



DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1 (VERSIÓN PRELIMINAR)

GÁDOR (ALMERÍA)

REF: 22-4047T0475-02



Arquitecto: Juan José Godoy Giménez
OCTUBRE-2025

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

Plaza de la Constitución 1, planta 1ª – 04867 Macael (Almería)
Tlf. 950 63 48 20 Fax: 950 21 16 15
uam-almanzora@dipalme.org

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	1/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	1/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE:

I.-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.
- 1.2.- ÁMBITO 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 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

II.-MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 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- PLAN DE ETAPAS
- 2.8.-AFECCIONES SECTORIALES.
- 2.9.- DOCUMENTACIÓN.
- 2.10.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

III.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

IV.- MEMORIA ECONÓMICA.

V.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

VI.- ANEJOS.

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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	2/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	2/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

3.- ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS.

4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

VII.- RESUMEN EJECUTIVO.

VIII.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

I. PLANOS DE INFORMACIÓN.

II. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	3/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	3/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1.- ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DEL TRABAJO.

A requerimiento del Ayuntamiento de Gádor se redactó el 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.

En aplicación del apartado 5 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se consideró que el presente Plan de Reforma Interior no estaba sujeto a Evaluación Ambiental, procediéndose a incluir como Anexo al documento de Avance la justificación de no contener impactos significativos sobre el medio ambiente y solicitándose pronunciamiento al respecto por el Órgano ambiental autonómico.

El Órgano ambiental se pronunció mediante informe emitido de fecha 4 de abril de 2024 en el cual se concluye que el Plan de Reforma Interior no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se solicita por el Ayuntamiento la redacción de la versión preliminar del Plan de Reforma Interior de la UE-1 del TR de las NN.SS a fin de iniciar los tramites urbanísticos conforme al artículo 78 LISTA.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia "2024_1_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS_5134" y registro de entrada provincial nº 60598 de fecha 02/08/2024.

1.2.- ÁMBITO 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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	4/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	4/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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).
- 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. Esta edificación cuenta con una protección de grado 2º o estructural regulada en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS.

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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	5/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	5/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

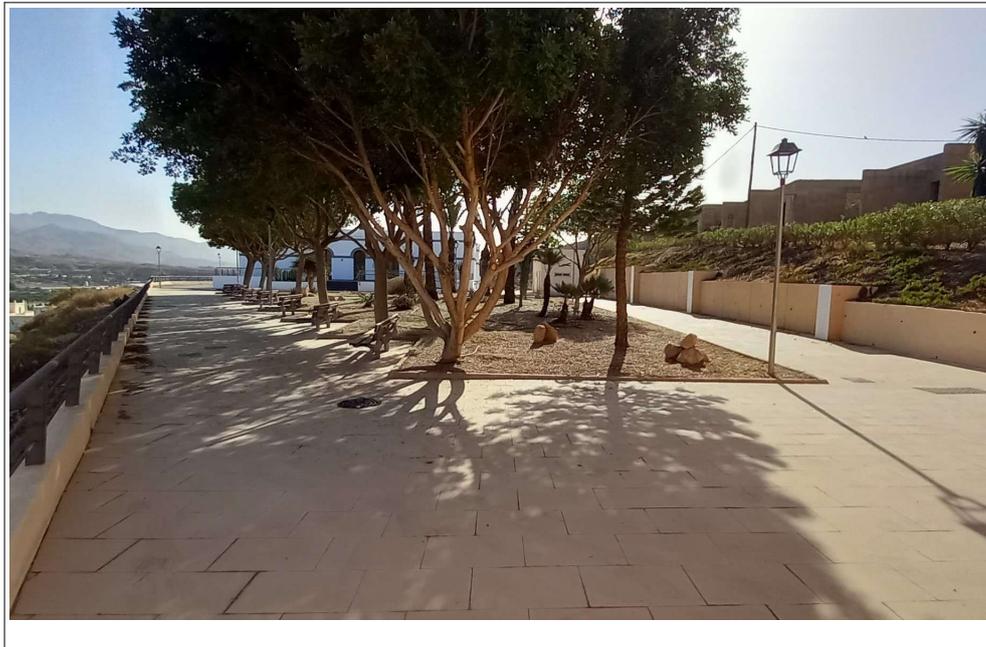
La UE-1 incluye también dentro de su ámbito unos terrenos colindantes con el dominio público ferroviario. Estos terrenos forman una ladera hacia las vías del ferrocarril.

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.



Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	6/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	6/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	7/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	7/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	8/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	8/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	9/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	9/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	10/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	10/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



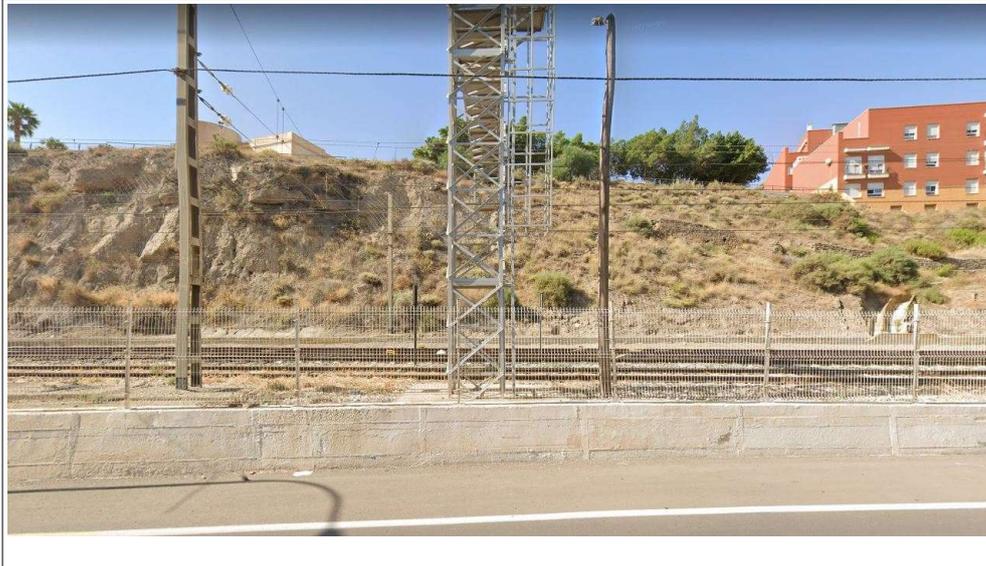


Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	11/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	11/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	12/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	12/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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
CONDICIONES BÁSICAS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE	0,65

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	13/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	13/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



REPARTO (m2tuc/m2s)	
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2tuc/m2s)	0,65
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL (m2tup)	6.624,87
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL (m2tup)	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 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.

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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	14/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



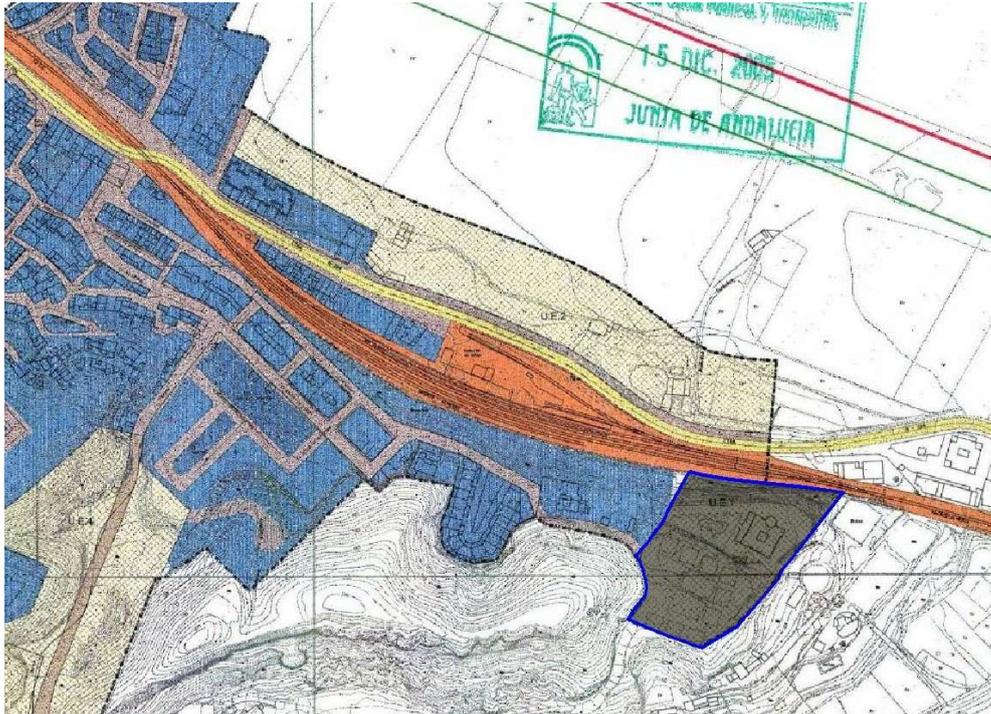
Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	14/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 10.547,57 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.



Delimitación actual del TR de las NN.SS

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	15/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	15/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Delimitación de la UE-1 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	68,08	5797706WF4859N0001TI
2	2.221,67 m2	21,06	04047A001000590000PB
3	1.039,04 m2	9,85	04047A001000610000PA
4	143,20 m2	1,01	04047A001000430000PK
TOTAL	10.547,57 m2	100	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	16/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	16/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las coordenadas UTM de la delimitación de la UE-1 son las siguientes:

Vértice	coordenada x	coordenada y
1	545773,71	4089552,46
2	545761,08	4089529,53
3	545755,08	4089516,84
4	545743,88	4089501,68
5	545741,84	4089499,5
6	545736,56	4089493,89
7	545741,11	4089484,87
8	545744,22	4089471,82
9	545742,79	4089466,01
10	545738,91	4089460,49
11	545734,67	4089454,91
12	545730,83	4089449,2
13	545754,39	4089439,25
14	545777,47	4089430,71
15	545782,59	4089429,16
16	545807,06	4089444,07
17	545821,54	4089460,39
18	545828,68	4089468,82
19	545835,81	4089477,22
20	545838,71	4089484,22
21	545844,15	4089490,74
22	545880,92	4089538,18
23	545870,66	4089539,57
24	545849,38	4089542,23
25	545824,57	4089544,66
26	545802,6	4089547,03
27	545784,09	4089550,02
28	545773,71	4089552,46

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	17/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	17/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 las 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.

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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	18/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	18/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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):	10.547,57 m2
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN DE REFORMA INTERIOR
	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	19/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	19/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

USOS Y COMPATIBILIDADES	
USO PORMENORIZADO	TURÍSTICO
USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª
	TERCIARIO-COMERCIAL EN SUS CATEGORÍAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 9ª, 10ª y 11ª
	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
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)	6.855,92
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL (m2tup)	6.170,33
% DE APROVECHAMIENTO PARA USOS COMPATIBLES.	40
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PARA USOS COMPATIBLES	2.742,37
% DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO PARA USO COMPATIBLE RESIDENCIAL	30
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PARA USO COMPATIBLE RESIDENCIAL	2.056,78
APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	20% del aprovechamiento que se destine a uso residencial
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	0,00
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	29
DENSIDAD (VIV/HA)	27,49
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Las establecidas en el Plan Especial
RESERVAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS	Las establecidas en el artículo 82 del Reglamento General de la Ley 7/2021

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	20/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	20/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

El resto de parcelas resultantes se califican como espacios libres, una de ellas ya está urbanizada y ajardinada con ese uso y la otra la configura el talud que linda con el sistema general ferroviario, cuya topografía y ubicación aconsejan preservarla de cualquier edificación.

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

UE-1				
PARCELAS LUCRATIVAS				
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO (m2tup/m2s)	%
P-1	3.709,96	TURÍSTICO	6.855,92	35,17
PARCELAS DOTACIONALES				
	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD	NO

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	21/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	21/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	(m2)	PORMENORIZADO	LUCRATIVA (m2t)	
EQ.-1	939,53	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO CULTURAL	1.409,29	8,91
EL-1	1.949,04	ZONAS VERDES	Conforme Ordenanza SU-5	18,48
EL-2	1.147,72	E. LIBRES		10,88
VIALES	2.801,32	VIALES APARCAMIENTO	Y Conforme Ordenanza SU-6	26,56
TOTAL	10.547,57			100

La justificación de los parámetros urbanísticos es la siguiente:

UE-1	
SUPERFICIE	10.547,57 m2
USO PORMENORIZADO	Turístico
Aprovechamiento global	0,65 m2tup/m2s
Aprovechamiento objetivo	6.855,92 m2tup/m2s
Aprovechamiento subjetivo (90% A.O.)	6.170,33 m2tup/m2s
Cesión 10% Aprovechamiento	685,59 m2tup/m2s
Aprovechamiento máximo de uso residencial	2.056,78 m2tup/m2s
Reserva de aprovechamiento para vivienda protegida	20% de la edificabilidad residencial
Densidad	27,49 viviendas/hectárea
Cesión de espacios libres y zonas verdes	29,36% superficie total 45,17 m2s/100m2t lucrativo
Cesión de equipamientos	8,91% superficie total 13,70 m2s/100m2t lucrativo
Total dotaciones	58,87 m2s/100m2t lucrativo 38,27 % superficie total
Aparcamientos de uso público	36

2.3.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2021, DE IMPULSO PARA AL SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda del Reglamento General de la Ley 7/2021:

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	22/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	22/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

Por otra parte, el artículo 82 RG LISTA determina que en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes establecidos en el artículo 49 RG LISTA.

Según la ficha de condiciones de la UE-1, considerando un aprovechamiento objetivo máximo de 6.624,87 m²tup/m²s, el TR de las NN.SS de Gádor establece los siguientes estándares de dotaciones:

- Aparcamientos públicos: 67 plazas (1 plaza/100m²t).
- Espacios libres públicos: 1.192 m²s (18 m²s/100m²t).
- Dotaciones: 795 m²s (12 m²s/100m²t).

Considerando que la ficha de condiciones urbanísticas de la UE-1 determinaba un máximo de 55 viviendas para el caso de que el uso pormenorizado hubiera sido el residencial, se estima una población de 132 habitantes, lo cual arrojaría los siguientes estándares dotacionales:

- Espacios libres públicos: 9,03m²s/habitante.
- Dotaciones: 6,02m²s/habitante.

2.3.4.1.- CÁLCULO DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN.

Para la determinación del incremento poblacional, se tomará en consideración el destino del 70% del aprovechamiento objetivo al uso pormenorizado turístico y del 30% restante al uso compatible residencial.

EL número máximo de viviendas será el establecido en las condiciones para el desarrollo de

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	23/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	23/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la UE-1, en este caso 29.

Tomando el parámetro de la Disposición Adicional primera RG LISTA, obtendríamos un incremento poblacional en el uso residencial de 70 habitantes.

Para el uso turístico, se asimilará a un alojamiento protegido, aplicándose el mismo parámetro de 2,4 habitantes por cada 100 m²t, resultando 115 habitantes.

Se estima por tanto el incremento poblacional máximo en 185 habitantes.

2.3.4.2.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS.

	Art. 82 RG LISTA y TR NN.SS	Ordenación detallada propuesta.
Sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos.	30m ² s /100 m ² t 15,05 m ² s/habitante	4.036,29 m ² s 21,81m ² s/habitante 58,87 m ² s/100m ² t
Sistema local de espacios libres y zonas verdes	≥ 18m ² s / 100m ² t ≥ 9,03m ² s/ habitante	45,17 m ² s/ 100m ² t. 16,74 m ² s/habitante
Sistema local de equipamientos comunitarios básicos	≥ 6,02 m ² s /habitante ≥ 12 m ² s /100m ² t	6,27 m ² s / habitante 16,92 m ² s/100m ² t
Dotación de aparcamientos	1plaza/100m ² t Al menos el 50% tendrán carácter público. Mínimo 68	Total plazas de aparcamiento: 68. 36 plazas en viario público + 32 plazas privadas.
Reserva mínima de zonas verdes	≥ 10% superficie UE-1	1.949,04 m ² s 18,48 % superficie UE-1

2.3.5.- 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 parcelación 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.

2.3.6.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	24/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	24/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

- Establecimiento del sistema: 2 años 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 y la ordenación urbanística general del municipio la UE-1, se constituye en un área de reparto única denominada AR.UE.01.- "MOLINO" con un aprovechamiento medio de 0,65 m²tup/m²s.

En el Capítulo 3 de la Memoria de Gestión del TR de las NN.SS de Gádor se determinan los coeficientes de ponderación de cada uso para las áreas de reparto delimitadas.

El planeamiento establece un coeficiente de ponderación igual a 1 para todos los usos y tipologías en suelo urbano (apartado 3.2.2. de la Memoria de Gestión).

Por tanto, el aprovechamiento objetivo de la UE-1, equivalente a 6.855,92 m²tup/m²s equivalen a 6.855,92 m²t, tanto para el uso pormenorizado hotelero como para los usos compatibles.

2.3.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La actuación se plantea destinando el aprovechamiento lucrativo al uso pormenorizado turístico, considerando como uso compatible el uso de residencial.

La ordenación detallada prevé que se destine como máximo el 30% de la edificabilidad total de ámbito al uso compatible residencial. Esto supondría destinar un máximo de 2.056,78m²t a uso residencial.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 83 RG LISTA y 20 del TRLSRU deberá reservarse el 20% de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.

Aplicando estos parámetros, considerando que se materializará el máximo de edificabilidad de uso residencial, deberá reservarse una edificabilidad de 411,36 m²t para su destino a vivienda protegida.

La ordenación detallada que se establece, considerando los fines que persigue el Ayuntamiento de Gádor, como propietario y promotor de la actuación de reforma interior, prevé que la parcela lucrativa se destine en su totalidad al uso pormenorizado turístico.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	25/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	25/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



No obstante, dada la compatibilidad de usos que se establece y considerando que en un futuro el Ayuntamiento necesite destinar parte de los suelos a usos residenciales para dar respuesta a demandantes de vivienda, se indica en los planos de ordenación detallada la parcela donde se podrá materializar tanto la edificabilidad residencial de vivienda libre como la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

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 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	6.855,92 m2t
USOS	Turístico-residencial	Turístico
Nº VIVIENDAS	0	29
DOTACIONES URBANÍSTICAS	E. libres afectos a su destino: 1.353,60 m2s Equipamiento afectos a su destino: 939,53 m2	E. libres: 3.096.76m2s Equipamiento: 939,53 m2
DENSIDAD	0 viv/ha	27,49 viv/ha

2.3.10.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

Determina el artículo 4 LISTA que los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

Las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

- Viabilidad social.
- Viabilidad ambiental y paisajística.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	26/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	26/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- c) Ocupación sostenible del suelo.
- d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.
- e) Resiliencia.
- f) Viabilidad económica.
- g) Gobernanza en la toma de decisiones.

La propuesta de ordenación contenida en el presente Plan de Reforma Interior se ajusta a los principios enumerados según se detalla a continuación:

En el apartado 2.1 se justifica de manera individualizada la conveniencia y oportunidad, así como la mejora que se persigue con la nueva ordenación.

La viabilidad ambiental y paisajística se justifica con el pronunciamiento emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente, en el cual se determina que la nueva ordenación propuesta no presenta impactos significativos sobre el medio ambiente.

La nueva ordenación resulta compatible con la utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética, en especial de los recursos hídricos justificándose la demanda hídrica en base al incremento poblacional y a las previsiones contenidas en el Plan Hidrológico de las Cuentas Mediterráneas Andaluzas 2022-2027.

La nueva ordenación es compatible con la ocupación sostenible del suelo al posibilitar una utilización más racional de las edificaciones e instalaciones que albergan las actividades económicas en el suelo urbano. La concentración de los usos lucrativos en una única parcela ha permitido liberar parte del suelo para su destino a usos dotacionales de equipamiento y zonas verdes.

Respecto de cumplimiento de la gobernanza en la toma de decisiones, este principio se cumple mediante la realización de las consultas previas y la solicitud de informes sectoriales a las distintas Administraciones Públicas que tutelan los intereses públicos afectados por las innovaciones propuestas. Asimismo, se han articulado medios de difusión públicos para mejor conocimiento por los ciudadanos del documento, como la puesta a disposición de una copia en papel para su consulta en la sede del Ayuntamiento y la publicación del documento en la página web del Ayuntamiento.

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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	27/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	27/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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, en la ordenación establecida en el PRI establece las siguientes:

DOTACIONES	DOTACIÓN SEGÚN P.R.I.	ARTÍCULO 61 LISTA	Artículo 82 Reglamento LISTA
ZONAS VERDES	29,360% superficie total 45,17 m2s/100m2t lucrativo	10%	10%
EQUIPAMIENTO	8,91% superficie total 13,70 m2s/100m2t lucrativo		
TOTAL	58,87 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	10.547,57 m2
Aprovechamiento medio	0,65 m2tup/m2s	0,65 m2tup/m2s
Aprovechamiento objetivo total	6.624,87 m2tup/m2s	6.855,92 m2tup/m2s
Densidad de viviendas	77 viv/ha	27,49 viv/ha
Número máximo de viviendas	51	29
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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	28/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	28/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 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*

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	29/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	29/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	30/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	30/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.7- PLAN DE ETAPAS.

2.7.1.- OBJETO.

El Plan de Etapas tiene por objeto establecer las fases y plazos de referencia a la ejecución del planeamiento. Las diversas incidencias que sufre el proceso de ejecución hace necesario adoptar un modelo flexible, no obstante el art. 191 RG, permite delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de planeamiento.

