- TOPOGRAFÍA.

El ámbito de la UE-1 se configura con una topografía abancalada en dos niveles con una diferencia de cota aproximada de cinco metros.

En la plataforma superior se localizan las construcciones de uso turístico y en la inferior se localiza el Centro de Interpretación de la Minería y la zona verde. A continuación de este nivel se sucede un talud de fuerte pendiente descendente hacia las vías del ferrocarril.

1.5.4.- FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

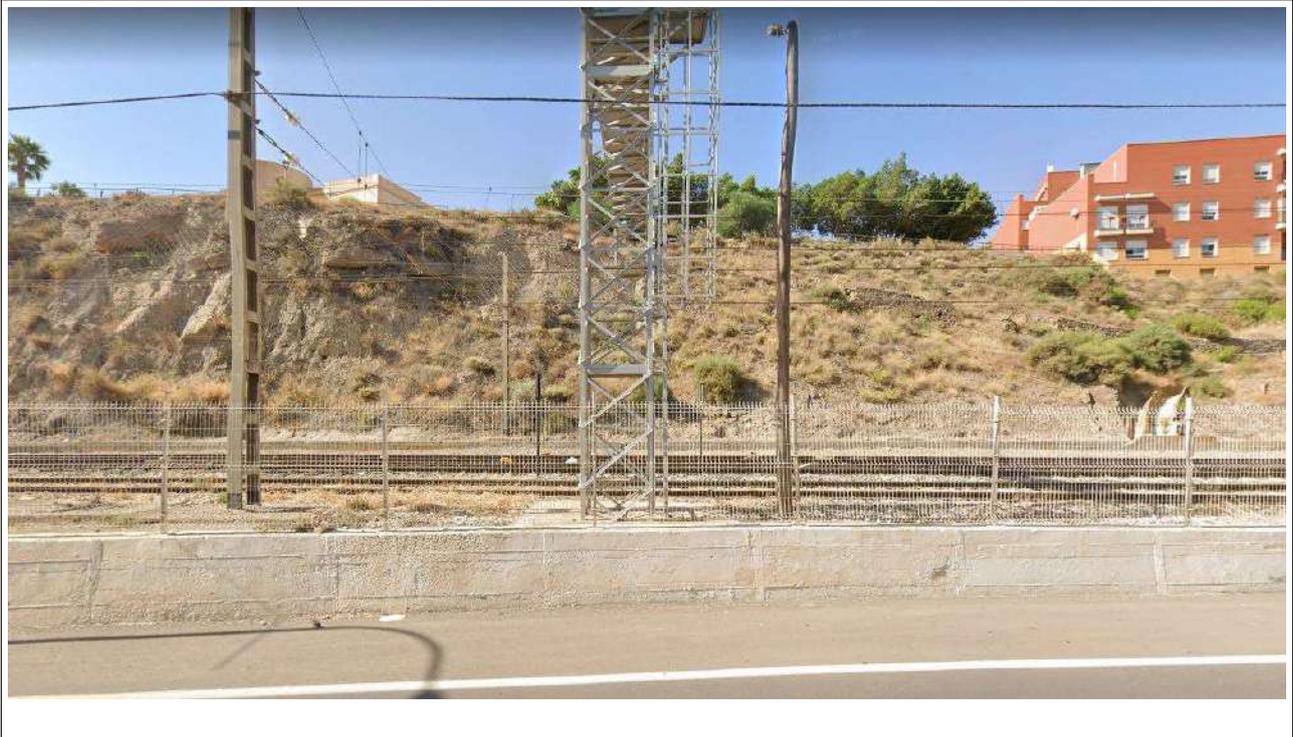
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

1.6.- CONSIDERACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

El TR NN.SS de Gádor recoge las siguientes determinaciones para la UE-1:

ÁREA DE REPARTO:	AR.UE-01; MOLINO
CLASE:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CÓDIGO:	UE-1
DATOS GENERALES Y DE GESTIÓN:	
SUPERFICIE BRUTA (m2):	6.624,87
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
USOS Y COMPATIBILIDADES	
USO PREDOMINANTE (CARACTERÍSTICO DE LA UE)	RESIDENCIA EN CATEGORÍA 2ª-TURÍSTICO
USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL EN CATEGORÍAS 1ª Y 3ª
	TERCIARIO-COMERCIAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	TERCIARIO-OFICINAS EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	DOTACIONAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	INDUSTRIAL EN CATEGORÍAS 1ª, 7ª, 11ª Y 12ª
	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	RED VIARIA EN TODAS SUS CATEGORÍAS



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

CONDICIONES BÁSICAS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² tuc/m ² s)	0,65
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² tuc/m ² s)	0,65
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL (m ² tup)	6.624,87
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL (m ² tup)	5.962,38
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	0,00
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	51
DENSIDAD (VIV/HA)	77
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Las establecidas en el Plan Especial
RESERVAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS	Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2002
SUPERFICIES MÍNIMAS	
VIALES	Según Plan Especial
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	67 PLAZAS
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.192 m ² s
DOTACIONES	795 m ² s
PROGRAMACIÓN Y PLAZOS	El desarrollo de la Unidad de Ejecución se iniciará cuando el ayuntamiento considere necesaria la sustitución del uso actual.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES	Mantener la coherencia con la trama viaria existente.
OBSERVACIONES	Se consideran compatibles con lo establecido en las presentes normas todas las autorizaciones y licencias concedidas a su fecha de aprobación. Asimismo se consideran compatibles todos los usos actualmente implantados así como expresamente autorizables todas aquellas obras de reforma, ampliación y actualización de las edificaciones e instalaciones existentes a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, obras que serán autorizadas como instalaciones provisionales en suelo urbano.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

1.7.-ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El ámbito del Plan de Reforma Interior es la UE-1 según está delimitado por la planimetría del TR de las NN.SS de Gádor.

Según la ficha reguladora de la UE-1, dicho ámbito tiene una superficie de 6.624,87 m2.

Sin embargo, según la delimitación reflejada en la cartografía del TR de las NN.SS, la superficie del ámbito es de 10.507,90 m2.

En aplicación del artículo 62 LISTA y 1.8 de la Memoria de Ordenación, se considera adecuado considerar la superficie delimitada en la Cartografía de las NN.SS, ya que las Normas Urbanísticas no contienen una delimitación concreta de la UE-1 que pudiera hacerla prevalecer sobre la cartografía.

Por otra parte, amparándose en el artículo 78, apartado 2, determinación b), se considera conveniente modificar el ámbito de la UE-1 para incluir dentro de su ámbito una parcela donde se ubica un centro de transformación eléctrica y todo el viario ejecutado por el Ayuntamiento, con una parcela de espacios libres existente. Tras la modificación efectuada, la superficie de la UE-1 sería de 11.084,52 m2, lo cual supone un aumento del 5,48% de la superficie del ámbito. Este incremento queda por debajo del 15% permitido por la normativa urbanística.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

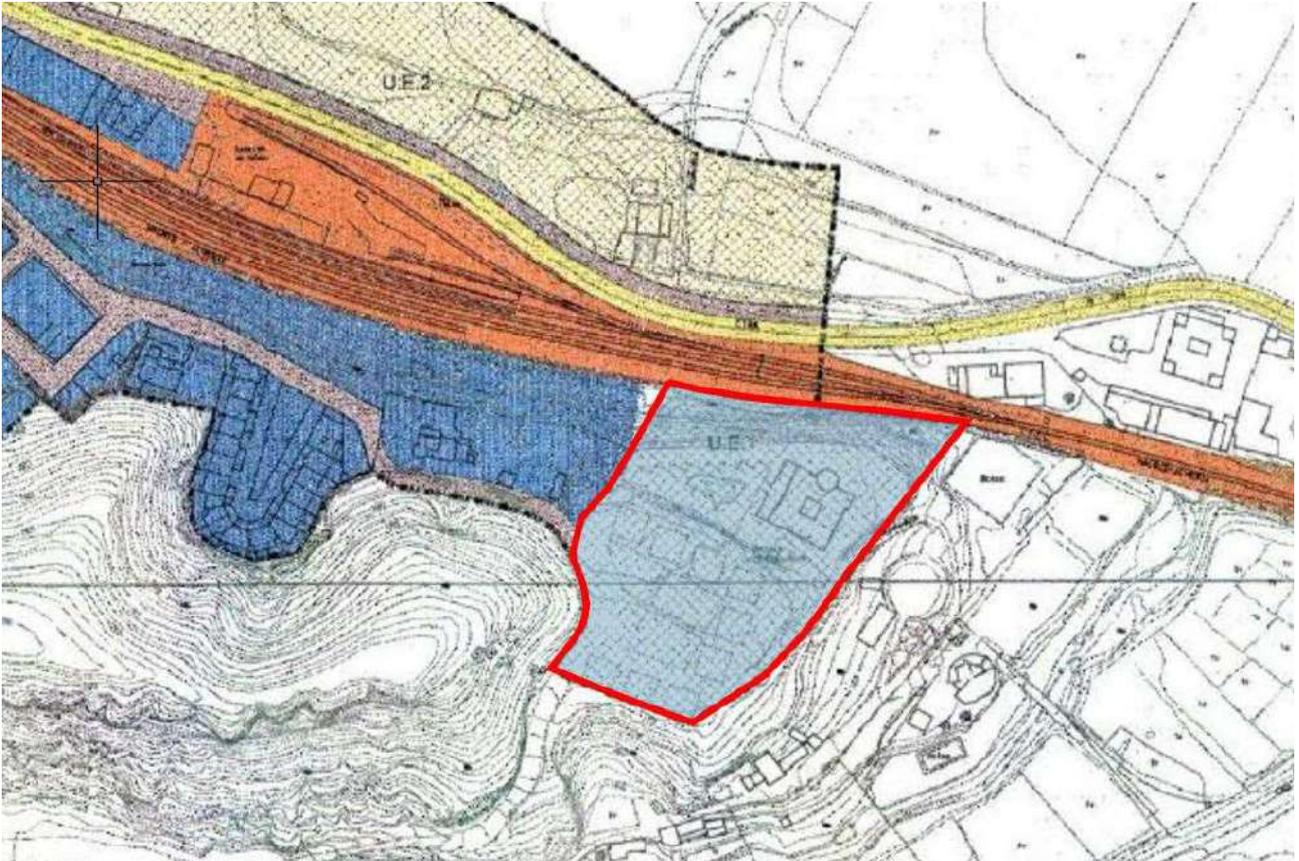
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667