A los efectos de su confección, se ha estructurado la ejecución del planeamiento en una única etapa.

2.7.2.- GESTIÓN.

Con carácter previo a la ejecución urbanística se deberá obtener la aprobación definitiva del planeamiento así como la aplicación del Sistema de Actuación previsto mediante la aprobación definitiva de la reparcelación e inscripción de las fincas resultantes.

A los efectos de la gestión urbanística se considera la UE-1 como una única unidad de ejecución, sin embargo una vez aprobado definitivamente el planeamiento, su posterior ejecución podrá realizarse en las fases que el Ayuntamiento aprobare.

Las condiciones necesarias para poder dividir la ejecución en fases y actuar sobre ámbitos limitados que se aprobaran, serán:

- Que se apruebe definitivamente el planeamiento definiendo la ordenación global del sector.
- Que resulte aprobada la reparcelación.
- Que se proponga por los propietarios afectados y se apruebe por el Ayuntamiento la división en fases de ejecución.
- Que las fases propuestas justifiquen su coherencia funcional.

2.7.3.- URBANIZACIÓN.

Se incluyen en esta fase los trabajos y obras de urbanización del ámbito de la UE-1 en base a la ordenación detallada incluida en el documento de planeamiento.

Para el inicio de esta etapa sera necesario haber tramitado el proyecto de urbanización en las condiciones que se desprenden del presente Plan y del art. 191 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021.

La ejecución de las obras de urbanización se producirá en los términos establecidos en el Capítulo 3º "Normas Generales de Urbanización" de las Normas Urbanísticas, así como en las

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	31/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	31/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Ordenanzas Regulatoras del presente documento.

2.7.4.- EDIFICACIÓN.

En esta fase se concluye la ejecución del Planeamiento. Su inicio solo podrá producirse una vez resueltas las etapas anteriores o en los supuestos en los que se permite la edificación simultánea a la urbanización conforme a las condiciones establecidas en el artículo 203 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

La edificación de las parcelas dotacionales sera abordada por el Ayuntamiento o tercero en quien se delega mediante cualquier fórmula admitida en Derecho.

2.7.5.- PLAZOS.

La primera fase, se ha iniciado con la formulación del presente Plan de Reforma Interior de la UE-1 por parte del Ayuntamiento y finalizará con la aprobación definitiva del PROYECTO DE REPARCELACION, inscribiendo las fincas resultantes.

El PROYECTO DE REPARCELACION se presentará en el plazo máximo de dos años desde el establecimiento del sistema.

El plazo para el ejercicio de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de 2 años desde la aprobación definitiva del planeamiento, si bien el Ayuntamiento podrá acordar razonadamente el establecimiento de otros plazos.

El plazo para la ejecución de la urbanización se establece en dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. En caso de establecerse varias fases para la ejecución, se establecerán simultáneamente sus plazos.

Una vez cumplidos los deberes implícitos al contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo que se desprenden del art. 31 de la LISTA y a efectos de los plazos para la solicitud de licencia se estará a lo previsto en las NN.SS vigentes o en su defecto la legislación que fuere de aplicación.

El plazo para la ejecución de las obras de edificación será establecido por el Ayuntamiento en el momento de la concesión de la licencia, en función de las peculiaridades de cada caso, dentro de los márgenes que se desprenden del art. 141 de la LISTA.

El plan de etapas y los plazos previstos podrán ser modificados por el Ayuntamiento tramitándose expresamente la modificación.

2.8.- AFECCIONES SECTORIALES.

2.8.1.- Afección del Dominio Público Ferroviario.

La UE-1 está afectada por la zona de protección de la línea ferroviaria, en concreto dicha

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	32/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	32/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

zona afecta a la parcela dotacional de espacios libres EL-1.

2.8.2.- Afección del Dominio Público Hidráulico.

Parte del ámbito de la UE-1 está en la zona de policía del cauce de dominio público hidráulico “Rambla de las Balsas”.

2.9.- DOCUMENTACIÓN.

La documentación del Plan de Reforma Interior se ha redactado siguiendo lo establecido por los artículos 90 y 91 RG LISTA.

2.10.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

El Ayuntamiento deberá proceder a la aprobación de la versión preliminar del Plan de Reforma Interior y someterlo a información pública conforme al procedimiento previsto en los artículo 102 y siguientes RG LISTA.

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”.-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	33/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	33/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



III.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

1.- INTRODUCCIÓN.

Dispone el artículo 85 RG que la Memoria de participación e información pública contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

2.- FASE DE AVANCE.

La redacción del Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso dado que se considera que el Plan de Reforma Interior no estaba sometido a evaluación ambiental estratégica, se ha optó por incluir dentro del borrador del plan una justificación para que el órgano ambiental realizase pronunciamiento expreso sobre la procedencia o no del trámite ambiental.

A tenor de esta consideración, la consulta pública previa que regula el artículo 100 RG LISTA, sería potestativa y por tanto se ha optó por no realizarla.

La Consejería competente en materia de medio ambiente emitió informe concluyendo que se daban las circunstancias para aplicar el supuesto del apartado 5.c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no siendo la actuación susceptible de presentar impactos significativos sobre el medio ambiente.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	34/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	34/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



IV.- MEMORIA ECONÓMICA.

1.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.

Dado lo reducido del ámbito de la UE-1 respecto del total del suelo urbano del municipio, como criterios de evaluación y seguimiento del desarrollo de la ordenación detallada, se establece una primera fase que evaluará el cumplimiento de los periodos de tiempo considerados para el desarrollo y ejecución de la ordenación detallada de la actuación:

- Aprobación definitiva de la Reparcelación: dos años desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior.
- Ejecución de las obras de urbanización y del acondicionamiento de los espacios libres: dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

Transcurrido el plazo establecido para la ejecución de las obras de acondicionamiento de los espacios libres, se evaluará por el Ayuntamiento el grado efectivo de cumplimiento de los plazos.

La segunda fase evaluará el grado de desarrollo y consolidación de la edificación:

- Grado de consolidación por la edificación:
 - Durante la ejecución de las obras de urbanización (edificación simultanea con la urbanización).
 - Tras la recepción de la urbanización:
 - Un año.
 - Dos años.
 - Cinco años.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	35/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	35/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

2.1.- OBJETO.

El estudio económico tiene por objeto establecer el alcance económico de las previsiones del planeamiento en relación a las obras de urbanización e implantación de los servicios y dotaciones mínimas previstas para desarrollar la ordenación detallada establecida por el Plan de Reforma Interior

2.2.- OBRAS Y SERVICIOS DE REFERENCIA.

La evaluación de costes se refiere a las siguientes obras y servicios:

I. CONEXIONES EXTERIORES DE SERVICIOS URBANOS.

- Conexión exterior a la red general de saneamiento.
- Conexión exterior a la red general de abastecimiento.
- Conexión viaria con la A-344.

II. OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR.

1. TRATAMIENTO DE SUELO.

- Explanaciones y rellenos.
- Tratamientos de suelo, pavimentaciones.
- Jardinería.
- Mobiliario y señalización.

2. ABASTECIMIENTO.

- Red de suministro.
- Bocas de riego.
- Hidrantes.
- Red de riego.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	36/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	36/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. ENERGÍA ELÉCTRICA.

- Red de Baja Tensión.
- Red de Media Tensión.
- Centro de transformación.
- Alumbrado de vías públicas.
- Alumbrado zonas verdes.

4. SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

- Red de colectores fecales.
- Red de colectores de pluviales.
- Pozos de registro / imbornales.
- Obras de fábrica.

5. TELECOMUNICACIONES.

- Red de canalizaciones.
- Arquetas, obras de fábrica.

2.3.- EVALUACIÓN DE COSTES.

Criterios generales

La evaluación de costes se realiza teniendo en cuenta las determinaciones del art.32 de la Ley 7/2021 LISTA, incluyendo por tanto cada uno de los grandes capítulos de obra previstos y relacionados en el apartado anterior a los que se añaden los honorarios de planeamiento, reparcelación, proyectos, D.O y gestión, resultando la siguiente relación de capítulos de gasto:

- CONEXIONES EXTERIORES DE SERVICIOS URBANOS.
- OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR.
- HONORARIOS Y GASTOS DE GESTIÓN.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	37/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	37/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La estimación del coste de las conexiones exteriores se produce con referencia a los estudios y mediciones provisionales realizadas para este documento. Por su parte el coste de las obras de urbanización interior se evalúa mediante la aplicación de módulos de costo unitario para la vías y los espacios libres.

Dichos módulos estimados en 90 €/m2 de superficie de viales y 25 €/m2 para el caso de los espacios libres, son el resultado de la ponderación media de actuaciones similares realizadas en los últimos tres años e incluyen la totalidad de las obras y conceptos referidos en el apartado 2 es decir, tratamiento de suelo, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones. Con el resultado de todo se confecciona el siguiente cuadro que informa de alcance de la estimación de costes de urbanización:

1.- OBRAS DE URBANIZACIÓN		
1.1.- URBANIZACIÓN INTERIOR	329.537,80	100%
0.- DEMOLICIONES	16.476,89	5%
1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	32.953,78	10%
2.- PAVIMENTACIONES	82.384,45	25%
3.- RED DE ABASTECIMIENTO	23.067,65	7%
4.- RED DE SANEAMIENTO	26.363,02	8%
5.- RED DE PLUVIALES	13.181,51	4%
6.- RED DE BT Y MT	65.907,56	20%
7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	32.953,78	10%
8.- RED DE TELEFONÍA	6.590,76	2%
9.- JARDINERÍA Y RIEGO	23.067,65	7%
10.- SEÑALIZACIÓN	3.295,38	1%
11- SEGURIDAD Y SALUD	3.295,38	1%
1.2.- URBANIZACIÓN EXTERIOR	15.000,00	100%
0.- DEMOLICIONES	750,00	5%
1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.000,00	20%
2.- PAVIMENTACIONES	6.000,00	40%
3.- RED DE ABASTECIMIENTO	1.500,00	10%
4.- RED DE SANEAMIENTO	1.200,00	8%
5.- RED DE PLUVIALES	600,00	4%
6.- RED DE BT Y MT	1.800,00	12%
8.-SEGURIDAD Y SALUD	150,00	1%
2.- HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS DE GESTIÓN		
HONORARIOS TÉCNICOS	17.226,89	
GASTOS DE GESTIÓN DEL SISTEMA	20.672,27	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	38/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	38/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TOTAL	37.899,16	
3.- RESUMEN FINAL DE COSTES		
HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS DE GESTIÓN	37.899,16	9,91%
OBRAS DE URBANIZACIÓN	344.537,80	90,09%
TOTAL	382.436,96	100

El importe total de los costes para el desarrollo de la actuación de reforma interior se estima en 382.436,96 €, impuestos no incluidos.

2.4.- ESTUDIO FINANCIERO.

OBLIGACIONES FINANCIERAS.

De acuerdo con las previsiones de la Legislación urbanística vigente, las obras de urbanización determinadas por el planeamiento serán sufragadas por los propietarios del suelo a través del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios, todo ello sin perjuicio de cualquier forma alternativa prevista por la legislación urbanística.

VIABILIDAD ECONÓMICA.

La evaluación de costes que se deriva del estudio económico, incluidos los gastos de gestión, repercutidos sobre m2 de techo lucrativo, serían:

Edificabilidad lucrativa (Ed)= 6.855,92 m2t

Total gastos de urbanización (C)= 382.436,96 €

Valor de repercusión (Vr)= 55,78 €/m2t

Para la estimación de los ingresos por ventas, se consideran las siguientes edificabilidades:

Uso turístico: 4.799,14 m2t

Uso residencial libre: 1.645,42 m2t

Uso residencial vivienda protegida: 411,36m2t

Para la estimación de ventas, se ha supuesto que estas se realizan durante un periodo de 10 años, para la estimación del precio de venta del uso residencial se considera un precio de venta de 1.602,25 €/m2t, estimado según los precios del Plan Vive en Andalucía 2020-2030 para viviendas protegidas en régimen general.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	39/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	39/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Para la estimación del precio de venta del uso turístico, se ha realizado un estudio de mercado en base a establecimientos hoteleros en venta en la provincia de Almería. El estudio de mercado arroja un precio de venta de 967,25 €/m2t.

El beneficio total por la venta de los inmuebles sería de **7.937.855,28 €**, impuestos excluidos

En cuanto a los costes de inversión, se ha considerado un coste de ejecución material para viviendas por m2t de 585,68 €/m2 y de 819,95 €/m2 para uso turístico más 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial y un 20% en concepto de otros gastos necesarios.

Sumando estos costes a los gastos de urbanización, arroja una cifra total de inversión de **7.568.277,91 €**, impuestos excluidos.

El beneficio neto de la actuación sería de **369.577,37 €**, siendo por tanto viable desde el punto de vista económico.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	40/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	40/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

3.1.- INTRODUCCIÓN.

El artículo 22 del Rdleg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la obligación de incluir entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Por otra parte, el artículo 85 RG, en su apartado 3 determina que la memoria de sostenibilidad económica tendrá el siguiente contenido:

1º) El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En concordancia con este precepto, el Informe de Sostenibilidad Económica que se incluye en el presente Plan de Reforma Interior se ha elaborado siguiendo la metodología desarrollada por la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica editada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento.

Conforme a esta Guía, el contenido del Informe de Sostenibilidad Económica, por tratarse de una actuación que incluye las determinaciones propias de un instrumento de ordenación detallada, evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria.

3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 RG LISTA, los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 90.2 RG LISTA que sean precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de las propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general.

Las determinaciones a que hace referencia el artículo 90.2 son las contenidas en el artículo 78.2, apartados b), c), d), f), g), h) y j) del Reglamento General de la Ley.

En aplicación de lo anterior, se procede a justificar la ordenación detallada establecida por el

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	41/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	41/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Plan de Reforma Interior mediante el siguiente cuadro de superficies:

UE-1				
PARCELAS LUCRATIVAS				
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO (m2tup/m2s)	%
P-1	3.709,96	TURÍSTICO	6.855,92	35,17
PARCELAS DOTACIONALES				
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2t)	NO
EQ.-1	939,53	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO CULTURAL	1.409,29	8,91
EL-1	1.949,04	ZONAS VERDES	Conforme Ordenanza SU-5	18,48
EL-2	1.147,72	E. LIBRES		10,88
VIALES	2.801,32	VIALES APARCAMIENTO Y		26,56
TOTAL	10.547,57			100

La parcela lucrativa tendrá un aprovechamiento objetivo máximo de 6.855,92 m2t, distribuidos en los siguientes usos:

- Uso turístico: 4.799,14 m2t
- Usos compatibles:
 - Residencial: 2.056,78m2t

De acuerdo con las determinaciones del artículo 26 LISTA y la ordenación urbanística general del municipio la UE-1, se constituye en un área de reparto única denominada AR.UE.01.-"MOLINO" con un aprovechamiento medio de 0,65 m2tup/m2s.

En el Capítulo 3 de la Memoria de Gestión del TR de las NN.SS de Gádor se determinan los coeficientes de ponderación de cada uso para las áreas de reparto delimitadas.

El planeamiento establece un coeficiente de ponderación igual a 1 para todos los usos y tipologías en suelo urbano (apartado 3.2.2. de la Memoria de Gestión).

Por tanto, el aprovechamiento objetivo de la UE-1, equivalente a 6.855,92 m2tup/m2s equivalen a 6.855,92 m2t, tanto para el uso pormenorizado hotelero como para los usos compatibles.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	42/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	42/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La ordenación propuesta se resumen en el siguiente cuadro:

La actuación de mejora que desarrolla el presente Plan de Reforma Interior supondrá un incremento poblacional de 185 habitantes.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 88 LISTA y 124 RG LISTA, la actuación de reforma interior se desarrollará mediante ejecución sistemática.

La equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación de mejora se llevará a cabo mediante Reparcelación.

3.3.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN.

Las obras de urbanización del ámbito de la actuación de reforma interior contemplarán todas las necesarias para dotar las parcelas lucrativas de acceso a los servicios de suministros básicos y a la adecuación de las dotaciones locales de zonas verdes y espacios libres. Dichas obras serán llevarán a cabo mediante Proyecto de urbanización.

Conforme a las cantidades detalladas en el Estudio Económico-financiero, la inversión total a realizar es la que se indica en el siguiente cuadro:

1.- OBRAS DE URBANIZACIÓN		
1.1.- URBANIZACIÓN INTERIOR	329.537,80	100%
0.- DEMOLICIONES	16.476,89	5%
1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	32.953,78	10%
2.- PAVIMENTACIONES	82.384,45	25%
3.- RED DE ABASTECIMIENTO	23.067,65	7%
4.- RED DE SANEAMIENTO	26.363,02	8%
5.- RED DE PLUVIALES	13.181,51	4%
6.- RED DE BT Y MT	65.907,56	20%
7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	32.953,78	10%
8.- RED DE TELEFONÍA	6.590,76	2%
9.- JARDINERÍA Y RIEGO	23.067,65	7%
10.- SEÑALIZACIÓN	3.295,38	1%
11- SEGURIDAD Y SALUD	3.295,38	1%
1.2.- URBANIZACIÓN EXTERIOR	15.000,00	100%
0.- DEMOLICIONES	750,00	5%
1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	3.000,00	20%
2.- PAVIMENTACIONES	6.000,00	40%
3.- RED DE ABASTECIMIENTO	1.500,00	10%

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	43/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	43/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- RED DE SANEAMIENTO	1.200,00	8%
5.- RED DE PLUVIALES	600,00	4%
6.- RED DE BT Y MT	1.800,00	12%
8.-SEGURIDAD Y SALUD	150,00	1%
2.- HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS DE GESTIÓN		
HONORARIOS TÉCNICOS	17.226,89	
GASTOS DE GESTIÓN DEL SISTEMA	20.672,27	
TOTAL	37.899,16	
3.- RESUMEN FINAL DE COSTES		
HONORARIOS TÉCNICOS Y GASTOS DE GESTIÓN	37.899,16	9,91%
OBRAS DE URBANIZACIÓN	344.537,80	90,09%
TOTAL	382.436,96	100

3.4.- EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales para el Ayuntamiento de Gádor que se producen con la actuación son:

- 1) Obtención de una parcela de 939,53 m2s destinada a equipamiento.
- 2) Obtención de dos parcelas destinadas a espacios libres y zonas verdes, con una superficie total de 3.096,76 m2s.
- 3) Obtención de una cesión de aprovechamiento lucrativo de 685,59 m2t.

Las parcelas a obtener serán de cesión gratuita y libres de cargas.

3.5.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

Según el censo del año 2024, el municipio de Gádor cuenta con 3.074 habitantes.

Conforme a la liquidación publicada del último presupuesto (año 2025), la repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica se refleja en la siguiente tabla:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2025			
		%	€/ Habitante
GASTOS	3.271.300,00 €		1.064,18 €
1) OPERACIONES NO FINANCIERAS			

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	44/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	44/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.1.- OPERACIONES CORRIENTES			
Cap. 1.- Gastos de personal	1.364.600,00 €	41,71	443,92 €
Cap. 2.- Gastos corrientes en bienes y servicios.	1.280.500,00 €	39,14	416,56 €
Cap. 3.- Gastos financieros.	27.500,00 €	0,84	8,95 €
Cap. 4.- Transferencias corrientes.	99.200,00 €	3,03	32,27 €
Cap. 5.- Fondo de contingencia y otros imprevistos	0,00 €	0,00	0,00 €
1.2.- OPERACIONES DE CAPITAL			
Cap. 6 Inversiones reales	306.500,00€	9,37	99,71 €
Cap 7.- Transferencias de capital	157.000,00€	4,80	51,07 €
2) OPERACIONES FINANCIERAS			
Cap. 8.- Activos financieros	8.000,00€	0,24	2,60 €
Cap. 9.- Pasivos financieros	28.000,00€	0,86	9,11 €
		%	€/habitante
INGRESOS	3.367.500,00 €		1.095,48 €
1) OPERACIONES NO FINANCIERAS			
1.1.- OPERACIONES CORRIENTES			
Cap.1.- Impuestos directos	1.002.000,00 €	29,76	325,96 €
Cap.2.- Impuestos indirectos	630.100,00 €	18,71	204,987 €
Cap 3.- Tasa, precios públicos y otros ingresos	174.800,00 €	5,19	56,86 €
Cap 4.- Transferencias corrientes.	1.404.000,00 €	41,69	456,73 €
Cap. 5.- Ingresos patrimoniales.	50.600,00 €	1,50	16,46 €

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	45/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	45/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2.- OPERACIONES DE CAPITAL			
Cap 6.- Enajenación de inversiones	0,00 €	0,00	0,00 €
Cap. 7.- Transferencias de capital	98.000,00 €	2,91	31,88 €
2) OPERACIONES FINANCIERAS			
Cap. 8.- Activos financieros	8.000,00 €	0,24	2,60 €
Cap. 9.- Pasivos financieros	0,00 €	0,00	0,00 €

3.6.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA EJECUCIÓN DEL LA URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se cuantificará el gasto público que comportará el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

A) Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística.

La nueva ordenación urbanística comporta un aumento de 185 habitantes , por lo que se estima un incremento de presupuesto en las partidas directamente vinculadas al incremento poblacional:

- Personal operario de servicios.
- Seguridad y orden público
- Pavimentación de vías públicas.
- Abastecimiento domiciliario de agua
- Limpieza viaria
- Alumbrado público.
- Parques y Jardines

El total de gastos relacionados con estos capítulos sería de 363.900,00 €, equivalente a una inversión de 118,38 €/habitante.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	46/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	46/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por tanto, el incremento de gasto se estima en **21.900,29 €/año**

B) Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

B.1) Ingresos por licencias de edificación.