Delimitación actual del TR de las NN.SS



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

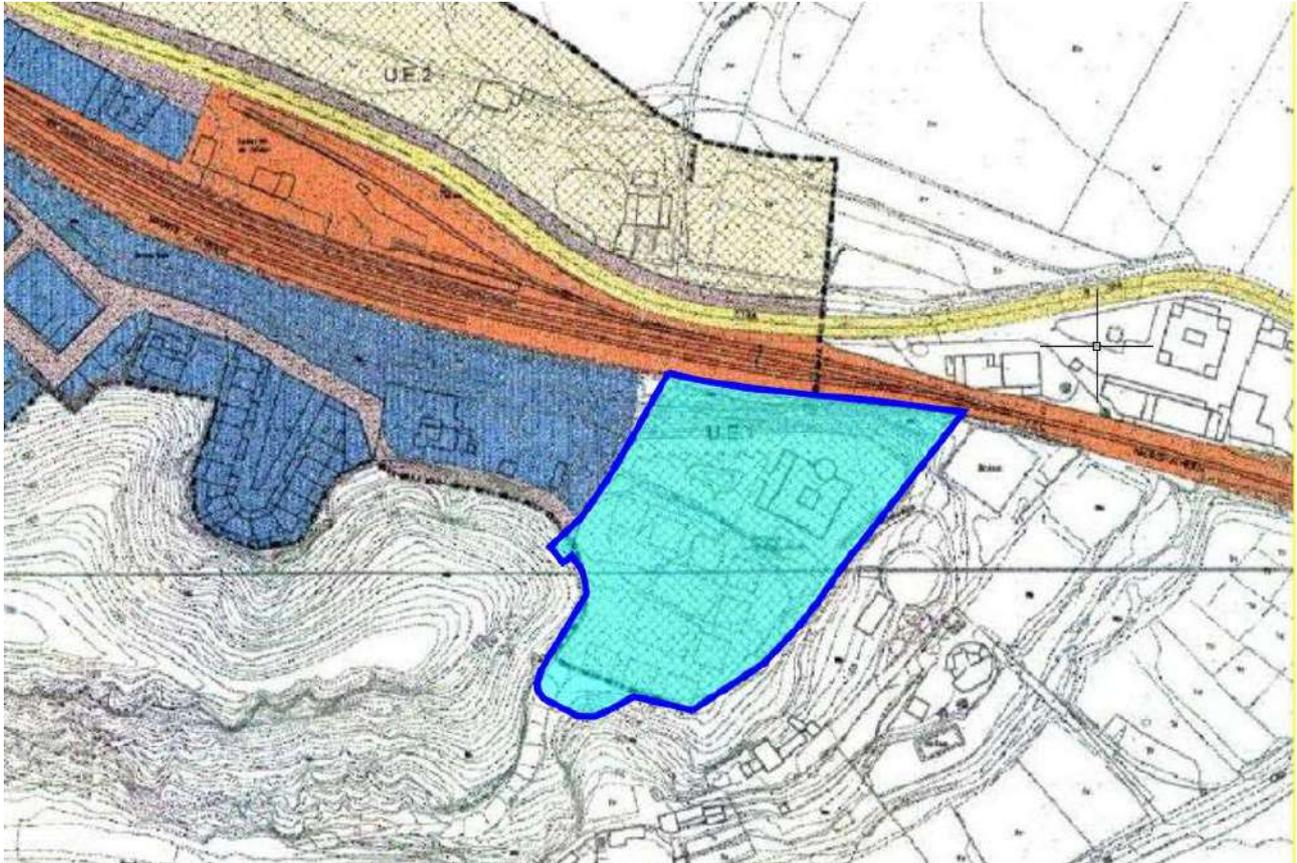
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667



Delimitación propuesta.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667



Delimitación propuesta sobre ortofoto.

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito constituyen varias parcelas catastrales cuya relación de propietarios actualizada se incorporará por parte del Ayuntamiento de Gádor como anejo a este documento.

La relación de parcelas catastrales incluidas dentro del ámbito es el siguiente:

Parcela	Superficie (m2)	Referencia catastral
1	7.180,79 m2	5797706WF4859N0001TI
2	2.636,284 m2	04047A001000590001AZ
3	1.039,04 m2	04047A001000610000PA
4	228,41 m2	04047A001000430000PK
TOTAL	11.084,52m2	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

II.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.**2.1.-JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.**

En concordancia con lo reflejado en la ficha reguladora de la UE-1 respecto de la Programación y Plazos, el Ayuntamiento de Gádor considera conveniente iniciar el desarrollo urbanístico de la UE-1 con la intención de alcanzar los fines y objetivos anteriormente citados en la memoria informativa.

2.2.-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.

Con carácter previo al desarrollo de la propuesta de ordenación de la UE-1, ante las necesidades del Ayuntamiento de Gádor, se han valorado las siguientes alternativas:

Alternativa 0

Esta alternativa considera mantener la situación actual, sin iniciar el desarrollo de la UE-1. Esta opción se descarta ante la necesidad de establecer una ordenación detallada del ámbito que recoja la realidad existente.

Alternativa 1

Esta alternativa considera establecer un desarrollo urbanístico de la UE-1 con el uso característico residencial, estableciendo una ordenación detallada que modifique la trama existente. Esta opción se descarta, ya que la intención del Ayuntamiento es la de implantar un uso turístico-residencial de baja densidad acorde con el entorno.

Alternativa 2

Esta alternativa considera establecer un desarrollo urbanístico de la UE-1 con el uso turístico como uso característico, manteniendo la trama viaria existente, así como la configuración de las parcelas. Esta opción es la que se estima más conveniente para el Ayuntamiento, ya que los terrenos de la UE-1 fueron edificados antes de la entrada en vigor de las NN.SS con un complejo turístico-residencial e interesa al Ayuntamiento dar seguridad jurídica a este complejo y acometer la finalización y puesta en uso del mismo. Interesa asimismo al Ayuntamiento conservar también los espacios libres ejecutados en el entorno del Centro de Interpretación de la Minería, instalado sobre el Cortijo de Don Mariano, bien incluido en el Catálogo municipal de elementos protegidos.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**2.3.1.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.**

Los objetivos que se plantean a través del desarrollo urbanístico de la UE-1 son los siguientes:

- Establecer una ordenación detallada que recoja la existente dentro del ámbito con las menores modificaciones posibles.
- Establecer un marco jurídico que permita finalizar las construcciones existentes y ponerlas en uso.
- Respetar y mantener los usos actuales a los que se destina el suelo.
- Desarrollar la UE-1 con el uso turístico como uso característico.
- Proteger la ladera colindante con el sistema general viario mediante su calificación como espacios libres.
- Mantener y proteger el entorno del Cortijo de Don Mariano.
- Dotar al ámbito de las redes de servicios urbanos necesarias para su desarrollo.

2.3.2.- MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Dados los objetivos indicados en el apartado anterior, considerando las determinaciones contenidas en la Disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, se procede a establecer una ficha de condiciones urbanísticas adaptada:

ÁREA DE REPARTO:	AR.UE-01; MOLINO
CLASE:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CÓDIGO:	UE-1
DATOS GENERALES Y DE GESTIÓN:	
SUPERFICIE BRUTA (m2):	11.084,52 m2



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN DE REFORMA INTERIOR
	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
USOS Y COMPATIBILIDADES	
USO PREDOMINANTE (CARACTERÍSTICO DE LA UE)	TURÍSTICO
USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª
	TERCIARIO-COMERCIAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	TERCIARIO-OFCINAS EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	DOTACIONAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	INDUSTRIAL EN CATEGORÍAS 1ª, 7ª, 11ª Y 12ª
	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN TODAS SUS CATEGORÍAS
	RED VIARIA EN TODAS SUS CATEGORÍAS
CONDICIONES BÁSICAS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m2tuc/m2s)	0,65
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2tuc/m2s)	0,65
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL (m2tup)	7.204,93
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL (m2tup)	6.484,43
APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	10% del aprovechamiento que se destine a uso residencial
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	0,00
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	72
DENSIDAD (VIV/HA)	65
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Las establecidas en el Plan Especial



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

RESERVAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS	Las establecidas en el artículo 82 del Reglamento General de la Ley 7/2021
SUPERFICIES MÍNIMAS	
VIALES	Según Plan de Reforma Interior
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	Según Plan de Reforma Interior
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.192 m2s
DOTACIONES	795 m2s
PROGRAMACIÓN Y PLAZOS	El desarrollo de la Unidad de Ejecución se iniciará cuando el ayuntamiento considere necesaria la sustitución del uso actual.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES	Mantener la coherencia con la trama viaria existente.
OBSERVACIONES	Se consideran compatibles con lo establecido en las presentes normas todas las autorizaciones y licencias concedidas a su fecha de aprobación. Asimismo se consideran compatibles todos los usos actualmente implantados así como expresamente autorizables todas aquellas obras de reforma, ampliación y actualización de las edificaciones e instalaciones existentes a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, obras que serán autorizadas como instalaciones provisionales en suelo urbano.

2.3.3.-ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO

La ordenación detallada respeta la trama viaria existente, configurando una única parcela con aprovechamiento lucrativo.

La dotación para equipamientos se concentra en una única parcela en la cual se localiza el Centro de Interpretación de la Minería, que constituye un equipamiento municipal en uso.

Se ubica una parcela para un centro de transformación en el límite noroeste de la UE-1, que ya está ocupada por el centro de transformación que da servicio a la zona de viviendas colindante.