Para la determinación de los ingresos por este concepto, se aplicará el tipo impositivo del Impuesto de Construcciones y Obras vigente, siendo éste el 3,25% del Presupuesto de Ejecución Material.

El presupuesto de ejecución material total estimado, sería el siguiente:

Edificabilidad excluida la cesión del 10% al Ayuntamiento: 6.170,33 m2t.

Edificabilidad de uso turístico: 4.319,22m2t

Edificabilidad de uso residencial: 1.851,09 m2t

Costes de ejecución material:

- Uso residencial plurifamiliar: 585,68 €/m2t
- Uso turístico: 819,95 €/m2t

Base imponible: 4.625.690,83 €

Ingresos por ICIO: 150.334,95 €

Ingresos por tasa urbanística (0,5 % Base imponible)= 23.128,45 €

Ingresos por tasa urbanística de primera utilización u ocupación (0,5% Base imponible)= 23.128,45 €

Total ingresos: 196.591,86 €

B.2) Ingresos por sustitución del 10% AM por su equivalente en metálico.

En el supuesto de que el 10% del AM de cesión sea sustituido por su equivalente en metálico, el valor de éste se estima de la siguiente forma:

La edificabilidad total sería de 685,59 m2t. Se considera su destino íntegramente al uso residencial protegido

- Uso residencial: 685,59 m2t

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	47/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	47/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Para la estimación de ventas, se ha supuesto que estas se realizan durante un periodo de 10 años, para la estimación del precio de venta del uso residencial se considera un precio de venta de 1.602,25 €/m², estimado según los precios del Plan Vive en Andalucía 2020-2030 para viviendas protegidas en régimen general.

Costes de ejecución material:

- uso residencial plurifamiliar: 585,68 €/m²

Precio venta (Vv): 1.602,25 €/m²

Gastos de construcción (Gc): 856,94 €/m²

Valor de Repercusión (VR): Vv/1,40-Gc= 330,37€/m²

Valor del 10% AM= **226.497,74 €**.

B.3.) Ingresos por transmisiones e IBI.

Conforme al presupuesto municipal, los ingresos por IBI y plusvalías equivalen a 188,68 €/habitante.

El incremento poblacional supondría unos ingresos de **34.905,66 €/anuales**.

B.4.) Ingresos por transferencias corrientes.

Los ingresos por transferencias corrientes correspondientes al concepto de participación en los tributos de la AGE y Autonómicos supone un total de 1.067.000,00 €/anuales, equivalente a 347,10 €/habitante.

El incremento poblacional supondría unos ingresos de **64.214,38 €/ anuales**.

C) Saldo.

Para la estimación del impacto del desarrollo urbanístico en la Hacienda Local, se ha estimado un periodo de 10 años.

El incremento de gastos totales sería de 219.002,93 €

El incremento de ingresos total sería de 1.217.698,13 €

La actuación arrojaría un saldo neto de **998.695,20 €**

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	48/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	48/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.7.- CONCLUSIÓN.

A tenor de lo indicado en los anteriores apartados, se considera que el desarrollo urbanístico de la actuación de reforma interior para la ordenación urbanística detallada de la UE-1 no tendría un impacto negativo sobre la Hacienda Local y sería sostenible desde el punto de vista financiero.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	49/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	49/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

V.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5 LISTA, las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación podrán tener el carácter de Normas **[N]**, Directrices **[D]** o Recomendaciones **[R]**.

Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan.

Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines.

Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Con carácter general, las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística del presente Plan Parcial de Ordenación, tendrán el carácter de Normas **[N]**.

Aquellas determinaciones que tengan el carácter de Directriz o Recomendación se indicarán mediante la adición de los caracteres **[D]** o **[R]** al final del párrafo.

1.1.- ÁMBITO.

La presente normativa será de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con la delimitación de la UE-1 del TR NN.SS de Gádor.

1.2 VIGENCIA.

Entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Planeamiento y su vigencia únicamente quedará interrumpida caso de producirse la aprobación de alguna modificación del propio planeamiento.

1.3 DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.

El Planeamiento está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Planos, Normativa urbanística, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

La Normativa Urbanística regula los diversos aspectos del desarrollo urbano del territorio y teniendo como referencia los planos de proyecto adjuntos. Estos documentos junto con el Plan de Etapas son de obligado cumplimiento.

En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	50/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	50/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

La Memoria y el Estudio Económico-Financiero serán documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance del Planeamiento.

Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento la interpretación de los documentos del plan quien podrá resolver las dudas o discrepancias de interpretación mediante las aclaraciones oportunas.

2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

2.1.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN.

La ejecución de las previsiones del planeamiento habrá de producirse necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos más adelante previstos.

Una vez cubierta esta etapa o simultáneamente, podrán redactarse Estudios de Detalle o Proyectos de Parcelación en las circunstancias y con las condiciones en cada caso determinadas a continuación.

2.1.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.

- Podrán redactarse Estudios de Detalle con objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada, de manera que no se modifique el uso, la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, o afectar negativamente a las dotaciones.

Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con los contenidos y procedimientos previstos en los artículos 71 LISTA y 94 RG.

- El ámbito de los Estudios de Detalle será adecuado a sus objetivos sin que puedan quedar excluidas parcelas, manzanas o áreas que a criterio municipal, resulten afectadas por sus determinaciones. **[D]**
- A través de un Estudio de Detalle podrán alterarse las alineaciones máximas de la edificación ocupando los retranqueos obligatorios a fachada a vía o espacio público, siempre y cuando se trate de soluciones formales concretas de edificación, definidas a nivel de proyecto, que procuren a criterio municipal mejores resultados de la ordenación de volúmenes o del diseño final y no supongan aumento de la edificabilidad que se desprende del conjunto de determinaciones del planeamiento.
- Por medio de un Estudio de Detalle podrán proponerse igualmente ordenaciones de volúmenes con otras condiciones generales de retranqueos obligatorios de la edificación respecto a la alineación oficial.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	51/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	51/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5. Mediante Estudios de Detalle podrán igualmente plantearse otras soluciones de parcelación que podrán incluir la apertura de vial secundario, con objeto de resolver problemas de accesibilidad al nuevo parcelario y modular el tamaño de las nuevas parcelas resultantes.
6. Cuando las nuevas soluciones afecten al viario o infraestructura habrá de tramitarse el correspondiente proyecto de obra pública complementaria.

2.1.2.- PARCELACIONES.

Las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que se produzcan en relación a las obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos, debiendo quedar garantizadas las soluciones necesarias para que todas las parcelas cuenten con los servicios urbanos.

A estos efectos y cuando el Ayuntamiento lo considere, podrá exigir la aprobación previa de un proyecto de obra pública ordinaria complementario. [D]

2.2.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

La ejecución de las previsiones del planeamiento se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

a).-Proyecto de urbanización.

Con objeto definir y ejecutar las obras de urbanización será necesario y previo a la edificación, la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización cuyo alcance y contenido serán como mínimo los previstos en el art.191 y cuya tramitación será la prevista en el art. 192. RG LISTA.

En la redacción del proyecto se tendrán en cuenta las determinaciones que en cuanto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en el presente plan y los informes preceptivos de los organismos competentes.

Igualmente habrá de ser sometido, a informe consultivo de las compañías concesionarias de los distintos servicios, debiendo justificarse su solicitud, en el correspondiente expediente municipal.

El proyecto de urbanización será único, teniendo como referencia la totalidad del ámbito de la UE-1. Sin embargo, la ejecución de las obras se podrá realizar en distintas fases, de acuerdo con lo establecido en el apartado c).- siguiente, que habrán de ser expresamente aprobadas por el Ayuntamiento quien establecerá, en este supuesto, las circunstancias y plazos por las que se registrarán las sucesivas fases.

En la memoria establecerán los procedimientos de ejecución y el plazo a que deberán ajustarse las obras. Ambas circunstancias, una vez aprobadas por el Ayuntamiento, serán

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	52/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	52/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



condiciones vinculantes de la autorización municipal cuyo incumplimiento injustificado dará lugar a su caducidad.

Su contenido definirá y justificará el conjunto de características y materiales de las redes y servicios urbanos con referencia a las dotaciones y condiciones de servicio previstas. A estos efectos el pliego de características a las que habrán de ajustarse los materiales se entenderá constituido por el conjunto de determinaciones del planeamiento, en particular las contenidas en el Capítulo 3º de las Normas Urbanísticas del TR NN.SS, las normas particulares contenidas en este documento, normas particulares de las compañías suministradoras, así como a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

No obstante podrán proponerse justificadamente materiales o soluciones técnicas alternativas que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y contar con el visto bueno de las compañías suministradoras, en su caso.**[R]**

El proyecto se ajustará expresamente en el diseño, calculo y construcción de las redes a las determinaciones de la normativa vigente.

b).- Proyectos de edificación.

Con objeto de definir y ejecutar las obras de edificación será necesaria la redacción de los correspondientes proyectos que deberán ajustarse a la normativa sectorial y específica en vigor y a las condiciones establecidas en el presente plan.

Los proyectos de edificación deberán obtener licencia municipal antes del inicio de las obras por ellos definidas.

c).- Ejecución material .

La ejecución material de las obras de urbanización se realizará de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística, siendo susceptible de aplicarse las previsiones del art. 96 y 97 de la Ley 7/20021, LISTA así como los arts.191 y 192 RG

La ejecución material de las obras de edificación corresponde a los propietarios de las parcelas una vez finalizado el proceso de equidistribución y reparcelación.

Para la ejecución de las obras de urbanización podrán establecerse por el Ayuntamiento varias fases en función de la demanda previsible de suelo y de acuerdo con las siguientes condiciones:

- La primera de ellas comprenderá, en todo caso, las tramitaciones necesarias para dotar de acceso, abastecimiento y saneamiento al sector, resolviendo las conexiones y acometidas a las redes existentes, todo ello de acuerdo con los informes de los organismos competentes.

Abarcará igualmente la primera fase a la construcción y puesta en servicio de las

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	53/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	53/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



infraestructuras básicas para resolver los servicios urbanos, incluso las conexiones externas necesarias para los servicios de saneamiento, abastecimiento y suministro de energía eléctrica, pudiendo aprobar el Ayuntamiento soluciones transitorias siempre que quede garantizada la completa ejecución en forma y plazo.

- Cada fase llevará implícita la ejecución de las obras e instalaciones necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a la totalidad de las parcelas incluidas en la misma, así como la ejecución de las obras viarias, de señalización e iluminación necesarias para resolver sus accesos y las que se refieren a la puesta en servicio de las zonas verdes concordantes.
- Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá requerir de la dirección técnica de las mismas informe acerca de la conformidad de las mismas con el proyecto de urbanización aprobado, debiendo exigirse a la Empresa que las ejecute la contratación de un plan de control de calidad de materiales, procedimientos y resultados.**[R]**
- El Ayuntamiento podrá exigir la realización de los controles de calidad que considere oportunos, así como ejecutar las comprobaciones del cumplimiento de la normativa obligatoria.**[D]**
- En todo caso habrán establecerse controles en el momento de la finalización de las redes de instalaciones ocultas, que serán objeto de su inspección previa al relleno de zanjas, documentándose en su caso las variaciones o incidencias al Ayuntamiento.**[D]**
- Si durante la ejecución de las obras se produjeran desviaciones respecto al proyecto aprobado u otras condiciones exigibles, se realizará la correspondiente diligencia de notificación al constructor para la subsanación que proceda.
- Una vez finalizadas, la empresa correspondiente solicitará del Ayuntamiento la recepción de las mismas, estando a estos efectos a lo previsto en el artículo 197 RG.

3.- NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

El Plan de Reforma Interior establece el USO PORMENORIZADO TURÍSTICO para los terrenos incluidos en el ámbito de la UE-1.

Podrá destinarse un máximo del 40% de la edificabilidad lucrativa a los usos compatibles siguientes:

- Terciario-comercial en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 9ª, 10ª y 11ª.
- Terciario-oficinas en todas sus categorías.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	54/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	54/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Espacios libres y zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

Podrá destinarse un máximo del 30% de la edificabilidad lucrativa a los usos residenciales siguientes:

- Residencial en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Deberá destinarse el 20% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

El uso pormenorizado turístico incluye los usos de establecimientos de alojamiento turístico y de actividades con incidencia en el ámbito turístico conforme a la clasificación de establecimientos de alojamiento turístico recogida en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, o norma de rango igual o superior que la sustituya.

Los usos compatibles se corresponderán con los definidos en el Capítulo 4º del TR de las NN.SS de Gádor.

En desarrollo de tales previsiones se establecen las siguientes determinaciones:

3.1.- USOS PERMITIDOS.

En los planos de ordenación se establece la asignación de usos a cada manzana o zona y a las superficies dotacionales y espacios libres.

En función de esta asignación de usos, podrán implantarse los incluidos en alguno de los grupos que se relacionan:

A) TURÍSTICO.

Serán el uso pormenorizado a implantar sobre las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación detallada.

Se incluyen en este grupo todos los usos de establecimientos de alojamiento turístico y de actividades con incidencia en el ámbito turístico conforme a la clasificación de establecimientos de alojamiento turístico recogida en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, o norma de rango igual o superior que la sustituya, dichos establecimientos serán:

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.
- Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	55/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	55/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- El uso hostelero (categorías 6ª, 7ª y 8ª incluida en el uso Terciario-comercial regulado en el Capítulo 4º del TR de las NN.SS).

Se consideran usos compatibles los siguientes usos:

- Terciario-comercial en sus categorías:
 - 1ª Locales comerciales y talleres de reparación (S < 200m2),
 - 2ª Locales comerciales (S < 500 m²)
 - 3ª Galerías y Centros comerciales (S < 1.500 m²)
 - 4ª Galerías y Centros comerciales (S < 2.500 m²)
 - 5ª Grandes Centros Comerciales (S > 2.500 m²)
 - 9ª Establecimientos de bebidas, cafés y restauración, sin espectáculo ni hospedaje.
 - 10ª Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
 - 11ª Establecimientos de reunión y espectáculos al aire libres.
- Terciario-oficinas en todas sus categorías:
 - 1ª Despachos y consultas profesionales.
 - 2ª Oficinas privadas sin atención al público.
 - 3ª Oficinas privadas con atención al público.
 - 4ª Oficinas de administración sin atención al público.
- Dotacional en todas sus categorías:
 - Escolar.
 - 1ª Educación infantil.
 - 2ª Educación primaria.
 - 3ª Educación secundaria.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	56/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	56/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 4ª Educación Universitaria.
- 5ª Otras enseñanzas oficiales.
- 6ª Enseñanza de actividades no reguladas por la administración.
- Administrativo sociocultural.
 - 7ª Centros culturales, museos y biblioteca.
 - 8ª Centros de servicios sociales (sin residencia colectiva).
 - 9ª Centros de servicios sociales (con residencia colectiva).
- Sanitario.
 - 10ª Establecimientos sin internamiento.
 - 11ª Establecimientos con internamiento.
 - 12ª Establecimientos veterinarios.
- Servicios urbanos.
 - 13ª Centros de la administración.
 - 14ª Mercados.
- Religioso.
 - 16ª Centros de culto sin residencia aneja.
 - 17ª Centros de culto con residencia aneja.
- Deportivo.
 - 18ª Sin espectadores.
 - 19ª Con espectadores.
- Industrial

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	57/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	57/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Industria ordinario.
 - 1ª. Actividades totalmente compatibles con usos residenciales.
- Almacenamiento
 - 7ª Compatibles con usos residenciales.
 - Garaje
 - 11ª Asociado a otros usos.
 - 12ª de explotación comercial.
- Espacios libres y zonas verdes.
 - Jardines y juegos de niños.
 - 1ª Áreas ajardinadas.
 - 2ª Áreas de juegos infantiles.
 - 3ª Parque urbano.
 - Protección.
 - 4ª Protección de vías rodadas.
 - 5ª Protección de infraestructuras.
- Red viaria.
 - 1ª Peatonal.
 - 2ª Rodada o de coexistencia.
- Residencial categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - Vivienda Unifamiliar.
 - Vivienda multifamiliar.
 - Residencial colectiva (no hotelero).

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	58/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	58/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



B) DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO.

Será el característico de las parcelas asignadas en planos a equipamiento comunitario básico.

Sobre la parcela calificada como equipamiento comunitario básico se levanta el edificio denominado Cortijo Don Mariano, bien inmueble con una protección de grado 2º o estructural según el capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.4.2 del Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS, todos los edificios que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

El uso característico de equipamiento comunitario básico será cultural, considerándose usos alternativos los siguientes:

- Escolar.
- Sanitario.
- Administrativo.

Se consideran usos complementarios los siguientes:

- Recreativo.
- Aparcamiento.
- Cualquier otro uso de carácter público promovido por una administración pública.
- Zonas verdes y espacios libres.

C) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Serán los dedicados al libre esparcimiento de carácter público que se consideran característicos de las parcelas asignadas en planos a Espacios libres.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

A.- Clase Jardines y Juegos de Niños:

Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	59/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	59/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

B.- Clase Protección:

Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Se considera compatible en estas parcelas la celebración de espectáculos público y actividades recreativas ocasionales y extraordinarias.

Se considera asimismo compatible el uso deportivo.

Podrán ser compatibles los usos comerciales y hosteleros bajo concesión municipal.

Será compatible el uso del subsuelo para la implantación de aparcamientos públicos, así como infraestructuras urbanas.

Sobre la rasante se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas e instalaciones de cafeterías, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria, escenarios, etc. Se autorizará asimismo la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

- Tipología: aislada.
- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: 1 planta, la altura métrica deberá ser justificada en base a las necesidades del uso a implantar.
- Retranqueo a linderos: No se establece.
- Superficie máxima construida: 30,00 m² por construcción o edificación.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	60/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	60/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



D) USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Su uso Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.).

3.2.- USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

Se consideran usos compatibles, además de los indicados en el anterior apartado, cualesquiera otros usos que no estén expresamente prohibidos con carácter general por las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS ni en el presente artículo, pudiendo en este caso destinarse como máximo el 40% del aprovechamiento lucrativo a tales usos.

Se consideran prohibidos en las parcelas de uso lucrativo los siguientes:

- Industrial en las Categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª y 10ª.
- Uso agropecuario.

Se consideran prohibidos en las parcelas de uso dotacional los usos no referidos como compatibles con dicho uso en la presente normativa.

Se consideran prohibidos en las parcelas de uso espacios libres los usos no referidos como compatibles con dicho uso en la presente normativa.

4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las prescripciones establecida en el Capítulo 5ª "Condiciones generales de edificación" del TR de las NN.SS, en particular los artículos:

- 5.1.- "Definiciones".
- 5.2.- "Condiciones de la edificación".
- 5.3.- "Condiciones generales estéticas"

En función del uso turístico que se pretenda implantar, serán también de aplicación las condiciones establecidas por la legislación sectorial en materia de turismo.

Para la implantación de la vivienda protegida, deberán cumplirse las prescripciones de la legislación sectorial que regula su construcción.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	61/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	61/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

5.1. CONDICIONES GENERALES.

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias de diseño, constructivas y dotaciones de servicio, a las condiciones establecidas por el presente planeamiento o en su defecto por el TR de las NN.SS de Gádor.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados viarios definidos en los planos adjuntos, sin embargo el proyecto de urbanización podrá contemplar justificadamente otras soluciones de la sección transversal de las vías sin alterar su funcionalidad viaria y resolviendo en todo caso la disposición de las redes de servicios en orden a las economías de su implantación y mantenimiento.

De la misma forma, los esquemas de redes previstos por el planeamiento habrán de ser desarrollados por el proyecto de urbanización que podrá ajustar los trazados y mecanismos en función del resultado del cálculo, de las soluciones técnicas o constructivas e indicaciones y consultas que se realicen a las empresas concesionarias, debiendo solucionar la cobertura de los servicios a todas la parcelas.

Salvo indicación en contra de las compañías suministradoras y aceptación municipal, las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche que habrán de cumplir las normativas técnicas vigentes y condiciones de las compañías suministradoras.

La ordenación interior de las zonas verdes y deportivas contenida en el planeamiento tiene carácter orientativo y podrá ser modificada por el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas. [D]

Con la recepción de las obras de urbanización se acompañarán planos final de obra con el estado último de las instalaciones donde se indicará el parcelario de referencia que deberá incluir una tabla con sus coordenadas georreferenciadas.

5.2.- CONDICIONES PARTICULARES.

Se establecen en este apartado las condiciones de la urbanización que se entenderán como condiciones de cálculo para el proyecto de urbanización.

5.2.1 VIARIO Y APARCAMIENTOS.

El Proyecto de Urbanización resolverá el conjunto de soluciones, firmes, pavimentos y materiales para las distintas zonas y vías del ámbito de actuación, incluso el sistema de accesos a la carretera principal, que habrá de producirse en concordancia con las determinaciones e informe del organismo competente, en su caso. [D]

La definición constructiva de las soluciones en las vías de tráfico se justificará en función de

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	62/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	62/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la intensidad de tráfico, de acuerdo con la Instrucción 6.1 y 2-IC sobre Secciones de Firme, teniendo en cuenta las "Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano", del Ministerio de Fomento.**[R]**

Se resolverán constructivamente las secciones viarias y bandas de aparcamientos indicados en planos, con los siguientes criterios:

- Salvo expresa aprobación municipal, deberán respetarse los anchos viarios expresados en planos.
- En aceras y bandas peatonales podrán proyectarse parterres y alcorques, respetando un ancho mínimo de circulación peatonal de 1,80 m.
- -Se marcarán con rigola las bandas de aparcamientos indicadas en planos y se dispondrán las señalizaciones de tráfico necesarias.**[R]**
- -Las vías de tráfico rodado se pavimentaran preferentemente con firmes de aglomerados asfálticos, justificándose en cada caso la solución adoptada con referencia a la Instrucción de Carreteras o cualquier otra normativa y pliegos del MOPU vigentes(PG-3) **[R]**
- -Los bordillos podrán ser prefabricados de hormigón en masa tipo C-7.**[R]**
- Las vías peatonales paralelas a las de tráfico rodado estarán siempre tratadas con pavimentos duros de al menos en un ancho de 1,80 m., conformados con soleras, embaldosados, adoquinados o similares.**[R]**
- Las bandas de aparcamientos podrán pavimentarse con losas in situ de hormigón con tratamiento superficial de Sílice-Cuarzo, armadas en la cara superior, sobre base granular de zahorra artificial, o con pavimento de adoquín de hormigón 20x10x8 sobre solera de hormigón en masa.**[R]**
- Se dispondrá en todos los casos línea de agua construida con hormigón o piezas prefabricadas.
- La ejecución y diseño de la urbanización se ajustará expresamente a la normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, en particular la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y el Decreto 293/2009 de Junta de Andalucía.

5.2.2.- ESPACIOS LIBRES.**[D]**

La urbanización deberá contemplar los espacios libres y zonas verdes, refiriéndose cuando menos a los siguientes aspectos:

- Plantación de árboles y parterres y sistema de riego por goteo o aspersión automatizado.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	63/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	63/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Los recorridos peatonales del sistema de espacios libres se podrán resolver con pavimentos flexibles de tierras seleccionadas, mejoradas y compactadas sobre zahorra natural para mejorar el drenaje de la zona.
- Tratamiento y primeras plantaciones en zonas verdes con estudio y solución del sistema de riego y evacuación.
- Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.
- Alumbrado y mobiliario urbano.

5.2.3.- SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE. [D]

Como fuente de abastecimiento de agua potable se realizará la acometida a la red general, según las indicaciones de la compañía suministradora.

A efectos de cálculo el factor de consumo considerado será 2,4 y el dimensionamiento de las redes será tal que la velocidad se sitúe entre 0,5 y 1,5 m/seg. y en el punto mas desfavorable de la misma la presión mínima habrá de ser superior a dos atmósferas y la máxima de cinco.

La red de distribución será de tipo mallada y se dispondrá a lo largo de las vías, dando cobertura a todas las parcelas edificables.

Salvo soluciones especiales técnicamente justificadas y aprobados por el Ayuntamiento previo informe de la compañía concesionaria, las tuberías serán de fundición dúctil. Estarán homologadas y serán capaces de soportar una presión de 10 Atm. Se dispondrán reforzadas con hormigón cuando discurren por viales de tráfico rodado. Las tuberías se dispondrán envueltas con 10 cm de arena en zanjas rellenas de zahorra compactada al 95% Proctor Normal.

La profundidad mínima de la cara superior de la tubería no será menor de un metro de la rasante del terreno o calzada excepto en aceras y espacios libres que podrá ser de 60 cm.

La red de riego será igualmente de polietileno.

En el diseño, cálculo y construcción de la red se observarán las determinaciones que se deriven de la normativa vigente de aplicación, procurándose el diseño de redes en malla o con la posibilidad de contar con anillos que permitan mantener el suministro, independizando partes de la red mediante una adecuada previsión de Válvulas de Compuerta de fundición y de desagüe con cierre elástico, eje y juntas autoportantes de acero inox, unidas con bridas a las tuberías de fundición, en taquillas registrables de acuerdo con los esquemas establecidos en los planos.

Se instalarán además ventosas en los puntos altos que igual que la valvulería habrán de cumplir las condiciones técnicas requeridas por la empresa concesionaria.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	64/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	64/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En vías públicas y parques y jardines las redes contarán con bocas de riego-incendio homologadas por el Ayuntamiento, proyectándose sistemas de riego en jardines por aspersión o goteo incluyen los cabezales y programadores.

Los hidrantes contraincendios se conectarán a la red con conducto independiente y serán de tipo homologado por el Ayuntamiento. La distancia máxima entre los hidrantes será de 200 m. y su diámetro mínimo será de 100 mm., resolviendo el proyecto de urbanización las cuestiones que se deriven de la aplicación de sobre Protección Contraincendios vigente(R.D 2297/2004, R.D 513/2017). El caudal en hidrantes: no será menor de 16,66 l/s ni la presión inferior a 5 m.c.a.

Se justificará el comportamiento de la red con caudales punta de abastecimiento a las parcelas y con los caudales medios mas dos hidrantes en servicio.

Se resolverán los problemas de anclaje y dilatación de la red, así como los puntos de vaciado que justificadamente se estimen necesarios

Salvo indicación expresa de la compañía suministradora se instalarán las acometidas con collarines de fundición o piezas en T con bridas para diámetros superiores a 50 mm. que contarán siempre con llave de paso de esfera de acero inoxidable y cuerpo de bronce, dispuesta accesible desde la vía pública, en arqueta registrable de 40 cm., con marco y tapa de fundición modelo municipal. Tendrán un diámetro útil mínimo de 20 mm., siendo de polietileno reticulado baja densidad, hasta un diámetro de 63 mm. a partir del cual se empleará tubería fundición salvo aprobación expresa de otra por el Ayuntamiento.

Se dispondrán arquetas de registro en todos los elementos manipulables de la red con tapa y cerco de fundición dúctil cuando estén en calzada, cumpliendo la norma UNE 41300 y EM-124, clase A.

5.2.4 .- SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y VERTIDO.[D]

Se contempla un sistema separativo de aguas fecales y pluviales. Las parcelas, en función de la actividad a implantar, dispondrán de un sistema de depuración previo a la acometida de las distintas parcelas en función de las condiciones de vertido que se establezcan por el organismo competente.

No obstante el proyecto podrá proponer otras soluciones resolviendo el conjunto de circunstancias que pudieran plantearse en orden a la dotación del servicio y la adecuación de los vertidos.

La red de saneamiento se resolverá para la circulación por gravedad, sin velocidades excesivas y con los diámetros necesarios en función del caudal a transportar y la pendiente del colector.

En el cálculo de la red se utilizarán como referencia el caudal medio previsto según las dotaciones de agua y un caudal de pluviales que deberá justificarse en función de datos oficiales o en su defecto de considerar una intensidad de precipitación de 50 l./s./Ha., justificándose ambos extremos en el cálculo.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	65/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	65/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La pendiente mínima será del 0,50%, y las tuberías se dispondrán a una cota de aproximadamente 2,00 metros bajo la rasante de la calle excepto en aceras y espacios libres que podrá ser de 60 cm., situadas a más de 50 cm. en horizontal y 30 cm. por debajo, en vertical, de la red de agua.

Los ramales de la red darán cobertura a la totalidad de las parcelas disponiéndose en general bajo las calzadas de acuerdo con los esquemas de la documentación gráfica adjunta.

Los conductos serán de materiales homologados expresamente justificados mediante las correspondientes ensayos de laboratorio, discurriendo por espacios públicos y con protecciones en las zonas de tráfico rodado, justificándose en todo caso las soluciones constructivas.

Las tuberías empleadas podrán ser conductos de P.V.C. con junta elástica tipo SN-4, se dispondrán sobre lecho de arena de río de 15 cm. de espesor mínimo y las zanjas, de ancho 20 cm. superior a ellas, se rellenarán de zahorra natural compactada.

La profundidad mínima de la cara superior de la tubería no será menor de un metro de la rasante del terreno o calzada

Se dispondrán pozos de registro de hormigón de 20 cm. mayor que la tubería, con un mínimo de 80 cm., cada 50 m., en los cruces de las calles, puntos de encuentros de alcantarillas, cambios de pendiente y dirección y puntos inicial y final de los ramales. En pozos de profundidad superior a 1,50 m. no se instalarán pates de bajada de material anticorrosivo.

Los marcos y tapas, serán modelo municipal, estancas y de fundición dúctil en calzadas con las mismas exigencias que en la red de agua. En colectores de diámetro superior a 60 cm. las tapas de registro contarán con un sistema de seguridad que impida su apertura incontrolada.

En los puntos bajos y al menos en extremos y centro de manzana en las alineaciones rectas se colocaran imbornales de hormigón de 80 cm. de profundidad máxima, con rejilla de fundición, que serán sinfónicos y registrables. Se conectarán siempre a pozos de registro, serán de fundición y se calcularán para permitir la evacuación de pluviales. La tubería de unión a la red de alcantarillado será de P.V.C., con junta elástica, y 250 mm. de diámetro.

Se instalarán acometidas independientes por parcela, de PVC y 250 cms. de diámetro mínimo, pendiente no menor del 2% y arqueta registrable de 40 cm., con marco y tapa de fundición, situada en la acera.

La profundidad máxima de la tubería de conexión a la arqueta de acometida será de 100 cm., disponiéndose en cualquier caso por encima de la clave de red general a la que finalmente acometa.

La idoneidad de los sistemas de evacuación y vertido en relación con el medio ambiente será determinante para la autorización de las soluciones, compitiendo al Ayuntamiento el establecimiento de las condiciones, procedimiento y garantías cautelares que considere necesarias en razón a prevenir efectos contaminadores.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	66/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	66/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



No se permiten vertidos de productos que puedan perjudicar el normal funcionamiento de las redes municipales o los sistemas de depuración.

5.2.5.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.[D]

a).- Suministro y Redes de Distribución.

En todo caso habrá de preverse un consumo de 5750 w/vivienda al que habrá que añadir las instalaciones correspondientes a iluminación de viales, espacios libres, zona deportiva y SIPS.

Las redes de distribución eléctricas se ejecutarán contando con las exigencias que se deriven de la normativa y reglamentos vigentes que fueren de aplicación en función de las exigencias del servicio y en particular las siguientes:

- Reglamento Electrotécnico para baja tensión, REBT.
- Reglamento para Instalaciones de alta tensión.
- Reglamento sobre acometidas de electricidad y demás disposiciones vigentes.
- Normas particulares de las empresas suministradoras oficialmente aprobadas(NPE).

Las redes de distribución interiores del sector serán siempre subterráneas discurriendo por espacios públicos y cumpliendo con la normativa urbanística.

Se justificarán las previsiones de servicio y soluciones constructivas en función de datos justificados y contrastables, en su defecto se ajustarán a los esquemas indicados en planos y a las siguientes condiciones:

- En MT salvo acuerdo expreso con la suministradora se instalarán conductores de Aluminio con aislamiento de Polietileno Reticulado. La tensión de prueba será 30 KV y la de funcionamiento de 20Kv, quedando los extremos del cable rematados por conos deflectores, apropiados a las características del conductor.
- Habrá de justificarse la previsión de carga en los cálculos y el compromiso y tipos de suministro por la compañía eléctrica, en función de los tipos de industria o cálculos estadísticos comparativos.
- Las redes serán subterráneas en media y baja tensión con referencias a los esquemas de trazado de los planos adjuntos y número localización de transformadores que podrán emplazarse en las parcelas de infraestructuras delimitadas, o en las zonas de retranqueo de la edificación, subterráneas o en superficie, debiendo cumplir en este caso las condiciones estéticas de la edificación estando acompañados de jardinería.
- La red de MT se situará en zanjas a una profundidad mínima de 1 m bajo acera y 1'20 bajo calzada con un mínimo de dos tubos de PVC corrugado de 200 mm de diámetro exterior e

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	67/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	67/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



interior liso.

- La red de MT alimentará los centros de transformación y en su caso deberá poder dar servicio a todas las parcelas por cuyo frente discurra.
- En los cambios de dirección y cada 80 m. se construirán arquetas de registro, dotadas de tapa de función, que permitirán la evacuación de aguas.
- Se instalarán los centros de transformación que se desprendan del proyecto y como mínimo los que se desprenden de los planos. Salvo justificación estarán dotados de dos transformadores de 630 KVA y relación de transformación 20.000 / 380 / 220 V. preparados para funcionar a la tensión nominal de 20 KV dando cobertura suficiente para satisfacer las necesidades de consumo previstas, incluso para el abastecimiento de alumbrado público.
- La red de baja contemplará la posibilidad de dar servicio a todas las parcelas con tensión de servicio de 380/220 V., resolviendo las acometidas y caja general de protección con módulo de contadores salvo el acuerdo expreso antes referido.
- La red de BT discurrirá en general bajo aceras, a una profundidad de 0'80 m y en los cruces de calzada, a 1'10 m de profundidad. Las líneas se colocarán bajo tubo normalizado corrugado de PVC de 140 mm de diámetro interior, y 160 mm de diámetro exterior, reservándose un tubo vacío en los cruces de calzada. Se colocarán arquetas en los cambios de dirección, en los cruces y en distancias de 40 m.
- En la red de BT y mediante acuerdo con la suministradora que garantice el suministro, podrá limitarse a la instalación de las canalizaciones necesarias para el tendido de la red y posibilitar acometidas a parcelas en el supuesto del desconocimiento de la ubicación de las mismas.

b).- Red de alumbrado.

Se justificarán los cálculos para una iluminación horizontal media de 15 lux en las vías principales y de 10 lux en las secundarias. El factor medio de uniformidad se justificará en el proyecto de urbanización.

Sus elementos y componentes serán homologados, construyéndose según las previsiones de las NTE, IEB, IEE y IER.

Las canalizaciones del alumbrado público serán subterráneas, dobles en cruces de calzada, dispuestas preferentemente de acuerdo con los esquemas indicados en planos, reforzándose convenientemente con hormigón en calzadas. La profundidad de la canalizaciones será de 50 cm. en aceras y 80 cm. en calzadas y la sección mínima de los tubos será de 80 mm. de PVC.

Las arquetas serán de 40 cm. de diámetro con cerco y tapa de acero modelo municipal.

Los detalles de zanjás se ajustarán a lo ya establecido para la red de agua y las NTE-IEE en

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	68/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	68/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cuanto a sus dimensiones, materiales, disposiciones, etc.

Todas las masas metálicas estarán conectadas a tierra siendo estas de tipo equipotencial, con picas y conductor de cobre de 16 mm² electrosoldadas.

Las luminarias se justificarán en función de que sean para alumbrado de viales o para zonas verdes.

En los báculos las luminarias instalación serán de tipo LED, de 84 w o 54 w.

En los Centros de Transformación se instalarán los cuadros y contadores. Las líneas estarán protegidas individualmente con corte omnipolar contra sobreintensidades, corrientes de defecto a tierra y sobretensiones cuando sea necesarios.

Se preverá un accionamiento de los centros de mando y medida automático, mediante colocando células fotoeléctricas y reloj con programadores electrónicos.

El cuadro contará con un grado de protección mínima IK10 según UNE-EN 50.102 y dispondrá de un sistema de cierre que permita el acceso exclusivo de personal autorizado, con su puerta de acceso situada a una altura comprendida entre 2m y 0,3m. Todas las partes metálicas del cuadro irán conectadas a tierra.

La distribución se realizará mediante redes subterráneas y se tendrá en cuenta lo especificado en la ITC-BT-07, relativa a redes subterráneas de distribución en baja tensión y en la ITC-BT-21 relativa a tubos protectores.

Todas las redes de distribución se proyectan con distribución trifásica y neutro, con conductor unipolar tipo UNE 0,6/1 KV aptos para una tensión de servicio de 1.000 V y tensión de prueba de 4.000 V y quedarán protegidos por tubo de PVC de 110 mm de diámetro.

La red de distribución se ejecutará dejando además de las canalizaciones necesarias para los distintos circuitos y un tubo en vacío para futura instalación semafórica.

Los tubos quedarán normalmente enterrados a una profundidad de 0,50 ó 1,00 m, adoptándose en los cruces de calzadas la precaución especial de disponer doble tubo (uno de reserva) y proteger ambos mediante envuelta de hormigón en masa de 150 Kg de cemento y espesor total de 0,30 m.

Se dispondrán arquetas de alimentación a columna y de cruce de calzada. Las conexiones a tierra serán equipotenciales, dispuestas en todas las masas metálicas, justificándose la resistencia de las tierras.

Se contemplará la posibilidad de dotar del servicio a la totalidad de las parcelas del sector.

La red estará compuesta por el nº de tubos que resulte del cálculo o consultas con los operadores, con una separación entre sí de 3 cm, protegidos con hormigón.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	69/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	69/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las redes de distribución interiores del sector serán siempre subterráneas discurriendo por espacios públicos y cumpliendo con la normativa urbanística.

Se mantendrá una separación adecuada de 25 cm con líneas de media tensión y 20 cm con las de baja tensión.

La separación con otras instalaciones, como son las redes de alcantarillado, gas, agua, etc., deberá ser de 30 cm.

Las arquetas a utilizar serán normalizadas por la compañía suministradora.

Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

Los pedestales irá asociados a arquetas tipo "H" y unidos mediante canalización de d:63 mm.

Las redes se ejecutarán con las exigencias que se deriven de la normativa y reglamentos vigentes que fueren de aplicación en función de las exigencias del servicio.

Con objeto de regular la contribución de los operadores a las nuevas urbanizaciones el Ayuntamiento arbitrará los convenios oportunos entre las partes interesadas.

6.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.

6.1. DELIMITACIÓN DE ZONAS.

A los efectos de las presentes ordenanzas se consideran las siguientes zonas definidas en el plano de ordenación detallada:

- a) Parcelas lucrativas
- d) Equipamiento comunitario básico.
- e) Espacios libres y zonas verdes

Los usos permitidos de la edificación en cada zona, según la asignación que se desprende de los planos, serán los definidos en la Ordenanza 3 .

Serán de aplicación las Normas Generales de Protección del Capítulo 6º de la Memoria de Ordenación del TR de las NN.SS de Gádor.

6.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	70/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	70/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.2.1.-Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza particular será de aplicación a las parcelas de uso lucrativo definidas en los planos de ordenación detallada del Plan Parcial.

6.2.2.- Ordenación.

La edificación podrá disponerse de manera libre sobre la parcela, permitiéndose los retranqueos a vial siempre que no se generen medianerías vistas.

6.2.3.- Usos y compatibilidades.

Será de aplicación la regulación contenida en el apartado 3 de las presentes Normas.

6.2.4.- Condiciones de edificación.

1.- Parcela mínima: 100 m² de superficie.

2.- Ocupación máxima: 100% de la parcela.

3.- Altura máxima y número de plantas: dos plantas o 7,50m.

4.- Planta ático: Sobre la altura máxima permitida se permitirá una planta ático retranqueada una distancia mínima de 3,00m de la alineación a vial.

5.- Edificabilidad máxima: La asignada por el Plan de Reforma Interior.

6.- Dotación mínima de aparcamientos: Será obligatorio disponer en la parcela objeto de la edificación de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de superficie construida.

6.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A LA ZONA EQUIPAMIENTO.

Sobre la parcela de equipamiento comunitario básico se levanta un edificio con protección de grado 2º o estructural.

En esta parcela se aplicará el régimen establecido en el Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS.

Para las intervenciones a realizar sobre la edificación existente, será de aplicación la clasificación de los tipos de obra que se recoge en el artículo 6.4.7. del Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS.

Las obras permitidas sobre la edificación del Cortijo de Don Mariano serán las recogidas en el artículo 6.4.8 del Capítulo 6º de las Normas Urbanísticas del TR de las NN.SS, en particular las siguientes:

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	71/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	71/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Las permitidas para el Grado 1º de protección integral.
- Obras de reestructuración, ampliación y demolición, pero sometidas a un excepcional control municipal conducente al mantenimiento de la imagen urbana.
- Obras de ampliación que no impliquen aumento de altura de bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión. En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Los usos admitidos serán los regulados en el apartado 3 de las presentes Normas.

Las condiciones de edificación del suelo dotacional no ocupado por la edificación existente serán las siguientes:

- Espacio de protección del edificio con protección de grado 2º o estructural: la nueva edificación deberá guardar una distancia mínima de 7,00 metros a las fachadas del Cortijo Don Mariano.
- Edificabilidad: La asignada por el Plan de Reforma Interior.
- Altura de la edificación: La altura de la nueva edificación no podrá superar la del inmueble protegido Cortijo de Don Mariano.
- Las zonas no ocupadas por edificación podrán ajardinarse con utilización de especies de bajos requerimientos hídricos **[R]**

6.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A LA ZONA 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.

La ocupación del subsuelo podrá ser del 100% siempre que se garantice la dotación en superficie de arbolado y jardinería propios de las zonas verdes.

De las parcelas calificadas como espacios libres, al menos una superficie igual a 1.054,75 m2 se destinará a zonas verdes. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. **[N]**

En aplicación del artículo 80 RG LISTA, deberán plantarse un número mínimo de un árbol por cada vivienda o 100m2 edificables, distribuidos entre los espacios libres, zonas verdes e itinerarios peatonales. **[N]**

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	72/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	72/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



6.5.- 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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	73/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	73/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7- ANEXO I. RESUMEN DE ORDENANZAS.