El resto de parcelas resultantes se califican como espacios libres, ya que dos de ellas ya están urbanizadas y ajardinadas con ese uso y la tercera la configura el talud que linda con el sistema general ferroviario, cuya topografía y ubicación aconsejan preservarla de cualquier edificación.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

El cuadro de superficies resultante de la ordenación es el siguiente:

UE-1				
PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	USO	APROVECHAMIENTO (m2t)	%
PARCELAS LUCRATIVAS				
P-1	3.984,50	TURÍSTICO	7.704,93	37,92
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ.-1	939,53	EQUIPAMIENTO	1.879,06	8,48
EL-1	1.949,04	E. LIBRES		17,58
EL-2	1.147,72			10,35
EL-3	205,88			1,86
CT-1	30,38	INFRAESTRUCTURAS	30,38	
VIALES	2.827,47	VIALES APARCAMIENTO Y		25,51
TOTAL	11.084,52			100

La justificación de los parámetros urbanísticos es la siguiente:

UE-1	
SUPERFICIE	11.084,52 m2
USO CARACTERÍSTICO	Turístico
Aprovechamiento global	0,65 ua/m2s
Aprovechamiento objetivo	7.704,93 u.a.
Aprovechamiento subjetivo (90% A.O.)	6.484,43 u.a.
Cesión 10% Aprovechamiento	1.748,67 u.a.
Reserva de aprovechamiento para vivienda protegida	1.220,50 u.a. (10%)
Densidad	65 viviendas/hectárea
Cesión de espacios libres	29,80% superficie total 45,85 m2s/100m2t lucrativo
Cesión de equipamientos	8,48% superficie total 13,04 m2s/100m2t lucrativo
Total dotaciones	58,88 m2s/100m2t lucrativo 38,27% superficie total
Aparcamientos	29



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

2.3.4.-DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

Se trata de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano que tiene la consideración de actuación de reforma interior.

La actuación se desarrollará por el sistema de compensación mediante proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Será el Ayuntamiento de Gádor quien decidirá la modalidad de gestión más adecuada para el desarrollo de la ejecución conforme a las determinaciones del artículo 89 LISTA, así como la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.

2.3.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La actuación se plantea destinando el aprovechamiento lucrativo al uso turístico, por lo que no procedería establecer reserva para vivienda protegida en el ámbito de la UE-1.

No obstante, dado que el uso residencial se considera compatible, en el supuesto de destinar parte del suelo de la parcela lucrativa a la construcción de viviendas, se deberá garantizar una dotación mínima del 10% del aprovechamiento que se destine a uso residencial para su destino a la construcción de vivienda protegida. Esta reserva podrá realizarse en complejo inmobiliario.

2.3.6.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

Los plazos para el desarrollo y ejecución de la ordenación detallada serán los siguientes:

- Establecimiento del sistema: 1 año desde la aprobación de la ordenación detallada.
- Formulación del proyecto de reparcelación: 1 año desde el establecimiento del sistema.
- Formulación del proyecto de urbanización: 2 años desde el establecimiento del sistema.

2.3.7.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 26 LISTA, la UA-1 se constituye en un área de reparto única con un aprovechamiento medio de 0,65 u.a./m²s. El uso característico considerado es el uso residencial 2ª categoría en vivienda libre.

Para otros usos, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

Uso turístico en complejo inmobiliario: 1,00



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

Vivienda protegida: 0,83

Uso comercial en edificio exclusivo: 0,75

Uso dotacional privado en edificio exclusivo: 0,70

2.3.8.- NORMATIVA Y ORDENANZAS.

Con carácter general serán de aplicación las Condiciones Particulares de los Usos del Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS y las Condiciones Generales de la Edificación establecidas en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS.

A) PARCELAS LUCRATIVAS.

En las parcelas de uso lucrativo serán de aplicación las ordenanzas particulares que se incluirán en el presente Plan de Reforma Interior en aplicación del artículo 85 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

B) PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS.

En la parcela calificada como dotacional equipamiento, será de aplicación la Norma particular de la Zona SU-4: Sistema general de dotaciones comunitarias, definida en el artículo 7.8 de las Normas Urbanísticas.

C) PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES.

En las parcelas calificadas como dotacional espacios libres, será de aplicación la Norma particular de la Zona SU.5: Sistema general de Espacios Libres públicos definida en el artículo 7.9 de las Normas Urbanísticas.

D) RED VIARIA.

En los espacios destinados a viales y aparcamientos se aplicará la Norma particular de la Zona SU.6: Red Viaria, establecida en el artículo 7.10 de las Normas Urbanísticas.

2.3.9.-ESTUDIO COMPARATIVO SITUACIÓN ACTUAL / PROPUESTA.

Según las determinaciones del artículo 91 del Reglamento, los Planes de Reforma Interior deberán incorporar un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

El presente Plan de Reforma Interior ordena una zona parcialmente consolidada por edificaciones de promoción pública de uso turístico-residencial, a continuación se procede a



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

realizar el estudio comparativo entre la situación actual y la nueva ordenación que se propone:

	ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	COMPLEJO INMOBILIARIO CON EDIFICACIONES AISLADAS DE UNA PLANTA DE ALTURA	COMPLEJO INMOBILIARIO, ALTURA SEGÚN ORDENANZAS PARTICULARES
EDIFICABILIDAD	975 m2t	7.204,93 m2t
USOS	Turístico-residencia	Turístico compatible con el residencial.
Nº VIVIENDAS	0	72
DOTACIONES URBANÍSTICAS	E. libres afectos a su destino: 1.353,60 m2s Equipamiento afectos a su destino: 939,53 m2	E. libres: 3.302.64m2s Equipamiento: 939,53 m2
DENSIDAD	0 viv/ha	65 viv/ha

2.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Conforme dispone el artículo 91 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) formarán parte de la Memoria de Gestión y ejecución la justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 del Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en lo supuestos que la Ley contemple su sustitución.

No se prevé la sustitución del deber de entregar suelo reservado para sistemas generales y locales por ninguna de las fórmulas establecidas en el artículo 49 del Reglamento, ya que las ordenación establecida permita su cesión en suelo.

El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, del Reglamento, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente en complejo inmobiliario.

Respecto de la proporción de las dotaciones, se la ordenación establecida en el PRI establece las siguientes:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

DOTACIONES	DOTACIÓN SEGÚN P.R.I.	ARTÍCULO 61 LISTA	Artículo 82 Reglamento LISTA
ZONAS VERDES	29,80% superficie total 45,85 m2s/100m2t lucrativo	10%	10%
EQUIPAMIENTO	8,48% superficie total 13,04 m2s/100m2t lucrativo		
TOTAL	58,88 m2s/100m2t lucrativo 38,27% superficie total		

El siguiente cuadro compara las condiciones establecidas para la ordenación detallada del ámbito por el TR de las NN.SS con las que se proponen en el PRI:

UE-1	TR NN.SS	P.R.I.
Superficie total	10.507,90 m2 m2	11.084,52 m2
Aprovechamiento medio	0,65 u.a./m2s	0,65 u.a./m2s
Aprovechamiento objetivo total	6.624,87 u.a.	7.704,93 u.a.
Densidad de viviendas	77 viv/ha	65 viv/ha
Número máximo de viviendas	51	72
Sistema de ejecución	Compensación	Compensación
Desarrollo de la actuación	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Uso característico	Residencial 2ª categoría-turístico	Turístico

2.5.- INCIDENCIA TERRITORIAL

Según determina el artículo 62 LISTA, la Memoria de Ordenación contendrá, cuando proceda, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

El marco referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la Innovación de planeamiento general que se propone es el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (Ap. Def. BOJA 4/enero/2012).

La presente innovación no tiene incidencia en la ordenación territorial por ser su objeto únicamente un ámbito de suelo urbano sometido a actuación de reforma interior según la DT 1ª LISTA, ya delimitado por el TR de las NN.SS de Gádor.

2.6.- DETERMINACIONES

El artículo 91 del Reglamento General de la Ley 7/2021 contempla que los Planes de Reforma Interior tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación que determine el planeamiento general.

Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 del Reglamento precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general, dichas determinaciones serán:

- a) *El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)*
- b) *La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)*
 1. *El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.*
 2. *La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.*
 3. *La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.*
 4. *La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes.*
 5. *La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.*
- c) *Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes. Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

- d) *La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N).*
- e) *La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)*
1. *Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.*
 2. *Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.*
- f) *La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)*
- g) *Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:*
1. *El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. (N)*
 2. *La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. (N)*
 3. *La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*

2.7- AFECCIONES SECTORIALES.

La UE-1 está afectada por la zona de protección de la línea ferroviaria, en concreto dicha zona afecta a la parcela dotacional de espacios libres EL-1.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

2.8.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación del presente Avance se ha redactado siguiendo lo establecido por los artículos 62 y 77 LISTA .

2.9.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

El Ayuntamiento deberá proceder a la aprobación del presente Avance, el cual tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En aplicación del apartado 5 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se considera que el presente Plan de Reforma Interior no está sujeto a Evaluación Ambiental, procediéndose a incluir como Anexo al documento de Avance la justificación de no contener impactos significativos sobre el medio ambiente.

Deberá remitirse el presente documento a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística para solicitar al Órgano ambiental que haga pronunciamiento expreso de lo indicado en el párrafo anterior con carácter previo a la aprobación inicial del Plan de Reforma Interior..

En Benahadux para Gádor, a fecha de la firma digital
Fdo.: Juan José Godoy Giménez
ARQUITECTO DE LA U.A.M. "BAJO ANDARAX Y PONIENTE"



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

III. ANEXOS

1.- JUSTIFICACIÓN DE NO PRESENTAR IMPACTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

1.1.- MOTIVACIÓN.

En aplicación de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se procede a justificar que el presente Plan de Reforma Interior no es susceptible de presentar impactos significativos en el medio ambiente conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicha Ley define impacto o efecto significativo como “alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios de los factores siguientes:

- La población
- La salud humana
- La flora
- La fauna
- La biodiversidad
- La geodiversidad
- La tierra
- El suelo
- El subsuelo
- El aire
- El agua
- El clima
- El cambio climático



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

- El paisaje.
- Los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural.
- La interacción entre todos los factores mencionados.