UE-1					
PARCELAS LUCRATIVAS					
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2t)	ALTURA MÁXIMA
P-1	3.709,96	TURÍSTICO	Art. 6.2 Normas Urbanísticas del PRI	6.855,92	2 plantas + ático
PARCELAS DOTACIONALES					
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO		EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA (m2t)	
EQ.-1	939,53	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO CULTURAL	Art. 6.3 Normas Urbanísticas del PRI	1.409,29	La de la edificación existente "Cortijo Don Mariano"
EL-1	1.949,04	ZONAS VERDES	Ordenanza SU-5	Conforme Ordenanza SU-5	1 planta
EL-2	1.147,72	E. LIBRES			
VIALES	2.801,32	VIALES APARCAMIENTO	Y Ordenanza SU-6		
TOTAL	10.547,57				

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	74/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	74/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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
- El paisaje.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	75/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	75/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- 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.

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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	76/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	76/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	77/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	77/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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:

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	78/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	78/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.



Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	79/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	79/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	80/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	80/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	81/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	81/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	82/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	82/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.5.- INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	83/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	83/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul

Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería

Informe sobre la aplicación del apartado 5.c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental al “Plan de Reforma Interior de la UE-1 de Gádor” en el término municipal de Gádor, respecto a que pueda no estar sometido a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Fecha: 03/04/2024

Referencia: SV.PA/D.PCA/LAM (Expte. Consulta 2024/004 EAE)

Destinatario: Excmo. Ayuntamiento de Gádor

Asunto: Aplicación del artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental sobre el “Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-1 de Gádor en el TM de Gádor”

En relación con el escrito recibido en esta Delegación Territorial el 04/03/2024, presentado por el Excmo. Ayuntamiento de Gádor, en el que solicita “INFORME SI EL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DE GÁDOR ESTÁ SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA”, se realiza el presente informe, a los efectos oportunos:

1. Documentación presentada: Junto a la solicitud aporta el documento denominado “Plan de Reforma Interior de la UE-1” (formado por un documento digital en PDF de 46 páginas), en el que en el Anexo I denominado “JUSTIFICACIÓN DE NO PRESENTAR IMPACTOS SIGNIFICATIVOS AMBIENTE SOBRE EL MEDIO” (página 30 en adelante), entre otros aspectos, se indica lo siguiente:

“Apartado 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 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.”

“Apartado 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 NNSS 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 NNSS o con el total de suelo urbano de municipio.

...

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

La ordenación propuesta en el PRI 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.”

C/Canónigo Molina Alonso, 8
04004 ALMERÍA

T: 950101720 - 950101676



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ALARCON MARTINEZ	04/04/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmFG7QZHPVXA9EAZESW89W5KY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	84/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	84/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





“Apartado 1.3. Justificación de la no introducción de impactos o efectos significativos sobre el medio ambiente.”

Se analiza de forma individual los factores que se especifican en el artículo 5.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en concreto se realiza una evaluación ambiental de los efectos del Plan sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima y el cambio climático.

“Apartado 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.”

2. **Normativa aplicable:** El trámite de Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico está recogido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El Plan de Reforma Interior objeto de consulta, estaría encuadrado en el apartado 4.b), tal y como se transcribe a continuación:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

...

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

...

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

Asimismo el apartado 5.c) del artículo 40, dice lo siguiente:

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

...

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

3. **Valoración de la actuación objeto de consulta.**

Revisada la normativa aplicable y la documentación presentada, en concreto el objeto del Plan de Reforma Interior y la justificación dada por el Ayuntamiento de Gádor, y considerando el objeto y extensión del Plan y el espacio afectado por el Plan de Reforma Interior de la UE-1, se concluye que la actuación **no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme el artículo 5 de la Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

José Alarcón Martínez

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JOSE ALARCON MARTINEZ	04/04/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmFG7QZHPVXA9EAZESW89W5YKY	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	85/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	85/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

2.1. INTRODUCCIÓN

Los aspectos relacionados con la salud humana no siempre reciben la atención que merecen en los procedimientos legales cuya finalidad es la evaluación ambiental de planes, programas, proyectos o actividades, donde se da prioridad a los impactos que las intervenciones del hombre producen en el medio natural.

El artículo 55.2 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia compartida en materia de sanidad interior, y en particular proteger y promover la salud pública en todos sus ámbitos.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).

El contenido y la metodología de la evaluación de impacto en la salud se define en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 2 de este Decreto se define la Evaluación de Impacto en la Salud como la combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población.

La Evaluación de Impacto en la Salud integra dos partes: Por un lado, la valoración; y por otro, el informe de evaluación de impacto en la salud.

En este sentido, se entrega la Valoración del Impacto en la Salud, siendo este el documento que debe presentar el órgano que formula el plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad sometidas a evaluación del impacto en la salud.

En el presente documento se identifican, describen y valoran los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad puede producir sobre la salud de las personas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a EIS:

- a) (...)
- b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía :

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	86/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	86/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1º. [...]

2º. Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).

3º. [...]

4º. [...]

El apartado 3. de este mismo artículo recoge dentro de los supuestos exceptuados entre otros los siguientes:

b) Las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud **y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud**. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

c) Los planes parciales de ordenación y planes de reforma interior que desarrollen la ordenación pormenorizada de los instrumentos de ordenación general vigentes a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que hayan sido objeto de evaluación de impacto en la salud, a menos que exista un pronunciamiento expreso en dicha evaluación que implique la necesidad de someterlo a Evaluación de Impacto en Salud.

Dado que no se ha realizado la consulta previa y que el TR de las NN.SS de Gádor no ha sido sometido a evaluación de impacto en la salud, no se da ninguno de los supuestos exceptuados por la legislación.

2.2.- OBJETIVO

El objetivo del presente documento es dar cumplimiento a la legislación en materia de salud humana, la Ley 56/2011, de Salud Pública de Andalucía y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 2 de este Decreto se indica que el impacto en la salud se valorará mediante un documento por parte del titular o promotor de obra o actividad sometidos a evaluación del impacto en la salud, donde deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que le plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad puede producir sobre la salud de las personas.

Según el mencionado Decreto, en el artículo 4 "Finalidad de la EIS":

1. La EIS tiene por finalidad valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	87/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	87/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de la población de los planes, programas, obras o actividades enumerados en el artículo 3, así como señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos en aquellos aspectos no fijados en la respectiva normativa sectorial y para reforzar los efectos positivos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.

2.3. CONTENIDO DE LA EIS

El contenido y estructura de la Valoración del Impacto en la Salud se define en el artículo 6 del Decreto 169/2014, conteniendo al menos la siguiente información:

- Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.*
- Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.*
- Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo, se indicarán en su caso las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.*
- Conclusiones de la valoración.*
- Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.*
- Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.*

Además, la Valoración de Impacto en Salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 85 RG.

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del Plan Reforma Interior comprende la UE-1 delimitada por el TR de las NN.SS de Gádor.

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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	88/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	88/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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.

Dados los objetivos indicados, 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):	10.547,57 m2
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN DE REFORMA INTERIOR
	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
USOS Y COMPATIBILIDADES	
USO PORMENORIZADO	TURÍSTICO
USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª
	TERCIARIO-COMERCIAL EN SUS CATEGORÍAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 9ª, 10ª y 11ª
	TERCIARIO-OFICINAS EN TODAS SUS

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	89/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	89/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	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)	6.855,92
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL (m2tup)	6.170,33
% DE APROVECHAMIENTO PARA USOS COMPATIBLES.	40
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PARA USOS COMPATIBLES	2.742,37
% DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO PARA USO COMPATIBLE RESIDENCIAL	30
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PARA USO COMPATIBLE RESIDENCIAL	2.056,78
APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	20% del aprovechamiento que se destine a uso residencial
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	0,00
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	29
DENSIDAD (VIV/HA)	27,49
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Las establecidas en el Plan Especial
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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	90/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	90/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	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.

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 inmueble con grado de protección 2º o estructural "Cortijo Don Mariano" que en la actualidad está en uso como Centro de Interpretación de la Minería, que constituye un equipamiento municipal.

El resto de parcelas resultantes se califican como espacios libres, una de ellas ya está urbanizada y ajardinada con ese uso y la otra la configura el talud que linda con el sistema general ferroviario, cuya topografía y ubicación aconsejan preservarla de cualquier edificación.

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

UE-1				
PARCELAS LUCRATIVAS				
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO (m2tup/m2s)	%
P-1	3.709,96	TURÍSTICO	6.855,92	35,17
PARCELAS DOTACIONALES				
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2t)	NO
EQ.-1	939,53	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO CULTURAL	1.409,29	8,91
EL-1	1.949,04	ZONAS VERDES	Conforme SU-5	Ordenanza 18,48
EL-2	1.147,72	E. LIBRES		10,88
VIALES	2.801,32	VIALES APARCAMIENTO	Y Conforme SU-6	Ordenanza 26,56

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	91/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	91/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



TOTAL	10.547,57		100
-------	-----------	--	-----

La justificación de los parámetros urbanísticos es la siguiente:

UE-1	
SUPERFICIE	10.547,57 m2
USO PORMENORIZADO	Turístico
Aprovechamiento global	0,65 m2tup/m2s
Aprovechamiento objetivo	6.855,92 m2tup/m2s
Aprovechamiento subjetivo (90% A.O.)	6.170,33 m2tup/m2s
Cesión 10% Aprovechamiento	685,59 m2tup/m2s
Aprovechamiento máximo de uso residencial	2.056,78 m2tup/m2s
Reserva de aprovechamiento para vivienda protegida	20% de la edificabilidad residencial
Densidad	27,49 viviendas/hectárea
Cesión de espacios libres y zonas verdes	29,36% superficie total 45,17 m2s/100m2t lucrativo
Cesión de equipamientos	8,91% superficie total 13,70 m2s/100m2t lucrativo
Total dotaciones	58,87 m2s/100m2t lucrativo 38,27 % superficie total
Aparcamientos de uso público	36

Según la ficha de condiciones de la UE-1, considerando un aprovechamiento objetivo máximo de 6.624,87 m2tup/m2s, el TR de las NN.SS de Gádor establece los siguientes estándares de dotaciones:

- Aparcamientos públicos: 67 plazas (1 plaza/100m2t).
- Espacios libres públicos: 1.192 m2s (18 m2s/100m2t).
- Dotaciones: 795 m2s (12 m2s/100m2t).

Considerando que la ficha de condiciones urbanísticas de la UE-1 determinaba un máximo de 55 viviendas para el caso de que el uso pormenorizado hubiera sido el residencial, se estima una población de 132 habitantes, lo cual arrojaría los siguientes estándares dotacionales:

- Espacios libres públicos: 9,03m2s/habitante.
- Dotaciones: 6,02m2s/habitante.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	92/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	92/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Para la determinación del incremento poblacional, se tomará en consideración el destino del 70% del aprovechamiento objetivo al uso pormenorizado turístico y del 30% restante al uso compatible residencial.

EL número máximo de viviendas será el establecido en las condiciones para el desarrollo de la UE-1, en este caso 29.

Tomando el parámetro de la Disposición Adicional primera RG LISTA, obtendríamos un incremento poblacional en el uso residencial de 70 habitantes.

Para el uso turístico, se asimilará a un alojamiento protegido, aplicándose el mismo parámetro de 2,4 habitantes por cada 100 m²t, resultando 115 habitantes.

Se estima por tanto el incremento poblacional máximo en 185 habitantes.

CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS.

	Art. 82 RG LISTA y TR NN.SS	Ordenación propuesta.	detallada
Sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos.	30m ² s /100 m ² t 15,05 m ² s/habitante	4.036,29 m ² s 21,81m ² s/habitante 58,87 m ² s/100m ² t	
Sistema local de espacios libres y zonas verdes	≥ 18m ² s / 100m ² t ≥ 9,03m ² s/ habitante	45,17 m ² s/ 100m ² t. 16,74 m ² s/habitante	
Sistema local de equipamientos comunitarios básicos	≥ 6,02 m ² s /habitante ≥ 12 m ² s /100m ² t	6,27 m ² s / habitante 16,92 m ² s/100m ² t	
Dotación de aparcamientos	1plaza/100m ² t Al menos el 50% tendrán carácter público. Mínimo 68	Total plazas de aparcamiento: 68. 36 plazas en viario público + 32 plazas privadas.	
Reserva mínima de zonas verdes	≥ 10% superficie UE-1	1.949,04 m ² s 18,48 % superficie UE-1	

Los datos del promotor son:

- Ayuntamiento de Gádor, CIF P-0404700-G y domicilio en Plaza de la Constitución 04560 de Gádor.

Área geográfica de ubicación:

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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	93/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



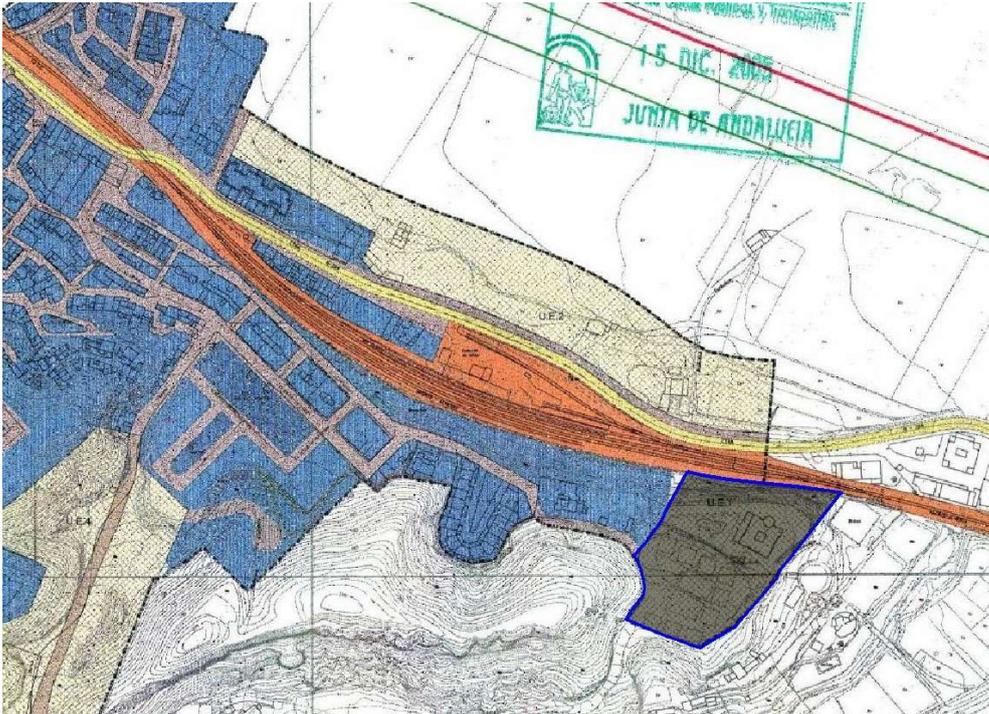
Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	93/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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 10.547,57 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.



Delimitación actual del TR de las NN.SS

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	94/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	94/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Delimitación de la UE-1 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	68,08	5797706WF4859N0001TI
2	2.221,67 m2	21,06	04047A001000590000PB
3	1.039,04 m2	9,85	04047A001000610000PA
4	143,20 m2	1,01	04047A001000430000PK
TOTAL	10.547,57 m2	100	

Población a la que va dirigida:

La innovación propuesta se plantea con carácter reducido a una zona concreta del núcleo

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	95/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	95/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



urbano y tendrá especial incidencia sobre el grupo poblacional residente en las zonas colindantes y la que reside en las parcelas resultantes de la ordenación detallada. Se estima un aumento poblacional de 185 habitantes.

Acciones o ejes de actuación:

Los ya previstos en el planeamiento general municipal.

2.5. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIO-ECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

2.5.1.-ASPECTOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICACIÓN DEL PLAN.

A). ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

El TR de las Normas Subsidiarias de Gádor.

Regula en su Capítulo 1º la clasificación del suelo.

Para la regulación del suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, se remite al Capítulo 2º de las Normas Urbanísticas.

Con respecto al suelo no urbanizable, el Capítulo 8º de las normas urbanísticas regula lo siguiente:

El suelo no urbanizable de Gádor, se divide en:

A.- Suelos de Especial Protección por legislación específica:

- *SNU-1: Cauces y zonas inundables.*
- *SNU-2: Vías pecuarias.*
- *SNU-3: Yacimientos arqueológicos.*
- *SNU-4: de especial protección sectorial: Sierra de Gádor (CS-11).*
- *SNU-5: de especial protección sectorial; Desierto de Gérgal-Tabernas (PS-11).*
- *SNU-6: de especial protección sectorial; Vega del Andarax.*

B- Suelos de Hábitat Rural Diseminado.

- *SNU-7: de hábitat rural diseminado.*

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	96/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	96/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



C- Suelos de impropcedente transformación:

- *SNU 8: por razones estructurales del municipio.*

El Plan de Reforma Interior se limita al ámbito de suelo urbano sometido a actuación de reforma interior UE-1, y por tanto no produce afecciones sobre el suelo no urbanizable de especial protección.

Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento urbanístico vigente

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general han sobrevenido los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial que afectan al municipio de Gádor:

- Decreto 189/02 (BOJA 03/08/2002), por el que se aprueba del Plan de Prevención de Avenidas en Inundaciones de Cauces Urbanos.
- Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: Demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.
- Orden 21 de abril de 2016, por la que se dispone la publicación del Plan de Gestión de Riesgo de Inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por el Real Decreto 21/2016, de 15 de enero.

Elementos sujetos a especial protección

Según el artículo 75.5. R.G. LISTA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, formarán parte del modelo general de ordenación.

El TR de las NN.SS de Gádor, recoge el inventario de bienes protegidos por su valor histórico-artístico, etnográfico o arqueológico, destacando los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, que son:

A) Protección de Grado 1º o Integral

Bienes de Interés Cultural (B.I.C.)

- Iglesia parroquial de Nuestra Señora del Rosario.
- Alcazaba de Mondújar.

Patrimonio Etnológico. Patrimonio industrial incluido en el catálogo General de Patrimonio

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	97/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	97/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Histórico Andaluz. Se encuentran inscritos, por resolución de 7 de enero de 2004, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz los bienes inmuebles del Patrimonio Industrial relacionados con la minería de los siglos XIX y XX, minas y hornos de azufre, que se enumeran a continuación:

- Mina La Tracá.
- Mina Cordonazo.
- Mina Dos Hermanas.
- Mina El Llano.
- Mina Azufre Buen Viento Corre.

B) Protección de Grado 2º o Estructural.

Patrimonio Etnológico incluido en el Inventario de Arquitectura Tradicional de Andalucía.

- Boquera Partidor.
- Boquerilla Quiciliana.
- Boquera Quiciliana.
- Cortijo D. Mariano.
- Cuatro Torres
- Cortijada Marchal de Araoz.
- Era barriada de Araoz.
- Fuente de Araoz.
- Molino de Araoz.
- Noria Cortijo D. Jose Rubí.
- Ventorrillo de Araoz.
- Puente del Carmen.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	98/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	98/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Azud de la Rambla de Juan López
- Acueducto rambla Morote.
- Balsa el Morote.
- Puente Colorado.
- Llano de Retamar.
- Palomar del Marchal.
- Molino Careaga.
- Molino Ochotorena.
- Molino de Aldana.
- Depósito Agua Máquina de Vapor RENFE
- Noria Cortijo Dña. Lola Granados.
- Noria Cortijo del Cura.
- Fuente –Pozo Abastecimiento de Gador.
- Pontona del Camino Minas de Azufre
- Camino Viejo a Alhama de Almería.
- Palomar Cortijo La Chota
- Aljibe de las Minas de Azufre.

C) Bienes pertenecientes al patrimonio cultural incluidos en el Catálogo Municipal.

- Ayuntamiento.
- Ermita de la Santa Cruz.
- Monumento a la Inmaculada.

En el suelo no urbanizable, los elementos de especial protección ya han sido identificados

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	99/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	99/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

en su categoría correspondiente, por lo que quedan de éste modo integrados en la ordenación estructural de las NN.SS.

La ordenación urbanística ha recogido las distintas legislaciones sectoriales que establecen sus determinaciones sobre el territorio, vinculando las propuestas del planeamiento.

Según se ha indicado en el epígrafe anterior, el TR de las NN.SS incorpora los siguientes espacios, ámbitos y elementos de especial protección en base a las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales aplicables:

a) Delimitación de los yacimientos arqueológicos

El plano de ordenación n.º 6 del TR de las NN.SS incorpora la localización y delimitación de los yacimientos arqueológicos y edificios protegidos ubicados en el suelo no urbanizable.

Los Yacimientos arqueológicos inventariados son los siguientes:

1. Zona arqueológica de LOS MILLARES. (B.I.C.)
2. El Castillejo. (B.I.C.)
3. Cuevas de Huechar I.
4. Cuevas de Huechar II.
5. Camino del Menor o Cerro de las Yegüas.
6. Quiciliana.
7. Tajos Colorados.
8. Rambla del Ciscarejo.
9. Loma de los Mudos.
10. Llanos de Retamar.
11. Llanos de Regina.
12. Marchal de Araoz.

La protección y ordenación se estructura en dos niveles:

- Áreas de protección 1: son autorizables, exclusivamente, aquellas obras de fuerza mayor

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	100/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	100/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



que hubieran, inexcusablemente, de realizarse y que deberán contar con la autorización previa y expresa de la Administración competente.

- Áreas de protección 2: son autorizables distintos tipos de obras y movimientos de tierras dependiendo de las características particulares de cada yacimiento y siempre con la autorización previa y expresa de la Administración competente.

b) Delimitación de Vías Pecuarias.

El plano de Ordenación n.º 6 del TR de las NN.SS recoge el trazado y deslinde de las siguientes Vías Pecuarias:

- *Cañada de Enix.*
- *Cordel de la Campita.*
- *Vereda de Santa Fe a Rioja.*
- *Vereda de Puente Mocho.*
- *Vereda de los Conejos.*
- *Colada. de Santa Cruz*

Según el contenido de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias; y con el doble objetivo de preservar y ampliar su utilidad, éstas vías son consideradas bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. Su destino pueden ser otros usos no ganaderos, siempre que sean compatibles y complementarios con su naturaleza y finalidad.

Puntos de riesgo de avenida en inundaciones en cauces urbanos en el término municipal de Gádor, según Decreto 189/02 (BOJA 03/08/2002):

Conforme al Anexo IV del Decreto, existen los siguientes puntos de riesgo localizados en el municipio de Tijola:

Núcleo	Zona	Nivel de Riesgo
Gádor	Barranco Salto del Agua	A
	Barranco Santa Cruz	C
	Rambla de las Herrerías	D
	Río Andarax	C
	Barranco Aguilera	B

2º Ciclo (2022-2027) del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la demarcación

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	101/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	101/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. Identificación Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs).

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.



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.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	102/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	102/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

Espacios protegidos por la Ley 2/1989, de 18 de julio y Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.

Analizada la normativa de aplicación, Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección, se recoge que en el término municipal de Gádor se localizan los siguientes espacios naturales protegidos:

- ZEC “Ramblas de Gérgal, Tabernas y Sur de Sierra Alhamilla” (ES6110006).
- ZEC “Sierras de Gádor y Enix” (ES6110008).
- ZEC “Desierto de Tabernas” (ES0000047).

El Catálogo de Montes Públicos de Andalucía (BOJA nº 72, de 9 de abril de 2021), no

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	103/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	103/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



recoge inventariado ningún monte público en el TM de Gádor.

2.5.2- DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO.

Según el Documento Técnico de Interpretación (DTI) del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, Red Natura 2000, no se localizan Hábitats de Interés Comunitario en el ámbito de la UE-1

2.5.3 INTERACCIÓN DEL PLAN CON LAS ZONAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL

El suelo urbano de la UE-1 no se encuentra incluido en el interior de ninguno de los Espacios Naturales Protegidos definidos en el art 121 de la ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, y en los artículos 28,30 y 42 de la ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Según el pronunciamiento emitido por la DT de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería:

*“Revisada la normativa aplicable y la documentación presentada, en concreto el objeto del Plan de Reforma Interior y la justificación dada por el Ayuntamiento de Gádor, y considerando el objeto y extensión del Plan y el espacio afectado por el Plan de Reforma Interior de la UE-1, se concluye que **la actuación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente** conforme el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.”*

2.5.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO

De la consulta descriptiva y gráfica de las fichas del Sistema de Información Geográfica Política Agraria Comunitaria (S.I.G.P.A.C.) 2021, el suelo del ámbito de la UE-1 es improductivo en su mayoría.

2.5.5.- DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS.

Gádor es un municipio y localidad española de la provincia de Almería, en la comunidad autónoma de Andalucía. El término municipal, ubicado en el área metropolitana de Almería, tiene una población de 3074 habitantes

Actualmente la densidad de población en Gádor es de 35,09 habitantes por Km2.

La población en núcleos es de 2.688 habitantes y en diseminados de 386. También se observa que la población menor de 20 años es de un 21,7 % y mayor de 65 años de un 17,4%.

Según los datos ofrecidos por el INE en la estadística del Padrón los habitantes empadronados en Gádor que han nacido en otros países ascienden a 310, siendo el país mayoritario de procedencia Rumanía.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	104/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



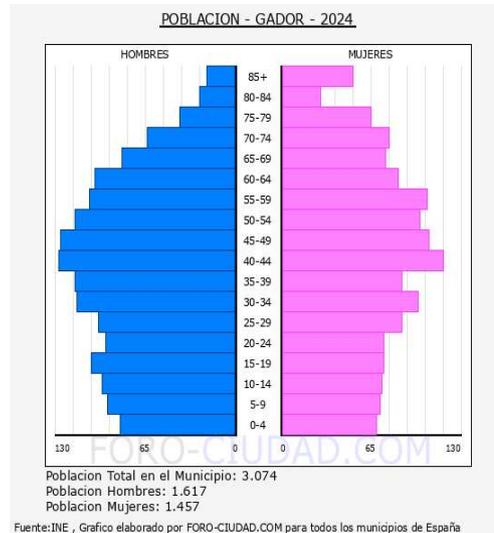
Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	104/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En el gráfico siguiente se puede ver cuantos habitantes tiene Gádor según edad y sexo.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	105/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	105/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



La media de edad de los habitantes de Tíjola es de 41,5 años.

En cuanto al mercado de trabajo la tasa municipal de desempleo esta en torno al 25,5%.

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de agosto el número de parados ha subido en 8 personas. De las 8 personas nuevas en de la lista del paro en Gádor descendió en 2 hombres y aumento en 10 mujeres. El número total de parados es de 324, de los cuales 137 son hombres y 187 mujeres.

Las personas entre 25 y 44 años con 147 parados son el grupo de edad mas afectado por el paro, seguido de los mayores de 45 años con 145 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 32 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 195 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 54 parados, la construcción con 34 parados, la agricultura con 23 parados y por ultimo la industria con 18 parados.

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de Gádor en 2019 fue de 18.998€, 741€ mas que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 16.483€, 634€ mas que en el año 2018. En 2019 Gádor se sitúa como el municipio nº22 con una mayor renta bruta media de la provincia de Almería, y en la posición nº209 en la comunidad de Andalucía, el 3637 a nivel Nacional (sin PV y Navarra).

Indicadores de desigualdad. Íntimamente ligado a la pobreza se halla el concepto de

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	106/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

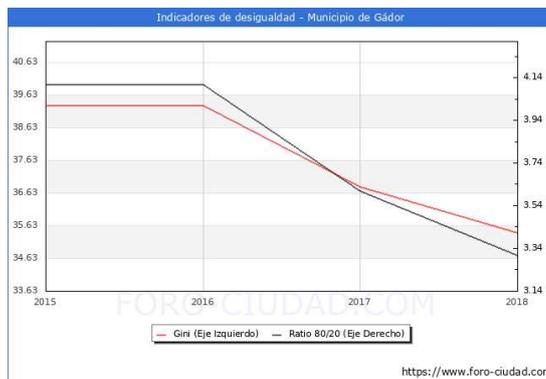


Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	106/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



desigualdad. Para entender mejor cómo afecta a la distribución de la renta en Gádor, mostramos los valores de dos de los indicadores habituales encargados de reflejarla, el ratio 80/20 y el Índice de Gini.

En el año 2018 el Índice de Gini para Gádor era de 35.40 y el ratio 80/20 era de 3.30.



RaRatio 80/20 Cociente entre los ingresos totales del 20% de las personas con ingresos más elevados (percentil 80) y los ingresos totales del 20% de la población con menos ingresos (percentil 20).

El **índice de Gini**, es utilizado para analizar el grado de inequidad en la distribución respecto a los ingresos. Este indicador toma valores entre cero y uno (o entre 0 y 100 si se da en porcentaje); 0 cuando todas las personas tengan los mismos ingresos (perfecta igualdad), y 1 si todo el ingreso nacional está en manos de una única persona (perfecta desigualdad).

2.5.6 IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIO PÚBLICO

Afección Al Patrimonio Histórico

El Plan de Reforma Interior propuesto afecta de manera significativa al patrimonio histórico, ya que en su ámbito se ubica un bien inmueble con protección de grado 2º "Cortijo Don Mariano".

Este inmueble se protegerá mediante la calificación del suelo y el espacio colindante como uso dotacional de equipamiento comunitario básico cultural y se han incluido en las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior determinaciones encaminadas a la protección del bien.

Afección Aguas

Con carácter particular, respecto a las alternativas propuestas, se señala lo siguiente:

El ámbito de la UE-1 se ubica parcialmente en la zona de policía del cauce de dominio público hidráulico de la Rambla de Las Balsas, si bien queda fuera de zonas inundables.

Las actuaciones que se realicen en la zona de policía de cualquier cauce de dominio público

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	107/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	107/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



hidráulico requerirán de la autorización del Organismo autonómico competente en materia de aguas y protección del DPH.

Los vertidos a cauces requerirán la preceptiva autorización de vertido por el Organismo autonómico competente.

Afección Carreteras

El ámbito de la UE-1 no está afectado por ninguna carretera.

Afección ruidos

La modificación propuesta no supone un incremento respecto de la situación actual, ya que no se introducen nuevos usos de los ya previstos en la regulación actual.

Las nuevas actividades que se implanten sobre este suelo quedan sometidas a la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental respecto de la calidad del aire.

El ámbito de la actuación de la presente modificación puntual se identifica como área acústica **tipo a) sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.**

Los objetivos de calidad acústica aplicables serán los establecidos en la Tabla II (Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes) del artículo 24 del Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación

Los riesgos naturales básicos que deben tenerse en cuenta en una planificación integrada del territorio se refieren básicamente a: sismicidad, inestabilidades de laderas, erosión e inundaciones.

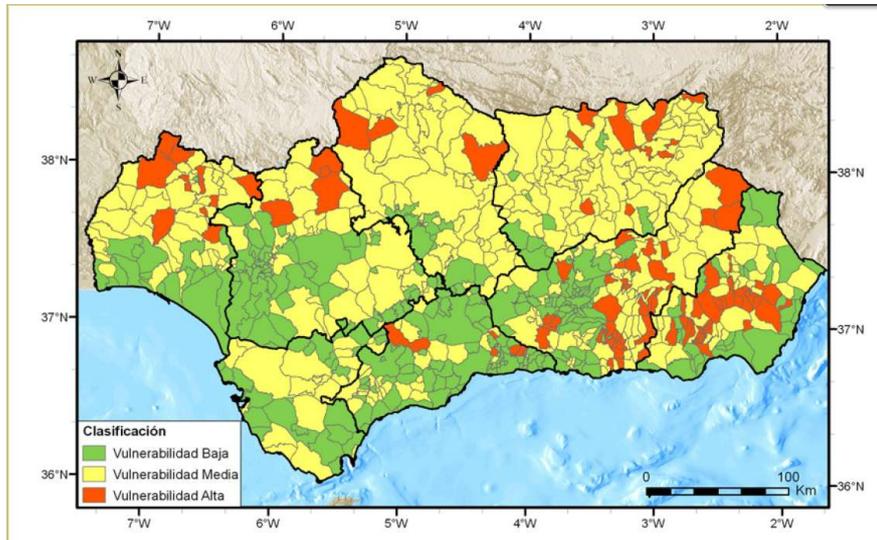
En el caso concreto del municipio de Tíjola debe señalarse, a priori, que la información de partida permite concluir que la zona objeto de la modificación puntual presenta riesgo calificable como de vulnerabilidad baja para el caso de la sismicidad; de riesgo bajo o moderado de inundaciones por avenidas, y riesgos bajos o moderados para el caso de las inestabilidades de laderas y erosión.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	108/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	108/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Mapa de vulnerabilidad sísmica en Andalucía por términos municipales

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	109/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	109/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Mapa de inundabilidad del Río Andarax según E.H. para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas del Poniente Almeriense, Bajo Andarax, Almería y Nijar.

Consultado el Visor de la Calidad Ambiental de los Suelos de Andalucía, no se localiza en el TM de Gádor suelo con actividades potencialmente contaminantes o declarados contaminados.

2.6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

2.6.1. MÉTODOS UTILIZADOS

La metodología utilizada para la Valoración del Impacto en Salud (VIS) del instrumento de planeamiento redactado es la reflejada en el Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía. Este Manual recoge un procedimiento que trata, en varias etapas sucesivas, de identificar y caracterizar los cambios que la planificación introduce en las cuestiones que más influyen sobre la salud. Se trata de identificar los potenciales efectos del planeamiento urbanístico en los determinantes de la salud. Para ello se realizará, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población, una sencilla valoración de la relevancia de estos efectos.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	110/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	110/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El proceso a seguir será definir los determinantes sobre los que se va a producir un impacto en salud para las modificaciones que incorpora el instrumento de planeamiento redactado, describiendo cualitativamente sus características (probabilidad, intensidad y posible permanencia), ayudándonos de la lista de chequeo incorporada en el Anexo U-5 del Manual y del Documento de Apoyo DAU-1.

Tras la identificación de impactos, se realizará un análisis preliminar utilizando la Tabla de Valoración Preliminar de efectos en salud incluida en el Anexo U-6 del Manual y el Documento de Apoyo DAU-2. De este análisis se establecerá la relevancia de los impactos considerados y se decidirá si necesitan un análisis en profundidad, para el cual utilizaremos el Documento de Apoyo DAU-4.

Finalizados los procesos anteriores, se redactaría el documento VIS con las conclusiones del análisis realizado.

2.6.2. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

La identificación de impactos se referirá a la modificación de la normativa urbanística reguladora del suelo no urbanizable común, actuación que supone una innovación en el planeamiento general municipal de aplicación y podría suponer la introducción de impactos potenciales en la salud.

El Plan de Reforma Interior redactado:

- No clasifica suelo. Mantiene la categoría del suelo como Suelo urbano sometido a actuación urbanística de reforma interior.
- Traza, reserva y emplaza:
 - Suelo para uso turístico.
 - Suelo para uso residencial de promoción libre y protegido.
 - Calles para uso peatonal.
 - Redes de transporte no motorizado.
 - Suelos para zonas verdes y espacios libres.
 - Equipamientos comunitarios básicos de uso cultural.
- Determina densidades de ocupación, tipologías edificatorias y usos globales.
- No identifica asentamientos y edificaciones en suelos no urbanizables.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	111/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	111/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Realiza un análisis de tráfico y de aparcamientos.
- Establece características sobre las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc.
- Determina aprovechamientos económicos medios.

A continuación, para identificar los impactos de la innovación, se estudiarán los determinantes de la salud más importantes a evaluar siguiendo la relación incorporada en el Documento de Apoyo DAU-1 ordenados en seis dimensiones y distintas áreas de intervención por dimensión:

- DIMENSIÓN 01.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
 - Área 01.1.- Espacios naturales y zonas verdes.

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de parques, jardines y/o espacios dotados de vegetación con una distribución homogénea entre las zonas de la ciudad.

La ordenación propuesta afecta a esta área, dado que se aumenta la superficie de espacios libres con la generación de dos nuevas parcelas con una superficie total de 3.096,76 m².

- Área 01.2.- Lugares de concurrencia pública.

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).

La ordenación propuesta afecta a esta área, mejorándose el indicador de “Porcentaje de población a menos de 300 m de un lugar abierto de concurrencia pública”.

- Área 01.3.- Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.

Objetivo: Dificultar desde el diseño urbano las condiciones que favorecen el incremento de temperatura local causado en las ciudades donde los edificios y el asfalto desprenden por la noche el calor acumulado durante el día. Esto se logra mediante medidas tales como la orientación adecuada de las edificaciones en el territorio y la inclusión y adecuada distribución de espacios abiertos, arbolados o cubiertos de láminas de agua que fraccionan las zonas de acumulación de calor.

La ordenación propuesta actúa sobre este área, ya que contempla una superficie para zonas verdes mínima de 1.054,75 m² y una plantación mínima de un árbol por cada vivienda o 100m² (conforme art. 80 RG LISTA). Se han diseñado las parcelas lucrativas de tal forma que contendrán

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	112/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	112/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



espacios libres privados.

- Área 01.4.- Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio para usos recreativos.

Objetivo: Optimizar el estado de las masas de agua que se encuentren en el entorno del núcleo urbano facilitando así su adecuado aprovechamiento y disfrute. Incluye medidas como evitar la ocupación masiva de sus márgenes y/o controlar la existencia de efluentes contaminantes (tanto vertidos canalizados como arrastres de agua de lluvia) sin el adecuado tratamiento.

La ordenación propuesta no afecta a esta área.

- Área 01.5.- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo.

Objetivo: Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.

La ordenación propuesta actúa sobre esta área aumentando el suelo destinado a uso público.

- Área 01.6.- Ecosistemas naturales y especies polinizadoras.

Objetivo: enriquecer el ecosistema urbano favoreciendo el número y la variedad de especies vegetales teniendo en cuenta su posible alergenicidad.

La ordenación propuesta genera nuevos espacios destinados a zonas verdes y garantiza que el 10% del ámbito se destinará a zonas verdes, además de la obligación de plantar una cantidad mínima de árboles. Se utilizarán especies autóctonas de baja incidencia en las alergias por polen más frecuentes.

- DIMENSIÓN 02.- MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.

- Área 02.1.- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.

Objetivo: Minimizar el impacto del tráfico motorizado sobre la calidad del aire, debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas, etc...

La ordenación propuesta no afecta significativamente a esta área, ya que los viales ya están en uso en la actualidad y se considera que los desplazamientos hacia las posibles nuevas edificaciones no supone un aumento significativo respecto del tráfico habitual, no viéndose alterado por tanto el indicador "Población en riesgo debido al impacto en la calidad del aire del

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	113/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	113/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



tráfico”. Así, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- o Área 02.2.- Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.

Objetivo: Ofrecer infraestructuras y servicios adecuados para fomentar el uso de transporte no motorizado logrando que sea una alternativa atractiva por su conectividad y comodidad de uso. Se debe prestar atención a la accidentabilidad, especialmente en los puntos de cruce con vías de tráfico motorizado.

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre servicios e infraestructuras que fomenten el uso de transporte no motorizado. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- o Área 02.3.- Accesibilidad a transporte público.

Objetivo: Lograr una red de transporte público eficaz por su cobertura y conectividad (entre diferentes redes) minimizando las barreras de accesibilidad a la misma y a otros elementos o servicios del entorno urbano.

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre redes de transporte público, no viéndose modificado el indicador “Reparto modal”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- o Área 02.4.- Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.

Objetivo: Lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).

La ordenación propuesta afecta a esta área al contemplar en su ordenación detallada una parcela de grandes dimensiones como equipamiento público.

- o Área 02.5.- Niveles de accidentalidad ligada al tráfico.

Objetivo: Reducir los niveles de accidentalidad a partir de un correcto diseño y/o mantenimiento de las vías de comunicación y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.

La ordenación propuesta supone una mejora en este área a través del diseño de los viales propuestos en la ordenación detallada.

- o Área 02.6.- Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	114/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	114/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Objetivo: Crear una red viaria que posibilite el acceso universal en forma eficiente a los diferentes elementos de la ciudad, especialmente a aquellos que pueden suponer oportunidades para el desarrollo económico.

La ordenación propuesta actúa sobre este área al genera nuevos suelos con uso turístico que pueden alojar también usos terciarios.

- DIMENSIÓN 03.- DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.
 - Área 03.1.- Existencia y localización de viviendas de promoción pública.

Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando de que no se cometan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.

La ordenación propuesta contempla que se destine a vivienda protegida el 20% de la edificabilidad residencial. A tal efecto la ordenación detallada contempla el uso residencial como uso complementario al principal, pudiendo destinarse el 30% del aprovechamiento lucrativo al uso residencial. En los planos de ordenación detallada se contempla una parcela donde podrá materializarse la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

- Área 03.2.- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.

Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.

La ordenación propuesta actúa sobre la disponibilidad de vivienda al contemplar la posibilidad de que se construya un máximo de 29 viviendas de promoción libre y protegida según la distribución de aprovechamientos prevista en la ordenación del Plan de Reforma Interior. Se combinan las tipologías de vivienda unifamiliar con la plurifamiliar.

- Área 03.3.- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.

Objetivo: Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones respecto al modelo de ciudad compacta tradicional que aumenten las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, no viéndose modificados los indicadores "Densidad de viviendas" y "Diversificación en la ocupación del suelo – Zoning". Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de "Probabilidad", "Intensidad" y "Permanencia" será "Bajo".

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	115/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	115/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Área 03.4.- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.

Objetivo: Fomentar la habitabilidad y comodidad de uso de estos espacios de forma que sean una alternativa viable al uso de otros medios de transporte. Adicionalmente, fomentar que se conviertan en lugares de convivencia y comunicación social.

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre el uso y creación de vías peatonales. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 03.5.- Espacios libres y ocupados para el peatón.

Objetivo: Dotar a la ciudad de un diseño en el que se limite la ocupación de espacio por vehículos y las vías de comunicación destinadas a su movilidad o su estacionamiento. Disminuir las zonas comunes de ocupación para evitar la ocurrencia de atropellos u otros accidentes.

La ordenación propuesta actúa sobre este área, mejorando la circulación peatonal en la zona.

- Área 03.6.- Ocupación de zonas vulnerables.

Objetivo: Reducir en lo posible la ocupación de zonas que están amenazadas por los efectos de potenciales fenómenos extremos (con especial atención a las zonas inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de los mismos como consecuencia del cambio climático.

No se da este supuesto en el ámbito de la UE-1, no siendo necesario actuar en este área.

- DIMENSIÓN 04.- METABOLISMO URBANO.

- Área 04.1.- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos de aire a población.

Objetivo: Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolineras, etc) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros enseñanza y asistenciales).

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre la presencia de contaminantes físicos y químicos emitidos por fuentes puntuales en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables, no modificándose el indicador “Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire”. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	116/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	116/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Área 04.2.- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.

Objetivo: Minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emiten mayores niveles de ruido (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, zonas de ocio nocturno, lugares de gran afluencia de público) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario nocturno.