Se procede a continuación a justificar la no alteración del Plan de Reforma Interior de los factores indicados.

1.2.- OBJETO, EXTENSIÓN Y ESPACIOS AFECTADOS.

El PRI tiene por objeto establecer la ordenación detallada de la UE-1 delimitada por el TR de las NN.SS de Gádor.

El TR de las NN.SS de Gádor fue sometido a Evaluación de Impacto Ambiental con carácter previo a su aprobación definitiva.

El ámbito que desarrolla el PRI tiene una superficie total de 11.084,52m² y constituye suelo urbano, estando integrado dentro de la malla urbana del municipio. La extensión de la UE-1 resulta de escasa entidad si se compara con otros ámbitos de planeamiento delimitados por el TR de las NN.SS o con el total del suelo urbano del municipio.

La UE-1 es un ámbito de suelo urbano colindante con suelo urbanizable no sectorizado, el cual tiene la consideración de suelo rústico sometido a actuación de transformación urbanística al cual se le aplica con carácter transitorio el régimen del suelo rústico común.

El ámbito de la UE-1 no contiene ningún espacio protegido por legislación sectorial.

La ordenación propuesta en el Plan de Reforma Interior promueve la continuidad de la trama viaria urbana colindante, así como el mantenimiento de los usos y construcciones existentes en el ámbito de la UE-1, estableciendo el uso turístico como uso característico.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INTRODUCCIÓN DE IMPACTOS O EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**1.3.1.- Población**

La propuesta no tiene impactos significativos sobre la población del municipio. Dado el uso característico propuesto, no se prevé incremento de población estable que demande nuevos sistemas generales.

1.3.2.- Salud humana.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

La ordenación propuesta no presenta impactos significativos sobre la salud humana del municipio de Gádor, dado que no contempla la implantación de actividades sometidas a Autorización Ambiental Integrada ni Unificada.

El Plan de Reforma Interior no está sometido a Evaluación de Impacto en Salud por aplicación de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía.

1.3.3.- Flora y fauna.

El ámbito de la UE-1 no contiene Hábitats de Interés Comunitario ni se localizan en su interior especies protegidas o en peligro de extinción.

1.3.4.- Biodiversidad.

El desarrollo urbanístico planteado por el Plan de Reforma Interior no afecta a la biodiversidad del municipio, al contrario, contempla una superficie de espacios libres ajardinados que favorecerán el anidamiento de especies de aves asimiladas a los suelos urbanos. La protección del talud colindante con el dominio público ferroviario como espacio libre servirá de soporte para especies vegetales y animales que conviven con el medio urbano.

1.3.5.- Geodiversidad.

El Plan de Reforma Interior no tiene impactos sobre este aspecto.

1.3.6.- La tierra, el suelo y el subsuelo.

El Plan de Reforma Interior no tiene impactos significativos sobre estos factores, dado que desarrolla de suelo urbano y no supone una disminución de los suelos destinados a cultivos ni una pérdida en la calidad del suelo ni del subsuelo. No se prevén tampoco la implantación de actividades potencialmente contaminantes para el suelo ni existe riesgo de vertidos.

1.3.7.- El aire.

El Plan de Reforma Interior no tiene impactos significativos sobre la calidad del aire del núcleo urbano, ya que:

1. No se prevé la implantación de actividades ni usos que realicen emisiones a la atmósfera.
2. No se prevé la implantación de actividades ni usos que emitan ruidos por encima de los límites previstos en la Legislación para el suelo residencial.
3. La instalación de alumbrado público cumplirá la normativa sectorial para la prevención de la contaminación lumínica, considerando que se ordena una zona tipo E4 conforme a la



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

definición del artículo 63 de la GICA.

4. Se aumenta la superficie de zonas verdes del municipio con la dotación de tres nuevos espacios libres ajardinados.

1.3.8.- El agua.

La ordenación de la UE-1 no prevé la alteración de ningún cauce de agua ni está afectada por ningún cauce de dominio público hidráulico.

No se prevé la implantación de actividades o usos potencialmente contaminantes que pudieren ocasionar vertidos a los cauces públicos ni al acuífero subterráneo.

Las aguas residuales se verterán a la red pública de alcantarillado, mientras que las aguas pluviales serán evacuadas por gravedad hacia el canal de recogida de aguas pluviales existente que discurre paralelo a la vía del ferrocarril.

El consumo de agua será de la red municipal, y se limitará a la dotación establecida por el Plan Hidrológico de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas para los usos turísticos.

Se planteará una red de riego de las zonas verdes con agua no potable procedente de la dotación de riego o de aguas regeneradas de la depuradora.

1.3.9.- El clima y el cambio climático.

Este análisis se realiza conforme a la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Los impactos a considerar para el análisis y evaluación de riesgos serán los definidos por el artículo 20 de la Ley 8/2018 que a continuación se analizan:



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

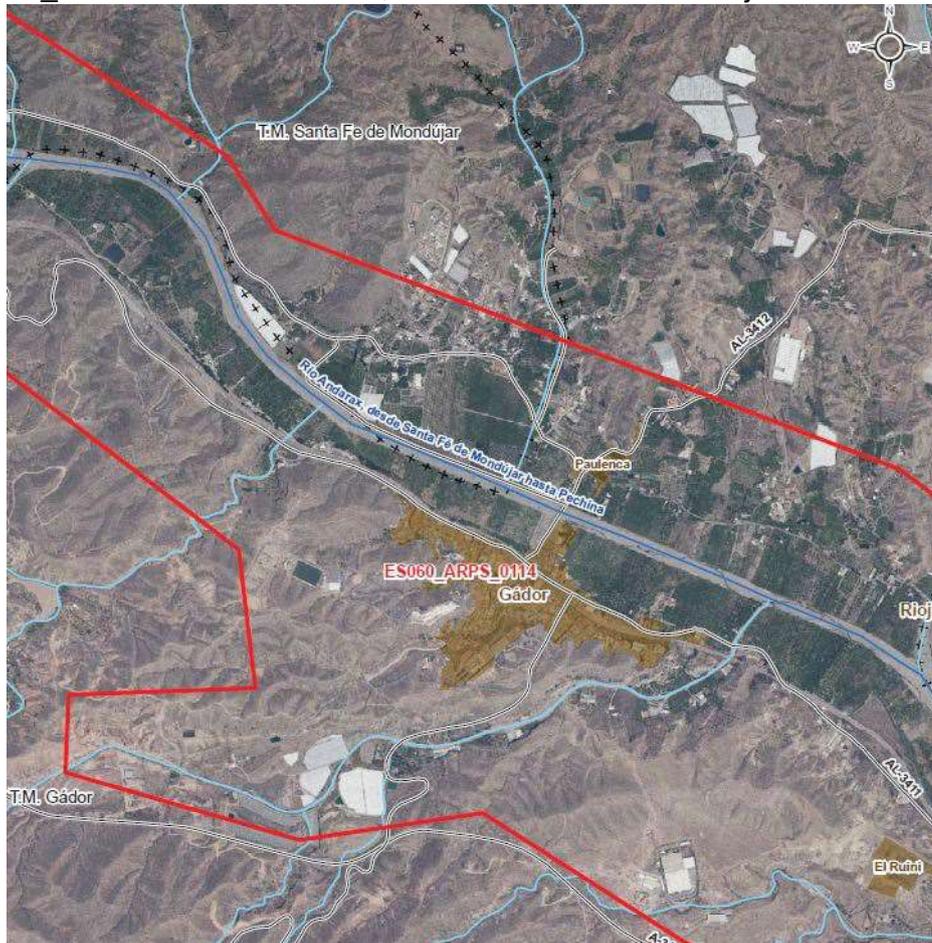
C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

A) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.

El núcleo urbano del municipio de Gádor está afectada por un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) delimitada por el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, concretamente por el ARPSI ES060_ARPS0114 “Río Andarax, desde Santa Fe de Mondújar hasta Pechina.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

La UE-1 queda a un nivel sobre elevado respecto del cauce del Río Andarax, quedando fuera de la zona inundable del período de retorno de 500 años.



En cuanto al volumen de agua de lluvia a evacuar, se estima en 240,83 m³/h para una intensidad pluviométrica de 90 mm/h. Este volumen de pluviales será canalizado hacia un colector de pluviales existente que discurre en paralelo a la línea de ferrocarril.

La protección del talud hacia la vía del tren que se propone como espacio libre permitirá su conservación y mantenimiento, evitándose desprendimientos hacia la zona inferior.

Se considera por tanto, que el desarrollo urbanístico de la UE-1 no tiene efectos significativos sobre este aspecto.

B) Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio natural o de los servicios ecosistémicos.

La ordenación propuesta no afecta a la biodiversidad del municipio ni al patrimonio natural del mismo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

C) Cambios de la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.

La ordenación propuesta no afecta al riesgo de incendio forestal. Al contrario, la protección del talud permitirá su mantenimiento en condiciones adecuadas para evitar el riesgo de incendios.

D) Pérdida de calidad del aire.

Se considera que la ordenación no afecta de manera negativa a la calidad del aire. Se aumenta la superficie de espacios libres y zonas ajardinadas en el municipio.

E) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.

Se considera que la ordenación propuesta no afecta a la calidad del agua disponible para consumo humano respecto de la situación actual.

En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos, se estima una dotación de consumo de agua para la UE-1 de 250 l/hab/día.

F) Incremento de la sequía

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

G) Procesos de degradación de suelo, erosión y desertificación.

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

H) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas.

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

I) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

J) Cambios en la demanda y en la oferta turística.

La ordenación propuesta supone un aumento de la oferta turística del municipio de Gádor, ya que el uso a implantar será el turístico.

K) Modificación estacional de la demanda energética.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX**

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

L) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

M) Migración poblacional debida al cambio climático. Particularmente su incidencia demográfica en el medio rural.

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

N) Incidencia en la salud humana.

El Plan de Reforma Interior no se encuentra sometido a Evaluación de Impacto en Salud, dado que no delimita actuación de transformación urbanística ni afecta a un área socialmente desfavorecida ni tiene especial incidencia en la salud humana.

Según el artículo 13 del Decreto 169/2014, las administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

O) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.

La ordenación propuesta no tiene incidencia en este aspecto.

P) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.

La ordenación propuesta supone un impacto positivo en el empleo del municipio de Gádor en un sector estratégico como es el turístico.

1.4.- CONCLUSIÓN.

Por todo lo expuesto en los anteriores apartados, se considera que la actuación de reforma interior que desarrolla el presente Plan de Reforma Interior es de escasa entidad en cuanto a su extensión y que no tiene impactos ni efectos significativos sobre el medio ambiente.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

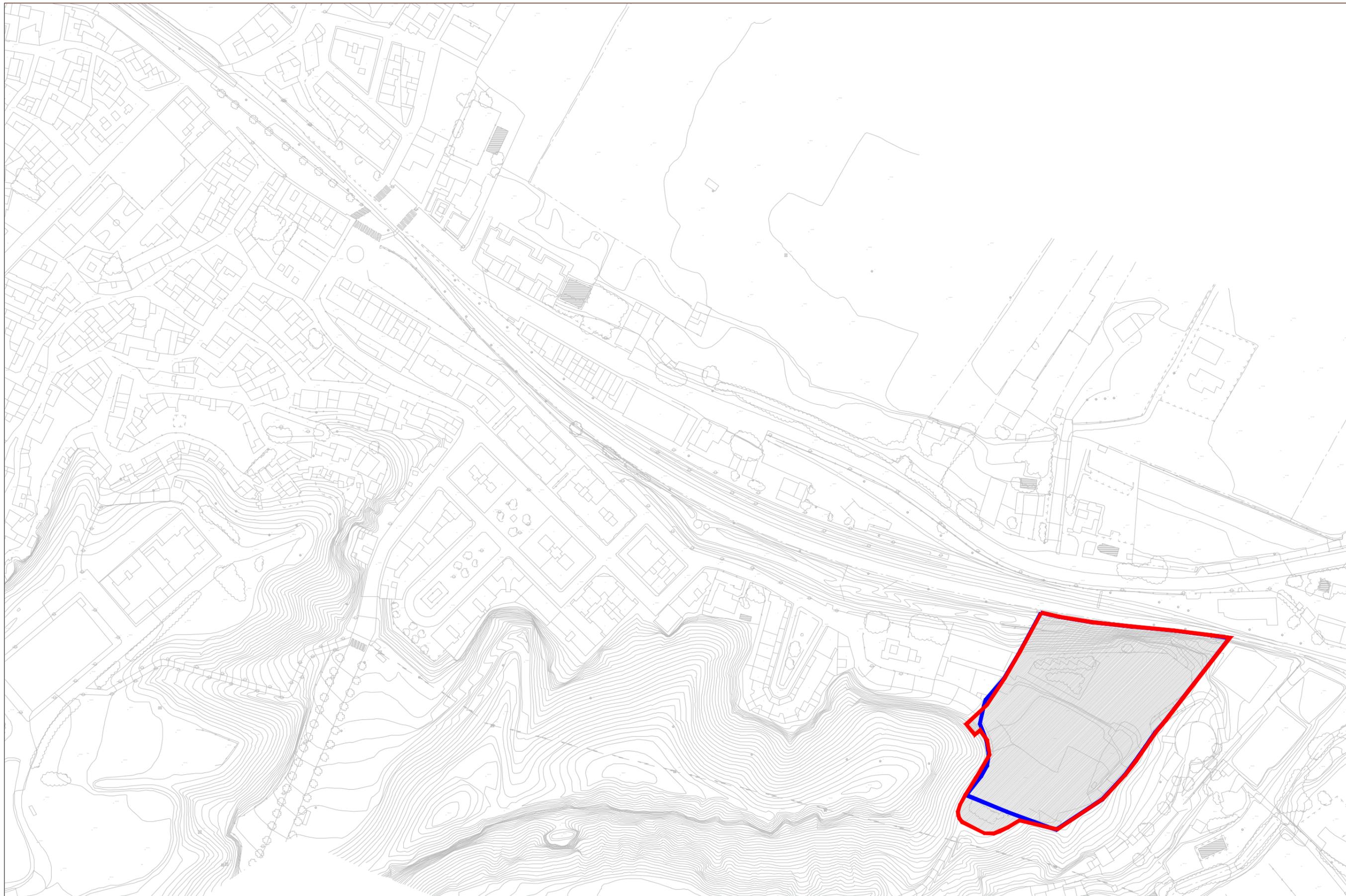
SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO/UAM BAJO ANDARAX

C/ Olivo, 3 – 04410 Benahadux, Almería

Tel. 950 31 13 15 - Fax 950 31 00 18 – asistenciamunicipios@dipalme.org

Ref.Exp. 2022/D51612/590-599/00667

IV.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



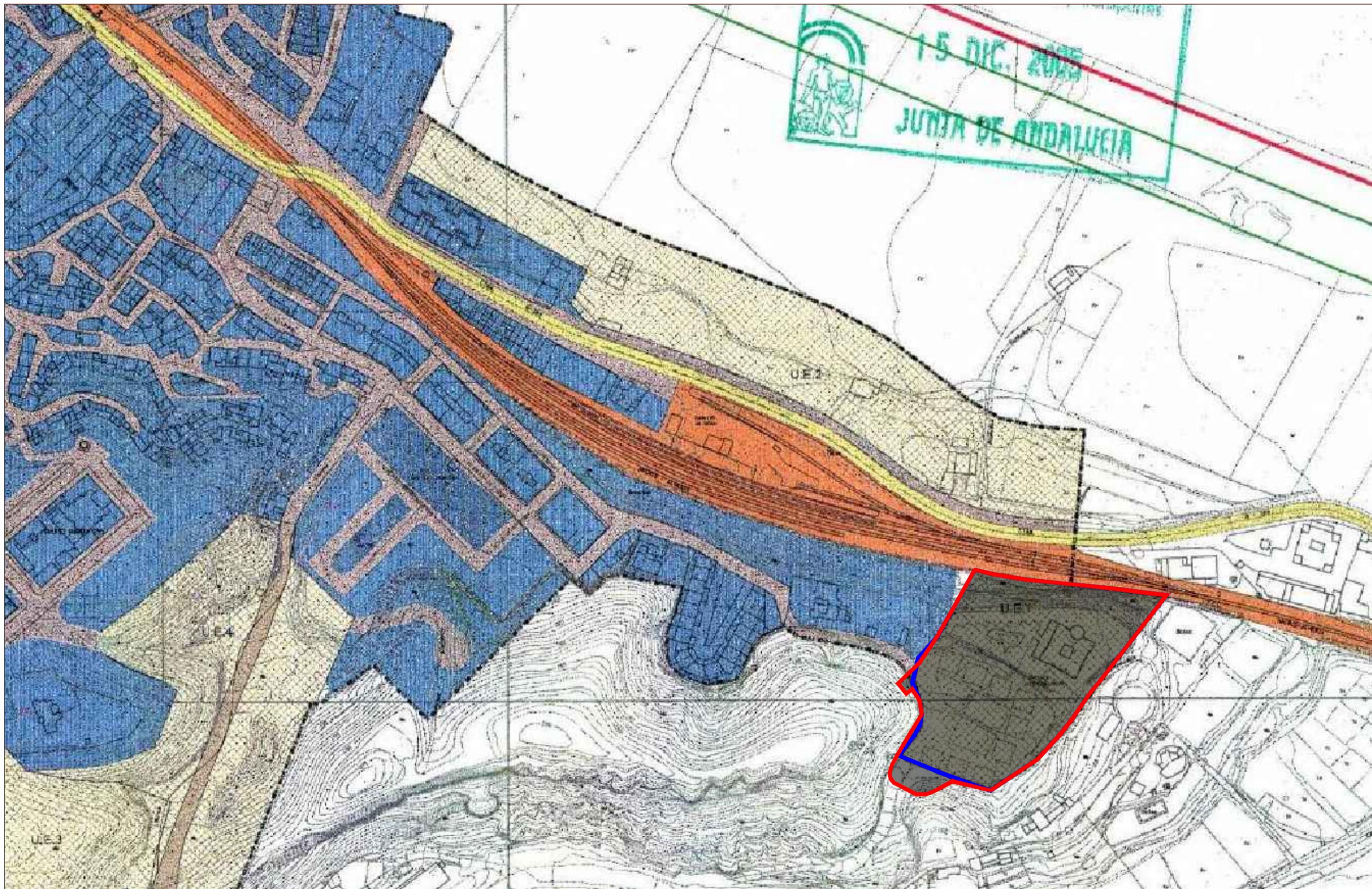
- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1 SEGÚN TR NN.SS.
SUPERFICIE: 10.507,90 m2
- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1 PROPUESTA
SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: 11.084,52 m2

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección Ases. Urbanístico

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1

MUNICIPIO:
GÁDOR

PLANOS DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN		Nº: 01
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/2.000
REFERENCIA: 22-4047T0475	FECHA: JULIO 2023	FICHERO: CAD
		DIBUJADO: JJGG



- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1 SEGÚN TR NN.SS.
SUPERFICIE: 10.507,90 m²
- DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1 PROPUESTA
SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: 11.084,52 m²

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección Ases. Urbanístico

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1

MUNICIPIO:
GÁDOR

PLANOS DE INFORMACIÓN:
SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA DEL TR NN.SS