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre nuevas fuentes de generación de ruido. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 04.3.- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.

Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente para toda la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas sin tramos ciegos y depósitos intermedios de reclaración si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.

Se incluyen dentro de la normativa de la ordenación propuesta la regulación de este aspecto.

- Área 04.4.- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

Objetivo: Garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de toda la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales.

Se incluyen dentro de la normativa de la ordenación propuesta la regulación de este aspecto.

- Área 04.5.- Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamientos de residuos a población.

Objetivo: Asegurar la existencia y accesibilidad a equipos e instalaciones necesarios para una adecuada gestión de los residuos que se producen (prestando atención a circunstancias no habituales donde se produzca un aumento en la generación de residuos). Simultáneamente, minimizar los impactos al entorno causadas por la presencia de residuos o de las instalaciones que los tratan.

La ordenación propuesta contempla zonas donde instalar los contenedores de recogida de residuos sólidos urbanos para su posterior recogida y traslado a vertedero.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	117/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	117/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Área 04.6.- Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.

Objetivo: Ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad.

La ordenación propuesta no afecta de manera significativa a esta área dado que el incremento de consumo de agua potable estimado es bajo respecto del total del municipio.

Se procurará que los espacios libres y zonas ajardinadas se rieguen con agua no potable procedente de las comunidades de regantes o aguas regeneradas.

- DIMENSIÓN 05.- CONVIVENCIA SOCIAL.

- Área 05.1.- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.

Objetivo: Diseñar una ciudad que atienda las necesidades de todos sus habitantes y les permita conservar sus vinculaciones afectivas con respecto a su lugar de residencia. Para ello, identificar los grupos sociales más desfavorecidos compensando las deficiencias de su entorno prestando especial atención a los núcleos alejados, hábitat dispersos y a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y hábitat rural diseminado.

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre diseño de ciudad que atienda las necesidades de sus habitantes conservando sus vinculaciones afectivas respecto a su lugar de residencia. Además, no incorporan modificaciones relativas a núcleos alejados, a hábitats dispersos, a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable ni a hábitat rural diseminado. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de "Probabilidad", "Intensidad" y "Permanencia" será "Bajo".

- Área 05.2.- Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.

Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean éstas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto)

La ordenación propuesta afecta de manera positiva a esta área al suponer un aumento de espacios de encuentro, teniendo en consideración la distribución homogénea de estos y evitando posibles barreras (físicas, económicas o sociales) de acceso a ellos.

- Área 05.3.- La habitabilidad del entorno urbano.

Objetivo: Lograr que el diseño de la ciudad incorpore condiciones favorables para el

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	118/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	118/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



bienestar físico y psicológico de las personas, sin barreras de accesibilidad ni elementos que generen sensación de inseguridad. El espacio público y los equipamientos deberán ser ergonómicos y confortables, dominando los espacios con buena visibilidad.

La ordenación propuesta mejora las condiciones preexistentes en este aspecto.

- Área 05.4.- El empleo local y desarrollo económico.

Objetivo: Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.

La ordenación propuesta mejora las condiciones preexistentes en esta área al planificar la UE-1 con un uso mixto turístico / terciario / residencial.

- Área 05.5.- La estructura y composición poblacional (despoblamiento, envejecimiento...).

Objetivo: Evitar descompensaciones significativas en la distribución geográfica de la población, así como en su estructura demográfica. Para ello, repartir de forma equilibrada entre los distintos barrios los diversos factores de atracción y repulsión de la población, en su conjunto, y de los diversos grupos de edad, renta, cultura u otros, así como optar por la renovación interior de la ciudad en vez del crecimiento periférico.

La ordenación propuesta no afecta significativamente a este área.

- Área 05.6.- Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.

Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.

La ordenación propuesta afecta positivamente en esta área al contemplar 3 viviendas de protección pública.

- DIMENSIÓN 06.- OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

- Área 06.1.- Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.

Objetivo: Disponer las áreas destinadas a enterramiento de forma que minimicen los impactos sobre su entorno natural, especialmente en lo que se refiere a captaciones o cursos de agua.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	119/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	119/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La ordenación propuesta no afecta a este área. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

- Área 06.2.- Calidad suelos y aguas subterráneas.

Objetivo: Asegurar el control de la calidad de los recursos hídricos subterráneos y de los suelos, incluyendo los riesgos por presiones de distintas actividades en su alrededor, geológicos como erosión, deslizamientos de terrenos, etc. Tiene especial importancia para aquellas poblaciones de hábitat rural diseminado o fuera de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.

La ordenación propuesta no afecta a este área. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”

- Área 06.3.- Vectores de transmisión de enfermedades.

Objetivo: Minimizar el riesgo de contacto entre la población y aquellas especies animales capaces de transmitir patógenos, incluyendo parásitos como mosquitos, gusanos, garrapatas, roedores, etc. Estos animales suelen encontrarse en áreas abandonadas, humedales, vertederos y similares donde puedan encontrar alimento.

Se considera que la ordenación propuesta no introduciría consideraciones que minimicen o maximicen el riesgo de contacto entre la población y especies animales transmisoras de patógenos.

- Área 06.4.- Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.

Objetivo: Gestionar los riesgos asociados a grandes accidentes, tanto de origen natural (inundaciones, incendios, sismos, etc) como artificial (asociados a grandes instalaciones industriales).

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre riesgos asociados a grandes accidentes que modifiquen los ya contemplados en el planeamiento general municipal.

- Área 06.5.- Exposición de la población a campos electromagnéticos.

Objetivo: Disminuir los niveles de inmisión de campos electromagnéticos, especialmente los derivados del transporte de energía en alta tensión de las zonas habitadas (especialmente de equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables como la infancia y las personas mayores).

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones sobre niveles de inmisión de campos electromagnéticos.

- Área 06.6.- Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	120/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	120/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Objetivo: Poner en valor los diferentes elementos de riqueza natural y relacionados con la presencia humana presentes en el municipio. Incluye comportamientos, tradiciones, modos de vida y referencias espaciales específicos de la población que reside en el municipio o que son compartidos por otros asentamientos cercanos.

La ordenación propuesta no afecta a esta área al no introducir consideraciones que pongan en valor elementos de riqueza natural relacionados con la presencia humana en el municipio. Por lo tanto, podemos estimar que el valor considerado para sus niveles de “Probabilidad”, “Intensidad” y “Permanencia” será “Bajo”.

En base a todo lo anterior, se adjuntan cumplimentadas las tablas / listas de chequeo del Anexo U-5 del Manual:

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riego en alergias por polen.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motorizado.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
3. Accesibilidad a transporte público.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	IMPACTO POSITIVO
5. Niveles de accidentalidad ligados al tráfico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TE-				

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	121/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	121/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RRITORIO				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO

METABOLISMO URBANO				
1. Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Calidad y disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO

CONVIVENCIA SOCIAL				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
3. La habitabilidad del entorno urbano.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
4. El empleo local y el desarrollo económico.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO
5. La estructura y composición población (despoblación, envejecimiento...)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	ALTA	ALTA	ALTA	IMPACTO POSITIVO

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	122/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	122/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVO

2.6.3. VALORACIÓN DE IMPACTOS

Tal y como se ha visto en el apartado anterior, no se han detectado áreas o determinantes cuyo impacto en la salud pueda considerarse como "Significativo". Por lo tanto, en base a lo recogido en el Anexo U-6 del Manual, no será necesario realizar una valoración preliminar de los impactos en la salud y no se incluirá la Tabla 2 del Anexo cumplimentada según el cuadro de valoración preliminar de impactos.

2.7. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

La evaluación de impacto en salud (EIS) es un proceso analítico, sistemático y formalizado que permite predecir y valorar los potenciales impactos en la salud, directos o indirectos, de una actuación, la población que puede verse afectada por dichos impactos y la forma en que se distribuye entre las mismas. La EIS nos permitirá identificar si la actuación puede producir algún impacto. Se entiende impactos sobre los determinantes de la salud, cambios perceptibles en el medio biofísico, social o económico que pueden influir en el estado de salud, calidad de vida y bienestar de las comunidades afectadas. Los impactos significativos son aquellos impactos que causan una modificación lo suficientemente importante como para que deban ser tenidos en cuenta de manera específica en el análisis de los resultados en salud. Los efectos sobre la salud de la población puede darse bien de manera inmediata, bien a medio o largo plazo. El objetivo es identificar los impactos negativos sobre la salud de la actuación, y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer medidas de compensación para las comunidades afectadas.

El urbanismo presenta impactos en la salud desde una óptica que contempla tres dimensiones críticas:

- Como medio de supervivencia en las catástrofes naturales como inundaciones u olas de calor, escenarios que, según la evidencia disponible en materia de cambio climático, se darán

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	123/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	123/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



cada vez con mayor frecuencia e intensidad.

- Como factor estructural que puede potenciar o facilitar hábitos saludables, el contacto humano y la interacción social e influir en la tasa de accidentabilidad.
- Como fuente de exposición a contaminantes químicos, físicos y biológicos.

El objeto del Plan de Reforma Interior que se propone, desde el punto de vista ambiental y de impacto, al igual que el impacto en la salud, no incorpora nuevos impactos en el planeamiento general vigente.

De este modo, y según el análisis realizado y expuesto en los puntos anteriores, se puede indicar que el impacto global sobre los determinantes estudiados no es significativo, por lo que no es necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

2.8. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

Los aspectos relacionados con la salud humana no siempre reciben la atención que merecen en los procedimientos legales cuya finalidad es la evaluación ambiental de planes, programas, proyectos o actividades, donde se da prioridad a los impactos que las intervenciones del hombre producen en el medio natural.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).

El contenido y la metodología de la evaluación de impacto en la salud se define en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 2 de este Decreto se define la Evaluación de Impacto en la Salud como la combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población.

La Evaluación de Impacto en la Salud integra dos partes: Por un lado, la valoración; y por otro, el informe de evaluación de impacto en la salud.

En este sentido, se redacta la Valoración del Impacto en la Salud (VIS), siendo este el documento que debe presentar el órgano que formula el plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad sometidas a evaluación del impacto en la salud.

En el presente documento se identifican, describen y valoran los efectos previsibles e impactos, positivos y negativos, que el instrumento de planeamiento urbanístico puede producir sobre la salud de las personas en base a la metodología reflejada en el Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía. Este Manual

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	124/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	124/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

recoge un procedimiento que trata, en varias etapas sucesivas, de identificar y caracterizar los cambios que la planificación introduce en las cuestiones que más influyen sobre la salud. Se trata de identificar los potenciales efectos del planeamiento urbanístico en los determinantes de la salud. Para ello se realiza, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población, una sencilla valoración de la relevancia de estos efectos.

Así, una vez realizado el chequeo de la actuación para la determinación de impactos significativos, se puede destacar que el objeto del Plan de Reforma Interior propuesto, desde el punto de vista de impacto en la salud, no incorpora nuevos impactos en el planeamiento general vigente.

De este modo, y según el análisis realizado y expuesto en la VIS, se puede indicar que el impacto global sobre los determinantes estudiados no es significativo, por lo que no es necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	125/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	125/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.-DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS.

3.1. Antecedentes y objeto

3.2. Determinación de la dotación de suministro

3.2.1. Cálculo de la dotación de suministro

3.2.2. Cálculo del volumen de reserva del depósito para suministro del sector

3.2.3. Cálculo del caudal de saneamiento

3.3. Justificación de la dotación de recursos hídricos

3.4. Estado de las redes de abastecimiento y saneamiento.

3.5. Conclusiones

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	126/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	126/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.1.- Antecedentes y objeto.

El objeto de este documento es la justificación de la disponibilidad de recursos hídricos de la actuación urbanística, en base a lo establecido en las prescripciones del PHDCHCMA.

El Plan de Reforma Interior, no supone una actuación de clasificación de nuevo suelo urbano, ya que los terrenos objeto de la actuación ya estaban incluidos en el planeamiento general y clasificados como suelo urbano sometido a actuación de reforma interior, por lo que no se trata de un nuevo desarrollo o crecimiento del municipio.

La actuación consiste básicamente en la ordenación del ámbito de la UE-1 según las condiciones que determina el planeamiento general, optando por implantar como uso lucrativo el uso turístico, contemplando el uso residencial como uso complementario en el que se podrán materializar un máximo de 29 viviendas.

La parcela calificada como equipamiento se corresponde con el suelo ocupado por el Centro de Interpretación de la Minería, un equipamiento cultural de uso público ya en funcionamiento.

La parcela calificada como espacios libres y zona verde está ya urbanizada y cuenta con instalación de riego en funcionamiento.

3.2. Determinación de la dotación de suministro

Se trata de Suelo urbano no consolidado de uso turístico incluido en las Normas Subsidiarias (NN.SS) del año 2.006, con una superficie total bruta de 10.547,57m2.

El Plan de Reforma Interior innova el planeamiento general optando por un uso pormenorizado turístico, el uso residencial se considera complementario limitándose el porcentaje máximo de aprovechamiento lucrativo al 30% del total.

El número máximo de viviendas pasaría de las 51 inicialmente previstas a un máximo de 29.

No obstante, el desarrollo urbanístico de la UE-1 supondrá un incremento del consumo de agua respecto de la situación actual

3.2.1 Cálculo de la dotación de suministro

Para la determinación de la dotación de suministro y la realización de la solicitud a la empresa concesionaria se considerará la superficie de la UE-1 de 10.547,57m2, según la ordenación implementada en el documento de planeamiento redactado.

Según lo establecido en el artículo 81 de la Normativa para los Planes Hidrológicos de las Cuencas Internas Andaluzas(PHCMA):

1. En el caso de que además de los usos domésticos incluya usos urbanos no domésticos

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	127/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	127/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

en actividades económicas de bajo consumo de agua, menor o igual a 100.000 metros cúbicos anuales, entendiéndose como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos, se establecen las siguientes dotaciones brutas máximas de agua que incluyen las establecidas en el artículo 79:

La dotación referida en el cuadro siguiente engloba la atención de los servicios prestados para ganadería e industria por la red municipal dentro del núcleo urbano.

Población abastecida por el sistema	Dotación bruta máxima en l/hab/día
< 50.000	250
50.000 – 100.000	240
100.001 – 500.000	230
> 500.000	225

El incremento de población tras el desarrollo urbanístico de la UE-1 se estima en 185 habitantes más 11 residentes de población estacional.

Este incremento supone un aumento de consumo máximo en 49,00 m3/día, equivalente a 17.885,00 m3 anuales.

3.2.2.Cálculo del caudal de saneamiento

Según se ha determinado en el apartado 2.1, el caudal medio de toda la actuación sería, q(l/s):

$$q = (17.885,00 * 1.000) / (365 * 86.400) = 0,5671 \text{ l/s}$$

El caudal medio de suministro a la UE-1 sería: q= 0,5971 l/s

El caudal punta, considerando Kp=2,4; sería de:

$$QPUNTA = 2,4 * 0,5971 \text{ l/s} = 1,36 \text{ l/s}$$

$$QSANEAM = 0,816 \text{ l/s} (2,94 \text{ m}^3/\text{h})$$

De donde el caudal de vertido de efluentes de saneamiento sería de 2,94 m3/h.

3.3. Justificación de la dotación de recursos hídricos.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	128/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	128/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Se trata de un sector de uso turístico-residencial que incluye usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua, menor o igual a 100.000 metros cúbicos anuales, entendiéndose como tales las industrias de poco consumo de agua situada en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos.

Se establecen las siguientes dotaciones brutas máxima de agua, que incluyen las establecidas en el Anexo 6.1.

Población abastecida por el sistema	Dotación bruta máxima en l/hab/día
< 50.000	250
50.000 – 100.000	240
100.001 – 500.000	230
> 500.000	225

La diferencia entre la dotación máxima bruta de abastecimiento del municipio (250 l/h/d) y la dotación doméstica(180 l/h/d), garantiza la disponibilidad de dotación para los usos terciarios de bajo consumo de agua en el municipio.

Se aportará certificado de suministro expedido por la empresa concesionaria del servicio (AQUALIA), donde se garantiza la viabilidad del suministro del abastecimiento hidráulico al sector.

Tal y como se ha estimado en el apartado 2.1, el desarrollo urbanístico de la UE-1 supondría un incremento de consumo de 17.885,00 m3 anuales (0,017 Hm3/año).

El Plan Hidrológico de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2022-2027 (RD 689/2023, de 18 de julio) asigna al municipio de Gádor un consumo horizonte 2027 de 0,26 Hm3.

SUBSISTEMA IV-1. Horizonte 2027	Volumen anual de recursos (hm ³)						
	Total	Superficiales regulados	Superficiales fluyentes	Subterráneos	Regenerados	Desalados	Transferencias
Abastecimiento							
UDU Abia	0,10			0,10			
UDU Abrucena	0,09		0,09				
UDU Alboloduy	0,05			0,05			
UDU Alhabia	0,06			0,06			
UDU Alhama de Almería	0,26			0,26			
UDU Alicún	0,01			0,01			
UDU Almócita	0,02		0,02				
UDU Alsodux	0,01			0,01			
UDU Beires	0,01		0,01				
UDU Benahadux	0,32			0,10		0,22	
UDU Bentarique	0,02			0,02			
UDU Canjáyar	0,09		0,07	0,02			
UDU Castro de Filabres	0,01			0,01			
UDU Fiñana	0,16		0,16				
UDU Fondón	0,10		0,01	0,09			
UDU Gádor	0,26			0,08		0,18	
UDU Gérgal	0,12			0,01		0,11	
UDU Huéccija	0,05			0,05			
UDU Huércal de Almería	2,19			0,66		1,53	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	129/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiZ/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	129/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiZ/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Según los datos facilitados por la compañía suministradora, el consumo de agua en alta el municipio de Gádor en el último año ha sido de 521.464,00 m³, con un rendimiento estimado del 45,3% de la red.

El consumo en alta para usos urbanos del último año ha sido de 317.464 m³, correspondiendo el resto del consumo a usos industriales.

Considerando una población máxima estacional (estable+flotante) de 5.750 habitantes, el consumo de 2024 equivalente sería de 55,21 m³/habitante/año.

Sumando el incremento de consumo tras el desarrollo de la UE-1 tendríamos un consumo de agua para uso urbano de 0,334 hm³/anuales.

Considerando la variación relativa de la población en diez años (%) 2014-2024 publicada en el portal de Datos Estadísticos y Geoespaciales de Andalucía, igual a -0,9%, en el año 2032, la población de Gádor pasaría de los 3.074 habitantes censados en 2022 a 2.804 habitantes en 2032.

Considerando una población total que incluya la población flotante y el incremento por el desarrollo urbanístico de la UE-1 tendríamos una población de 5.665 habitantes, que aplicando los datos actuales de consumo de agua, arrojaría un consumo a horizonte 2035 de 0,312hm³/año.

Actualmente los depósitos de abastecimiento del municipio de Gádor cuenta con una capacidad de acumulación total de 1.700,00 m³.

3.4.- Estado de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Realizada consulta en el Visor de la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales sobre las redes del núcleo urbano de Gádor, donde se localiza el ámbito de la UE-1, se han obtenido los siguientes datos:

ABASTECIMIENTO DE AGUA			
Calidad del servicio	Bueno	Relaciones de servicio	Bueno Ejecución Regular Malo
Año de instalación	1995	Nº Captaciones	4 Estado (%) 50.0 0.0 25.0 25.0
Restricciones de agua	NO	Longitud conducción	21499.0 Estado (%) 66.2 0.0 9.5 24.3
		Capacidad depósitos	7100.0 Estado (%) 100.0 0.0 0.0 0.0

RED DE DISTRIBUCIÓN			
	Longitud	%nuc	%prov
Bueno	11357	86.9	76.8
Ejecución	0	0.0	0.0
Regular	0	0.0	3.2
Malo	1716	13.1	19.9
TOTAL:	13073	metros	

Viviendas conectadas:	2033
Viviendas no conectadas:	0
DÉFICITS	
Nº de viviendas deficitarias:	0
Longitud del déficit (m):	0
Población residente:	0
Población estacional:	0
AUTÓNOMAS	
Nº de viviendas autónomas:	0
Población residente:	0
Población estacional:	0

Consumo de invierno (m3/día)	589
Consumo de verano (m3/día)	1732
Pérdidas de red	20%
Nº de viviendas con exceso de presión	20
Nº de viviendas con déficit de presión	0

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	130/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



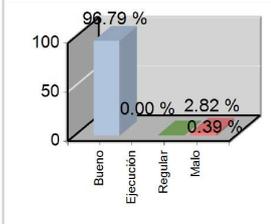
Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	130/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN		Relaciones de Servicio		Bueno	Ejecución	Regular	Malo
Calidad del servicio	Bueno	Longitud Emisarios	5824.0	Estado (%)	0.0	0.0	0.0
Caudal tratado (m3/año)	256112	Longitud colectores	15971.0	Estado (%)	94.8	0.0	5.2
Caudal desaguado (m3/año)	256112	Nº de depuradoras	1	Capacidad (m3/año):		1095000.0	

	Longitud	%nuc	%prov
Bueno	7479	96.8	70.7
Ejecución	0	0.0	0.0
Regular	30	0.4	16.7
Malo	218	2.8	12.6
TOTAL:	7727	metros	

Viviendas conectadas:	2009
Viviendas no conectadas:	0
DÉFICITS	
Nº de viviendas deficitarias:	24
Longitud del déficit (m):	1548
Población residente:	31
Población estacional:	83
AUTÓNOMAS	
Nº de viviendas autónomas:	24
Población residente:	31
Población estacional:	83
Sistema utilizado:	Pozo Negro



3.5.- Conclusión.