Nº:
02

ARQUITECTO:
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

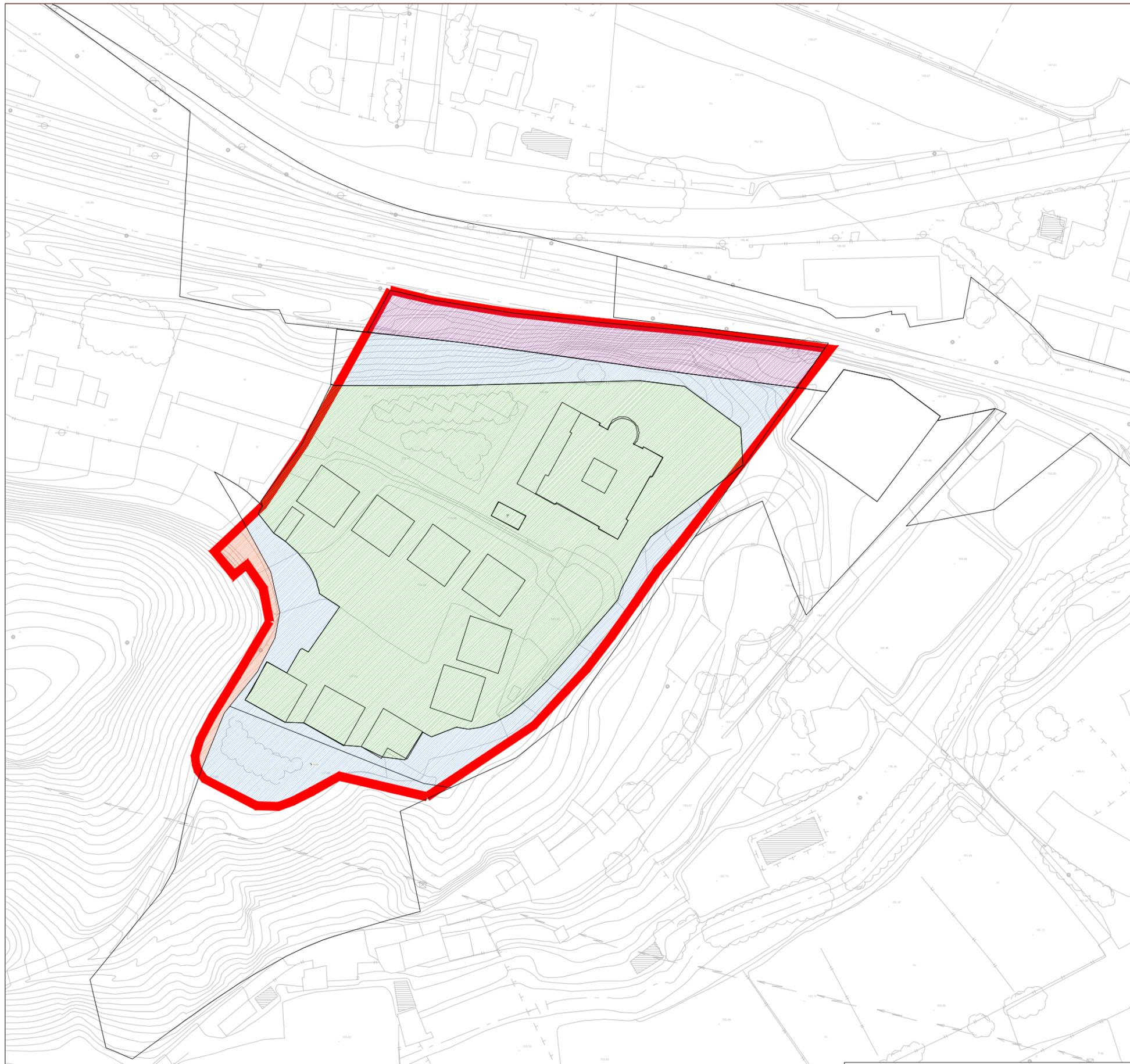
ESCALA:
1/2.000

REFERENCIA:
22-4047T0475

FECHA:
JULIO 2023

FICHERO:
CAD

DIBUJADO:
JJGG



PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE EN LA UE-1	%
5797706WF4859N0001TI	7.180,79 m2	64,78
04047A001000590001AZ	2.636,28 m2	23,78
04047A001000610000PA	1.039,04 m2	9,37
04047A001000430000PK	228,41 m2	2,06
TOTAL	11.084,52 m2	100

 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección Ases. Urbanístico

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1

MUNICIPIO:
GÁDOR

PLANOS DE INFORMACIÓN:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Nº:
03

ARQUITECTO:
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

ESCALA:
1/1.000

REFERENCIA:
22-4047T0475

FECHA:
JULIO 2023

FICHERO:
CAD

DIBUJADO:
JJGG



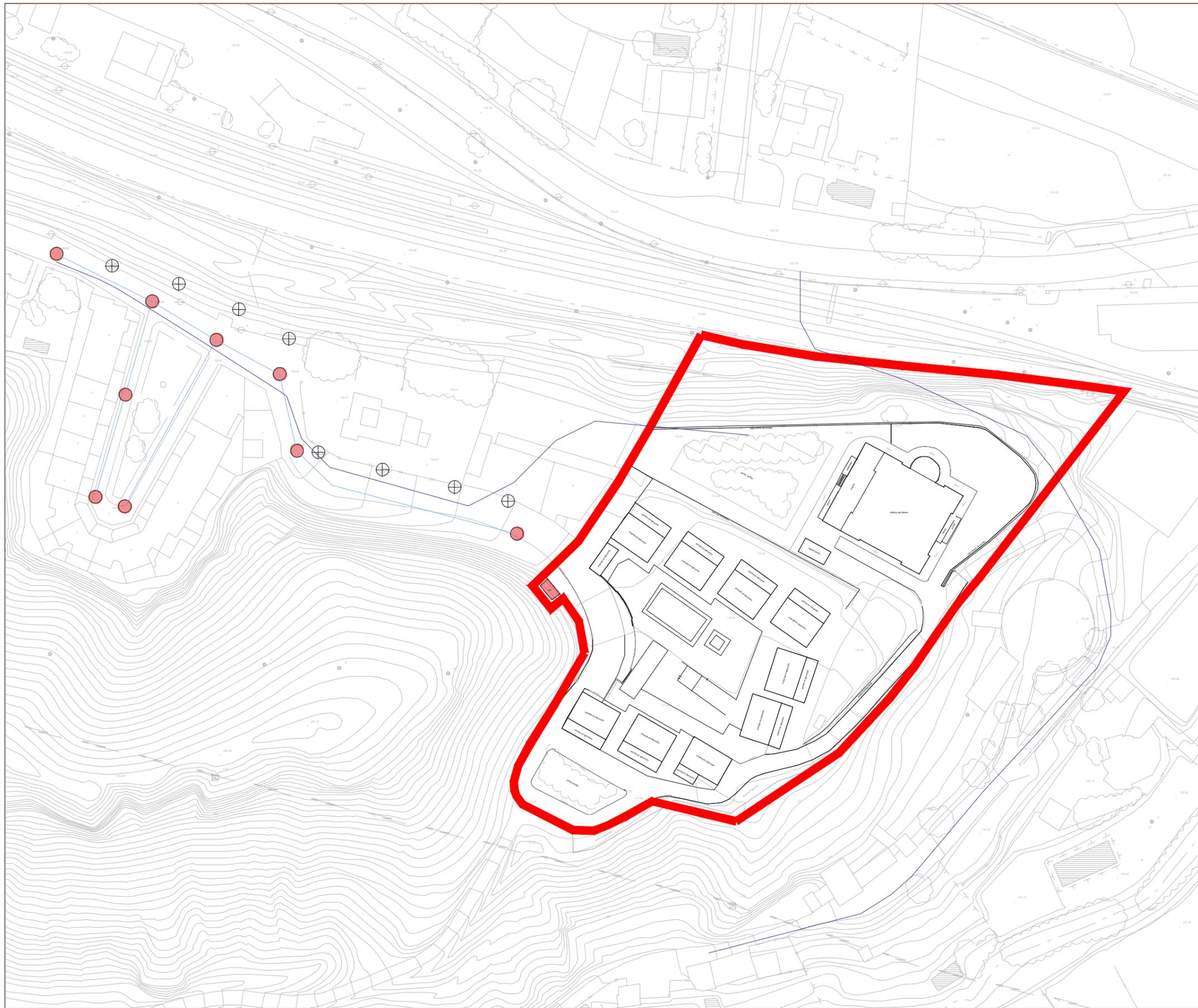
DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1
 SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: 11.084,52 m2

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
GÁDOR

PLANOS DE INFORMACIÓN: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		Nº: 04
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/1000
REFERENCIA: 22-4047T0475	FECHA: JULIO 2023	FICHERO: CAD
		DIBUJADO: JJGG

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1



REDES EXISTENTES	
	ABASTECIMIENTO DE AGUA
	RED DE SANEAMIENTO
	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN MT

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección Ases. Urbanístico

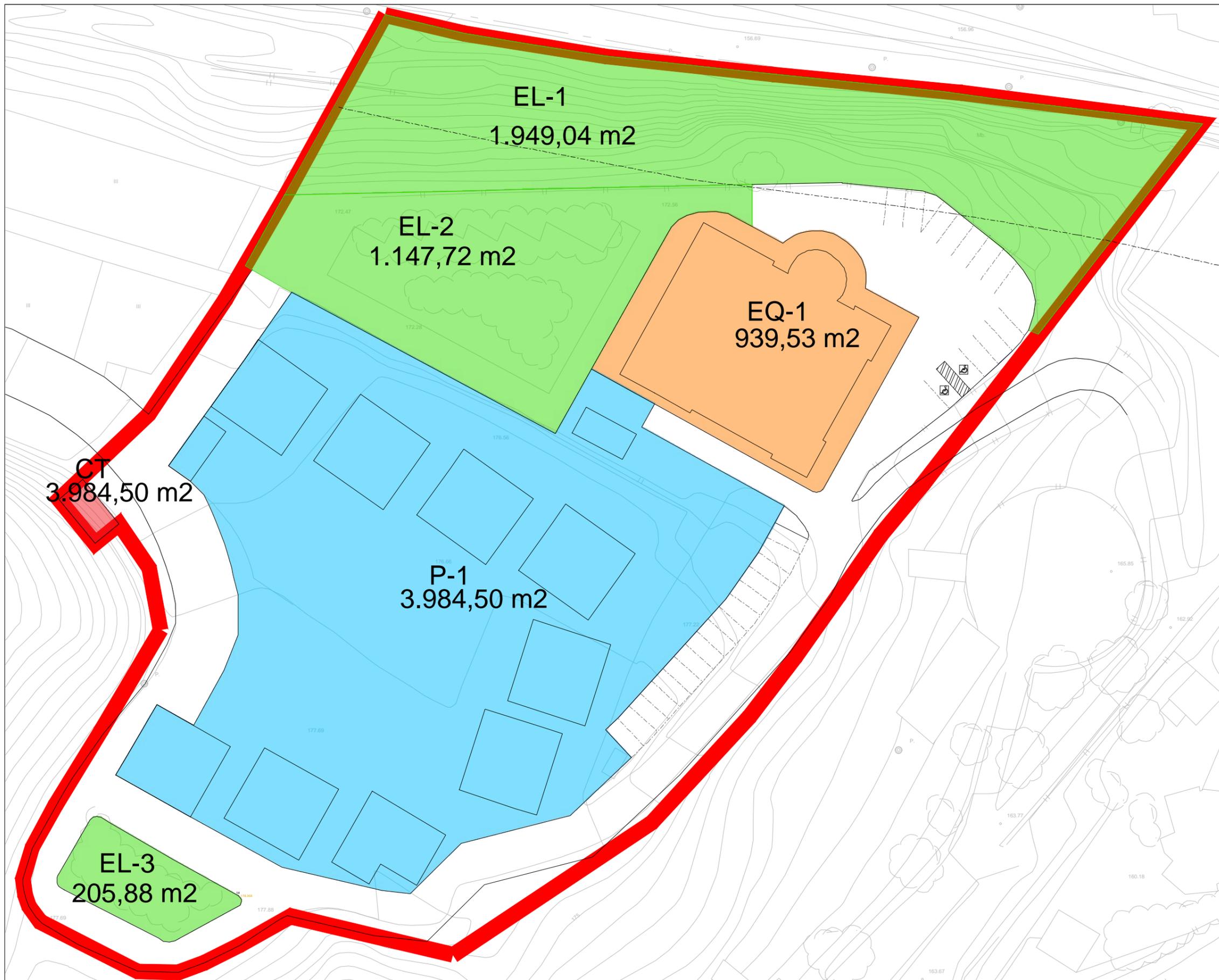
MUNICIPIO:
GÁDOR

PLANOS DE INFORMACIÓN:
ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Nº:
05

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1

ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/1000
REFERENCIA: 22-4047T0475	FECHA: JULIO 2023	FICHERO: CAD
DIBUJADO: JJGG		



UE-1	SUPERFICIE	USO	APROV. LUCRATIVO	%
PARCELAS LUCRATIVAS				
P-1	3.984,50 m2	TURÍSTICO	7.204,93 m2	37,92
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		8,48
EL-1	1.949,04 m2	ESPACIOS LIBRES		17,58
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		10,35
EL-3	205,88 m2	ESPACIOS LIBRES		1,86
CT-1	30,38 m2	INF. ELECTRICIDAD		0,27
VIALES	2.827,47 m2	VIALES Y APARCAMENTOS		25,51
TOTAL	11.084,52 m2			100

--- ZONA DE PROTECCIÓN DE LA LÍNEA FERROVIARIA (20m DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN)

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
GÁDOR

PLANOS DE ORDENACIÓN:
ORDENACIÓN DETALLADA

Nº:
01

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1

ARQUITECTO:
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

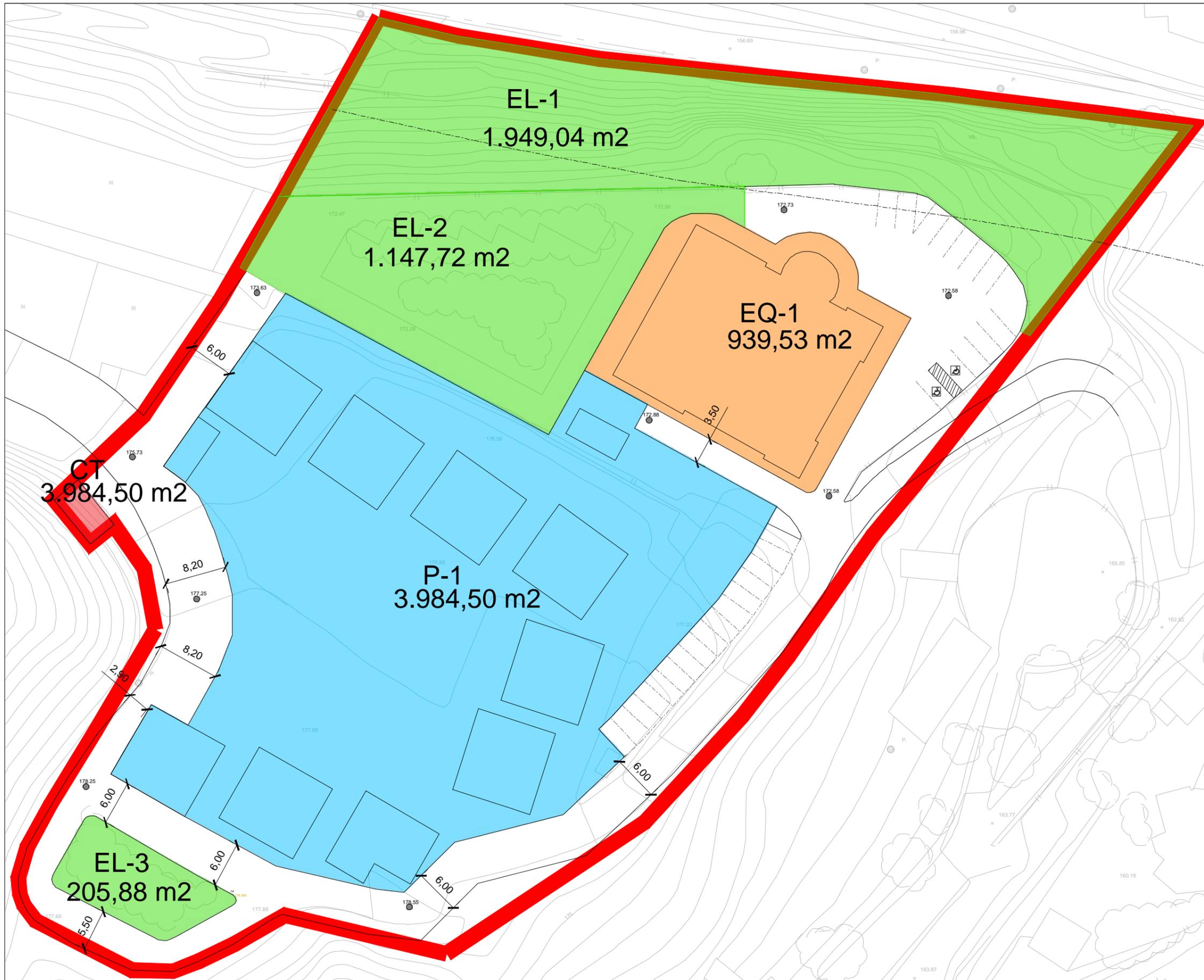
ESCALA:
1/500

REFERENCIA:
22-4047T0475

FECHA:
JULIO 2023

FICHERO:
CAD

DIBUJADO:
JJGG



UE-1	SUPERFICIE	USO	APROV. LUCRATIVO	%
PARCELAS LUCRATIVAS				
P-1	3.984,50 m2	TURISTICO	7.204,93 m2	37,92
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		8,48
EL-1	1.949,04 m2	ESPACIOS LIBRES		17,58
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		10,35
EL-3	205,88 m2	ESPACIOS LIBRES		1,86
CT-1	30,38 m2	INF. ELECTRICIDAD		0,27
VIALES	2.827,47 m2	VIALES Y APARCAMENTOS		25,51
TOTAL	11.084,52 m2			100

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
 Área de Asistencia a Municipios
 Servicio de Asistencia a Municipios
 Sección Ases. Urbanístico

MUNICIPIO:
GÁDOR

PLANOS DE ORDENACIÓN:
**ORDENACIÓN DETALLADA.
 ALINEACIONES Y RASANTES**

Nº:
02

ARQUITECTO:
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

ESCALA:
1/500

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1

REFERENCIA:
22-4047T0475

FECHA:
JULIO 2023

FICHERO:
CAD

DIBUJADO:
JJGG

PARCELA DOTACIONAL EL-2.
COORDENADAS UTM ETRS 89
HUSO 30

X=545796.36 Y=4089497.60
X=545760.55 Y=4089516.83
X=545756.51 Y=4089519.16
X=545755.70 Y=4089519.63
X=545760.84 Y=4089528.92
X=545762.51 Y=4089528.96
X=545786.17 Y=4089529.47
X=545793.27 Y=4089529.66
X=545797.68 Y=4089529.76
X=545805.14 Y=4089529.92
X=545814.40 Y=4089530.12
X=545818.73 Y=4089530.24
X=545822.17 Y=4089530.29
X=545822.17 Y=4089529.91
X=545822.22 Y=4089524.83
X=545821.10 Y=4089525.42
X=545819.04 Y=4089526.46
X=545818.52 Y=4089526.61
X=545817.47 Y=4089526.72
X=545815.17 Y=4089526.67
X=545813.66 Y=4089526.20
X=545812.53 Y=4089525.64
X=545811.59 Y=4089524.72
X=545796.36 Y=4089497.60

PARCELA CT-1.
COORDENADAS UTM ETRS 89
HUSO 30

X=545734.36 Y=4089491.63
X=545739.11 Y=4089485.77
X=545735.97 Y=4089483.22
X=545731.26 Y=4089488.99

PARCELA DOTACIONAL EL-1.
COORDENADAS UTM ETRS 89
HUSO 30

X=545760.84 Y=4089528.92
X=545774.06 Y=4089552.54
X=545784.44 Y=4089550.10
X=545793.70 Y=4089548.60
X=545802.95 Y=4089547.11
X=545820.93 Y=4089545.21
X=545847.27 Y=4089542.51
X=545853.96 Y=4089541.59
X=545881.32 Y=4089538.29
X=545859.76 Y=4089510.65
X=545859.76 Y=4089510.65
X=545858.48 Y=4089511.20
X=545858.48 Y=4089511.20
X=545858.48 Y=4089511.20
X=545858.48 Y=4089511.20
X=545859.22 Y=4089513.16
X=545859.42 Y=4089515.01
X=545858.94 Y=4089517.25
X=545857.80 Y=4089519.02
X=545856.62 Y=4089520.48
X=545855.28 Y=4089521.78
X=545851.22 Y=4089525.07
X=545850.81 Y=4089525.40
X=545849.06 Y=4089526.83
X=545846.38 Y=4089528.82
X=545844.64 Y=4089529.42
X=545834.43 Y=4089530.49
X=545834.04 Y=4089530.48
X=545834.02 Y=4089530.57
X=545829.15 Y=4089530.46
X=545822.17 Y=4089530.30
X=545760.84 Y=4089528.92

PARCELA LUCRATIVA P-1.
COORDENADAS UTM ETRS 89
HUSO 30

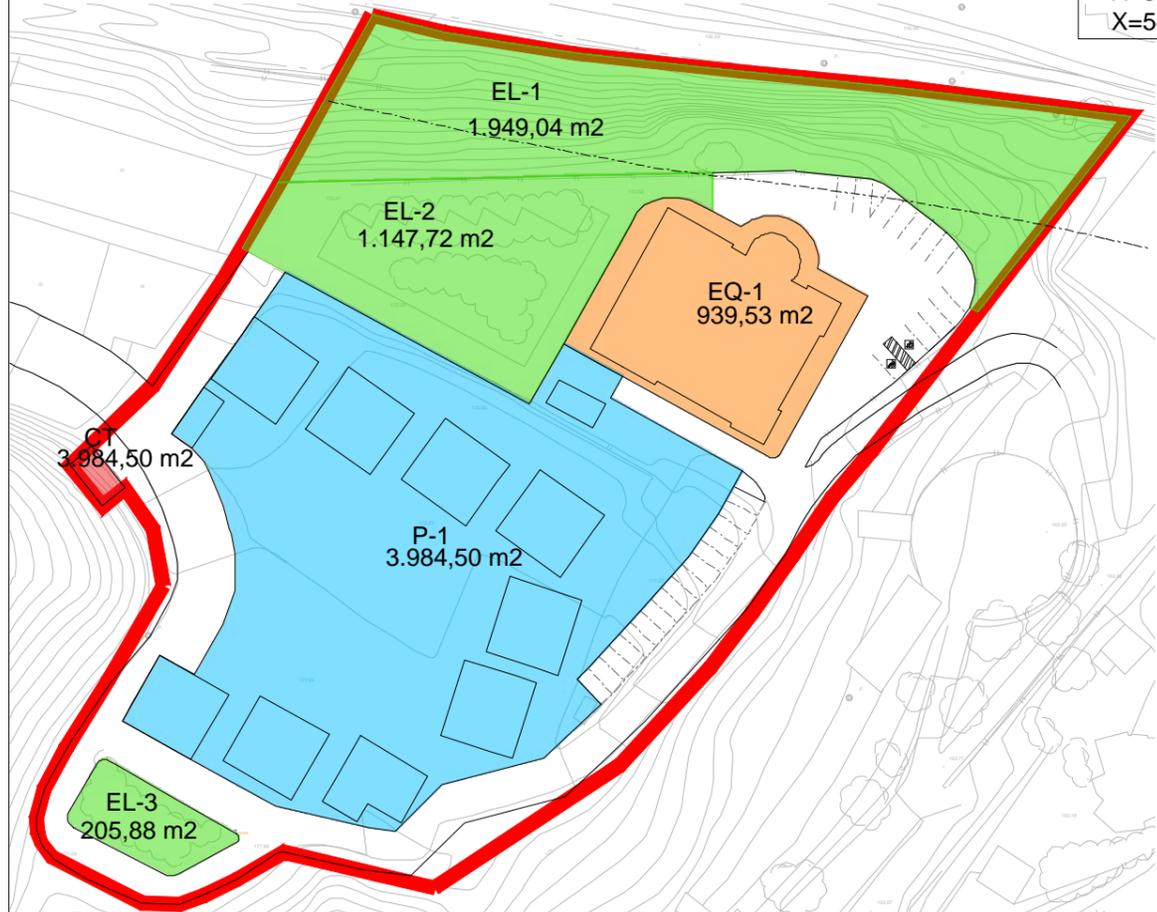
X=545738.72 Y=4089452.86
X=545740.20 Y=4089455.42
X=545744.05 Y=4089462.07
X=545748.90 Y=4089459.34
X=545752.92 Y=4089466.56
X=545754.72 Y=4089471.20
X=545754.73 Y=4089476.47
X=545754.11 Y=4089479.12
X=545753.89 Y=4089479.99
X=545753.31 Y=4089482.06
X=545752.96 Y=4089483.18
X=545752.32 Y=4089484.97
X=545751.46 Y=4089487.06
X=545751.13 Y=4089487.78
X=545750.26 Y=4089489.57
X=545748.51 Y=4089491.35
X=545745.65 Y=4089493.43
X=545750.24 Y=4089499.92
X=545755.66 Y=4089507.46
X=545761.75 Y=4089516.18
X=545796.36 Y=4089497.60
X=545801.15 Y=4089506.08
X=545809.41 Y=4089501.54
X=545807.72 Y=4089498.46
X=545826.46 Y=4089488.10
X=545823.09 Y=4089482.06
X=545818.72 Y=4089475.91
X=545811.98 Y=4089468.44
X=545804.58 Y=4089460.30
X=545802.98 Y=4089458.79
X=545806.41 Y=4089455.15
X=545798.34 Y=4089447.54
X=545784.01 Y=4089443.89
X=545777.37 Y=4089437.27
X=545773.65 Y=4089437.71
X=545760.49 Y=4089440.74
X=545748.46 Y=4089447.31

PARCELA DOTACIONAL EL-3.
COORDENADAS UTM ETRS 89
HUSO 30

X=545731.91 Y=4089437.74
X=545731.45 Y=4089438.02
X=545731.27 Y=4089438.20
X=545731.10 Y=4089438.45
X=545731.00 Y=4089438.71
X=545730.95 Y=4089439.00
X=545730.98 Y=4089439.35
X=545731.07 Y=4089439.63
X=545731.23 Y=4089439.92
X=545735.26 Y=4089446.95
X=545735.53 Y=4089447.19
X=545735.77 Y=4089447.31
X=545735.97 Y=4089447.37
X=545736.26 Y=4089447.39
X=545736.38 Y=4089447.38
X=545736.56 Y=4089447.35
X=545736.79 Y=4089447.25
X=545737.78 Y=4089446.67
X=545746.19 Y=4089441.78
X=545750.15 Y=4089439.54
X=545754.78 Y=4089436.99
X=545755.05 Y=4089436.74
X=545755.16 Y=4089436.50
X=545755.19 Y=4089436.24
X=545755.12 Y=4089435.97
X=545755.00 Y=4089435.78
X=545754.67 Y=4089435.56
X=545747.26 Y=4089431.49
X=545746.51 Y=4089431.12
X=545746.06 Y=4089430.98
X=545745.73 Y=4089430.95
X=545745.20 Y=4089431.01
X=545744.96 Y=4089431.01
X=545744.35 Y=4089431.40

PARCELA DOTACIONAL EQ-1.
COORDENADAS UTM ETRS 89
HUSO 30

X=545809.41 Y=4089501.53
X=545830.03 Y=4089490.13
X=545830.23 Y=4089490.03
X=545830.31 Y=4089490.00
X=545830.40 Y=4089489.98
X=545830.55 Y=4089489.95
X=545830.68 Y=4089489.95
X=545830.77 Y=4089489.95
X=545830.93 Y=4089489.98
X=545831.04 Y=4089490.01
X=545831.13 Y=4089490.05
X=545831.27 Y=4089490.12
X=545831.33 Y=4089490.16
X=545831.43 Y=4089490.23
X=545831.49 Y=4089490.29
X=545831.55 Y=4089490.35
X=545831.60 Y=4089490.41
X=545844.14 Y=4089512.89
X=545837.09 Y=4089516.70
X=545837.20 Y=4089517.63
X=545837.18 Y=4089518.47
X=545837.08 Y=4089519.15
X=545836.74 Y=4089520.15
X=545836.57 Y=4089520.59
X=545836.02 Y=4089521.38
X=545835.38 Y=4089522.10
X=545834.69 Y=4089522.80
X=545833.87 Y=4089523.30
X=545833.41 Y=4089523.57
X=545832.89 Y=4089523.83
X=545832.18 Y=4089524.04
X=545831.47 Y=4089524.17
X=545830.82 Y=4089524.22
X=545830.05 Y=4089524.20
X=545829.41 Y=4089524.12
X=545828.60 Y=4089523.92
X=545828.10 Y=4089523.74
X=545827.83 Y=4089523.62
X=545827.34 Y=4089523.38
X=545826.67 Y=4089522.95
X=545826.26 Y=4089522.62
X=545822.22 Y=4089524.83
X=545819.51 Y=4089526.24
X=545819.04 Y=4089526.46
X=545818.52 Y=4089526.61
X=545817.47 Y=4089526.72
X=545815.17 Y=4089526.67
X=545813.66 Y=4089526.20
X=545812.53 Y=4089525.64
X=545811.59 Y=4089524.72
X=545810.67 Y=4089523.08
X=545801.15 Y=4089506.08
X=545806.33 Y=4089503.23
X=545809.41 Y=4089501.53
X=545809.41 Y=4089501.53
X=545809.41 Y=4089501.53
X=545809.41 Y=4089501.53



 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES. GEORREFERENCIACIÓN	Nº: 03
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/500
REFERENCIA: 22-4047T0475	FECHA: JULIO 2023	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JGG

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1