Una vez finalizadas las justificaciones técnicas realizadas en los apartados anteriores, se exponen las conclusiones relativas a la justificación de la disponibilidad de los recursos hídricos de la actuación.

Primero, el desarrollo de la UE-1 ya estaba previsto en el planeamiento general aprobado en el año 2.006. La actuación urbanística no comporta clasificación de nuevos terrenos, ya que el objeto de la misma es solamente establecer la ordenación detallada del ámbito, con la que se reduce el aprovechamiento urbanístico y de la edificabilidad prevista por el planeamiento general.

Segundo, en el apartado 2 de este documento, se han realizado las determinaciones de los caudales según lo previsto por el PHCMA (Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2022-2027).

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	131/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	131/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	132/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	132/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almazora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	133/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	133/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
PLAN DE REFORMA INTERIOR	
ACTUACIÓN	
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	
	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
UE-1. GÁDOR	
TITULARIDAD	
PÚBLICA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
AYUNTAMIENTO DE GÁDOR	
PROYECTISTA/S	
JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	134/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	134/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/>	FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/>	FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/>	FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/>	FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/>	TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/>	TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/>	TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/>	TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En GADOR a 23 de OCTUBRE de 2025

Fdo.: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	135/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025. Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	135/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: HORMIGÓN IMPRESO Color: GRIS Resbaladicidad: 3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Ficha I -1-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almazora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	136/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	136/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		CUMPLE
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

Ficha I-2-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	137/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40		
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.		Página		137/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		--	R ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I-3-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	138/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	138/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

Ficha I-4-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	139/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	139/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		

Ficha I-5-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	140/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	140/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--			
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--			
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Ficha I-6-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	141/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora		
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40		
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.		Página		141/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m		
	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
Cabinas de aseo público accesibles	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m		
	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		
	<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	
Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m		
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--	

Ficha I -7-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	142/172
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	142/172
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable. <input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones. <input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas. <input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Ficha I-8-

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	143/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	143/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



VII.- RESUMEN EJECUTIVO.

1.- OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

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.

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.

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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	144/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	144/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DATOS GENERALES Y DE GESTIÓN:	
SUPERFICIE BRUTA (m2):	10.547,57 m2
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN DE REFORMA INTERIOR
	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
USOS Y COMPATIBILIDADES	
USO PORMENORIZADO	TURÍSTICO
USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª
	TERCIARIO-COMERCIAL EN SUS CATEGORÍAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 9ª, 10ª y 11ª
	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
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)	6.855,92
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO TOTAL (m2tup)	6.170,33
% DE APROVECHAMIENTO PARA USOS COMPATIBLES.	40
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PARA USOS COMPATIBLES	2.742,37

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	145/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	145/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



% DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO PARA USO COMPATIBLE RESIDENCIAL	30
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PARA USO COMPATIBLE RESIDENCIAL	2.056,78
APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	20% del aprovechamiento que se destine a uso residencial
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	0,00
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	29
DENSIDAD (VIV/HA)	27,49
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	Las establecidas en el Plan Especial
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.-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.

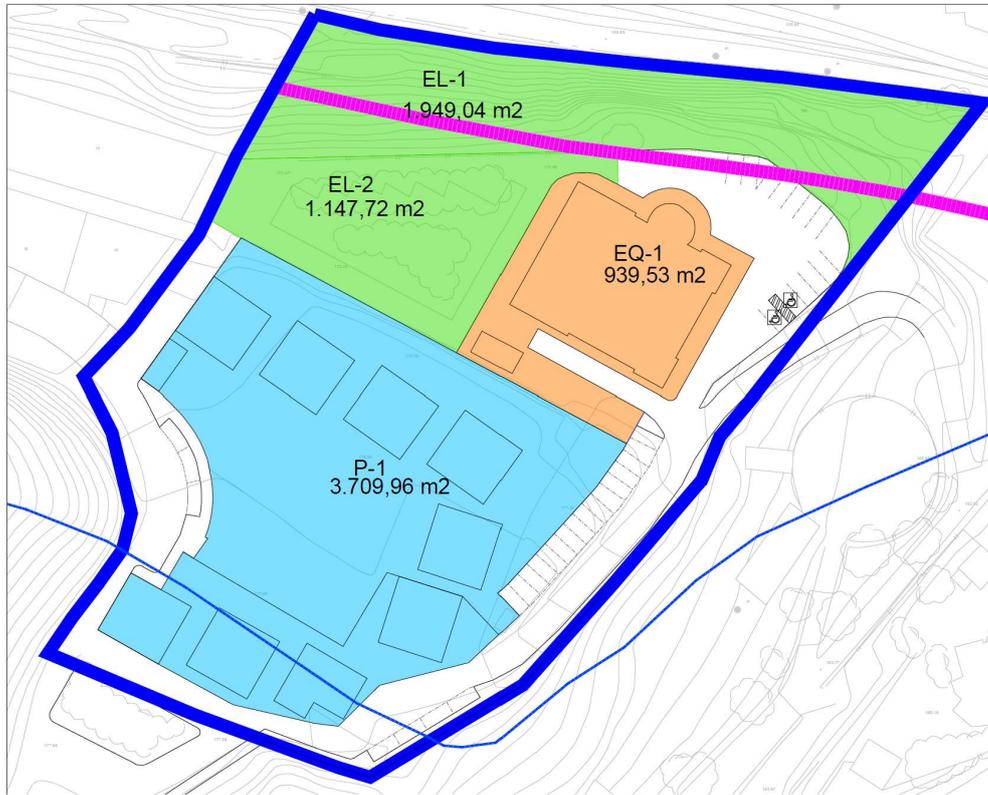
Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	146/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	146/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El resto de parcelas resultantes se califican como espacios libres, una de ellas ya está urbanizada y ajardinada con ese uso y la otra la configura el talud que linda con el sistema general ferroviario, cuya topografía y ubicación aconsejan preservarla de cualquier edificación.



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

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	147/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	147/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



UE-1				
PARCELAS LUCRATIVAS				
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	APROVECHAMIENTO (m2tup/m2s)	%
P-1	3.709,96	TURÍSTICO	6.855,92	35,17
PARCELAS DOTACIONALES				
	SUPERFICIE (m2)	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2t)	NO
EQ.-1	939,53	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO CULTURAL	1.409,29	8,91
EL-1	1.949,04	ZONAS VERDES	Conforme Ordenanza SU-5	18,48
EL-2	1.147,72	E. LIBRES		10,88
VIALES	2.801,32	VIALES APARCAMIENTO	Y Conforme Ordenanza SU-6	26,56
TOTAL	10.547,57			100

La justificación de los parámetros urbanísticos es la siguiente:

UE-1	
SUPERFICIE	10.547,57 m2
USO PORMENORIZADO	Turístico
Aprovechamiento global	0,65 m2tup/m2s
Aprovechamiento objetivo	6.855,92 m2tup/m2s
Aprovechamiento subjetivo (90% A.O.)	6.170,33 m2tup/m2s
Cesión 10% Aprovechamiento	685,59 m2tup/m2s
Aprovechamiento máximo de uso residencial	2.056,78 m2tup/m2s
Reserva de aprovechamiento para vivienda protegida	20% de la edificabilidad residencial
Densidad	27,49 viviendas/hectárea
Cesión de espacios libres y zonas verdes	29,36% superficie total 45,17 m2s/100m2t lucrativo
Cesión de equipamientos	8,91% superficie total 13,70 m2s/100m2t lucrativo
Total dotaciones	58,87 m2s/100m2t lucrativo 38,27 % superficie total
Aparcamientos de uso público	36

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	148/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	148/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda del Reglamento General de la Ley 7/2021:

b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

Por otra parte, el artículo 82 RG LISTA determina que en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes establecidos en el artículo 49 RG LISTA.

Según la ficha de condiciones de la UE-1, considerando un aprovechamiento objetivo máximo de 6.624,87 m²tup/m²s, el TR de las NN.SS de Gádor establece los siguientes estándares de dotaciones:

- Aparcamientos públicos: 67 plazas (1 plaza/100m²t).
- Espacios libres públicos: 1.192 m²s (18 m²s/100m²t).
- Dotaciones: 795 m²s (12 m²s/100m²t).

Considerando que la ficha de condiciones urbanísticas de la UE-1 determinaba un máximo de 55 viviendas para el caso de que el uso pormenorizado hubiera sido el residencial, se estima una población de 132 habitantes, lo cual arrojaría los siguientes estándares dotacionales:

- Espacios libres públicos: 9,03m²s/habitante.
- Dotaciones: 6,02m²s/habitante.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	149/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	149/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



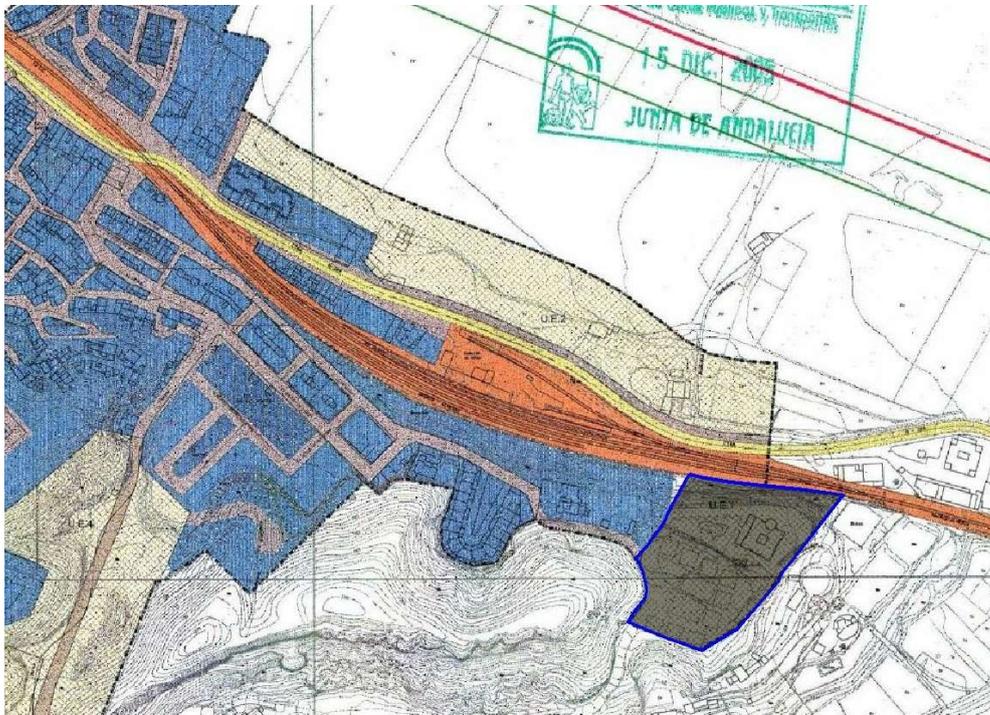
3.- ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

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 10.547,57 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.



Delimitación actual del TR de las NN.SS

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	150/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	150/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Delimitación de la UE-1 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	68,08	5797706WF4859N0001TI
2	2.221,67 m2	21,06	04047A001000590000PB
3	1.039,04 m2	9,85	04047A001000610000PA
4	143,20 m2	1,01	04047A001000430000PK
TOTAL	10.547,57 m2	100	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	151/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	151/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Las coordenadas UTM de la delimitación de la UE-1 son las siguientes:

Vértice	coordenada x	coordenada y
1	545773,71	4089552,46
2	545761,08	4089529,53
3	545755,08	4089516,84
4	545743,88	4089501,68
5	545741,84	4089499,5
6	545736,56	4089493,89
7	545741,11	4089484,87
8	545744,22	4089471,82
9	545742,79	4089466,01
10	545738,91	4089460,49
11	545734,67	4089454,91
12	545730,83	4089449,2
13	545754,39	4089439,25
14	545777,47	4089430,71
15	545782,59	4089429,16
16	545807,06	4089444,07
17	545821,54	4089460,39
18	545828,68	4089468,82
19	545835,81	4089477,22
20	545838,71	4089484,22
21	545844,15	4089490,74
22	545880,92	4089538,18
23	545870,66	4089539,57
24	545849,38	4089542,23
25	545824,57	4089544,66
26	545802,6	4089547,03
27	545784,09	4089550,02
28	545773,71	4089552,46

4.- SUSPENSIÓN DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 78 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.

El ámbito al que se circunscribirá esta posible suspensión será el de la UE-1.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	152/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	152/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

VIII.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

1.- SITUACIÓN.

2.-SITUACIÓN DE LA UE-1 SOBRE CARTOGRAFÍA DE LAS NN.SS.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

4.-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

5.- ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

6.- ESTADO ACTUAL. AFECCIONES SECTORIALES.

7.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

1.- ORDENACIÓN DETALLADA.

2.- ORDENACIÓN DETALLADA. UBICACIÓN DEL USO COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL.

3.- ORDENACIÓN DETALLADA. UBICACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS NO RESIDENCIALES.

4.-ALINEACIONES Y RASANTES.

5.- ALINEACIONES. GEORREFERENCIACIÓN.

6.- SECCIONES TRANSVERSALES Y RASANTES.

7.-PERFILES LONGITUDINALES.

8.- ESQUEMA DE LAS REDES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO.

9.- ESQUEMA DE LAS REDES DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.

10.- ESQUEMA DE LA RED DE TELEFONÍA Y SEÑALIZACIÓN VIARIA.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	153/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



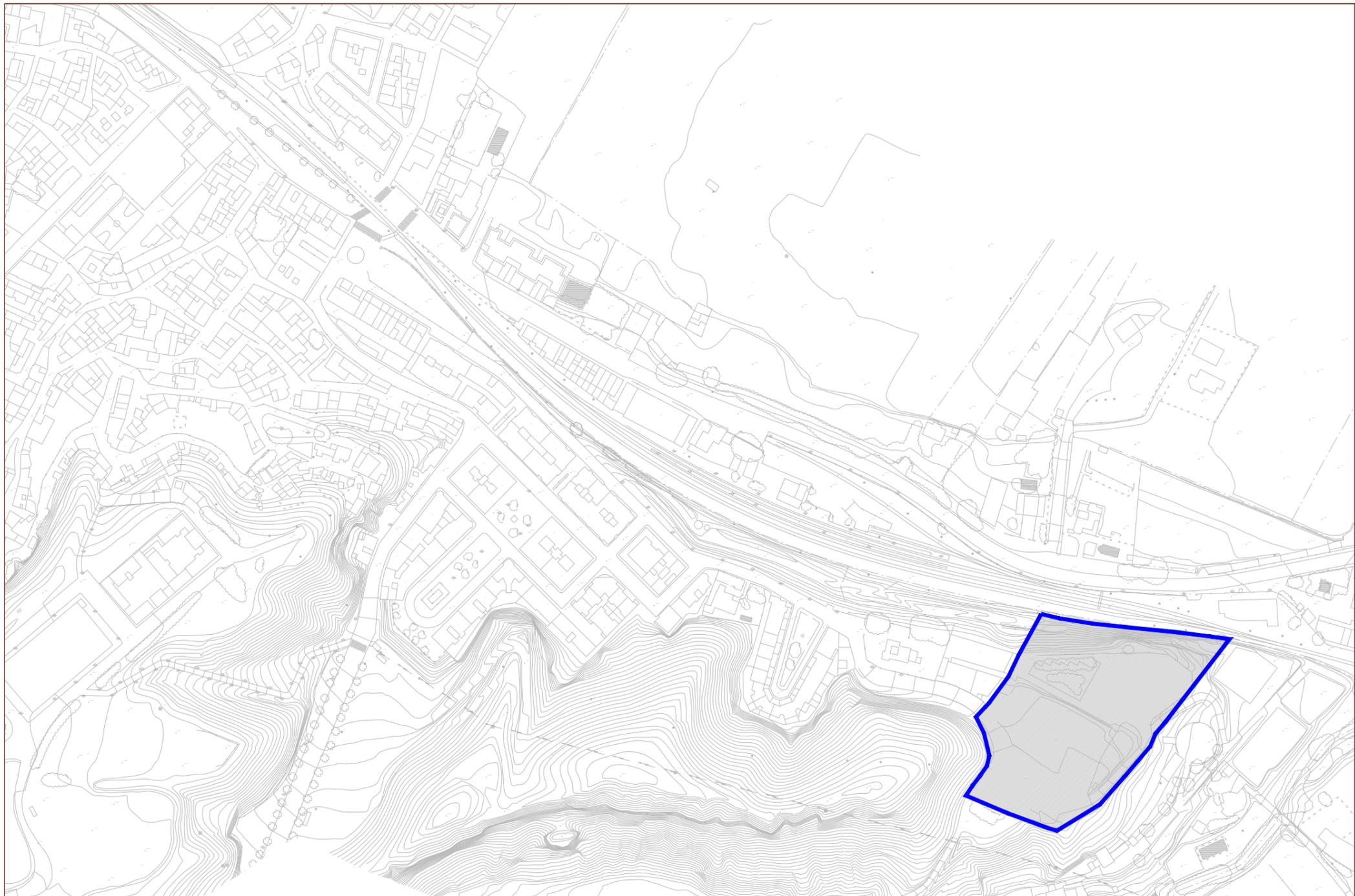
Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	153/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	154/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	154/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1 SEGÚN TR NN.SS.
SUPERFICIE: 10.547,57 m2

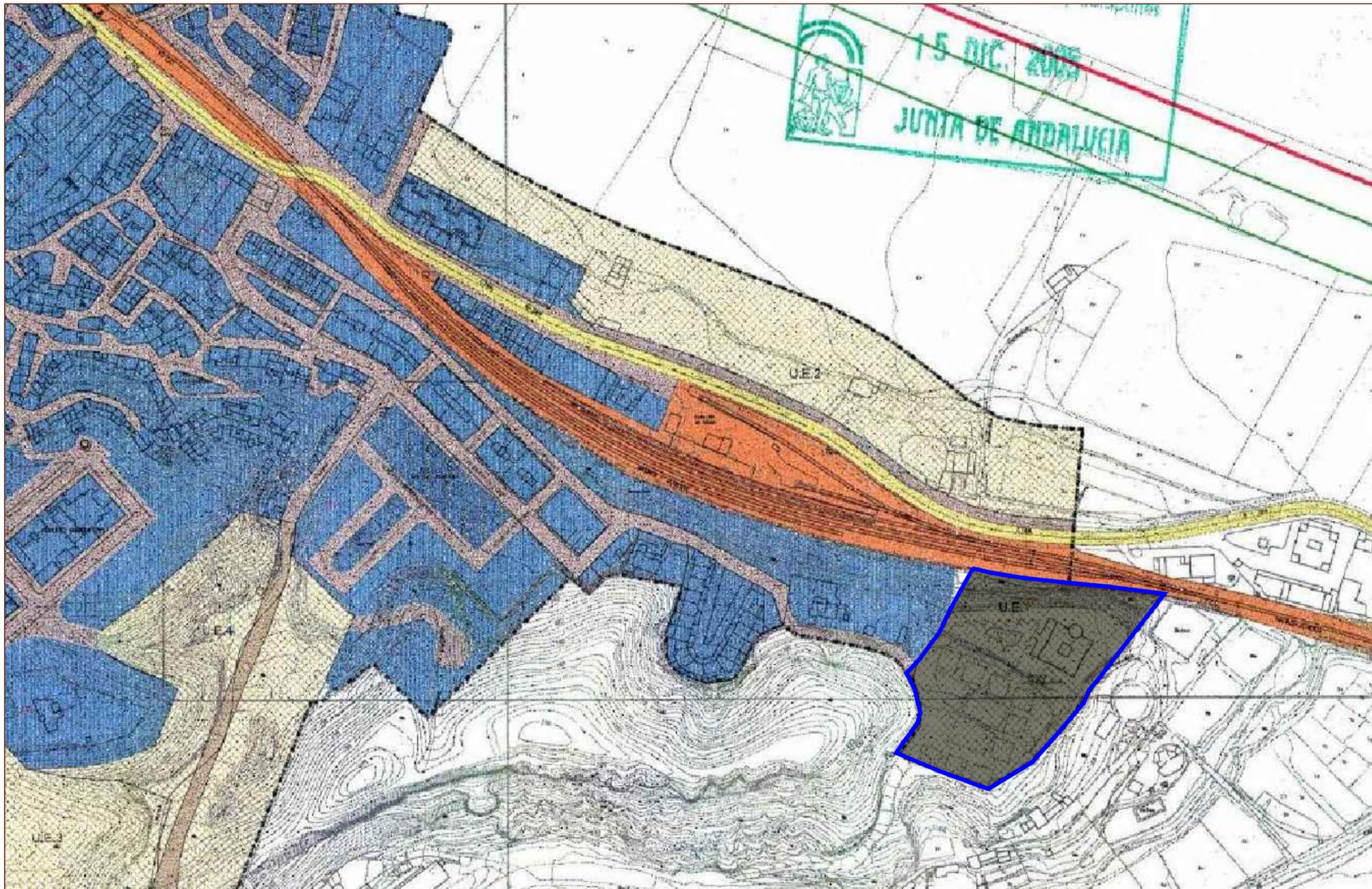
 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN	Nº: 01
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/2.000
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	DIBUJADO: JJGG
		FECHA: OCTUBRE 2025	FICHERO: CAD

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	
Observaciones	Página	155/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	
Observaciones	Página	155/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1 SEGÚN TR NN.SS.
SUPERFICIE: 10.547,57 m²

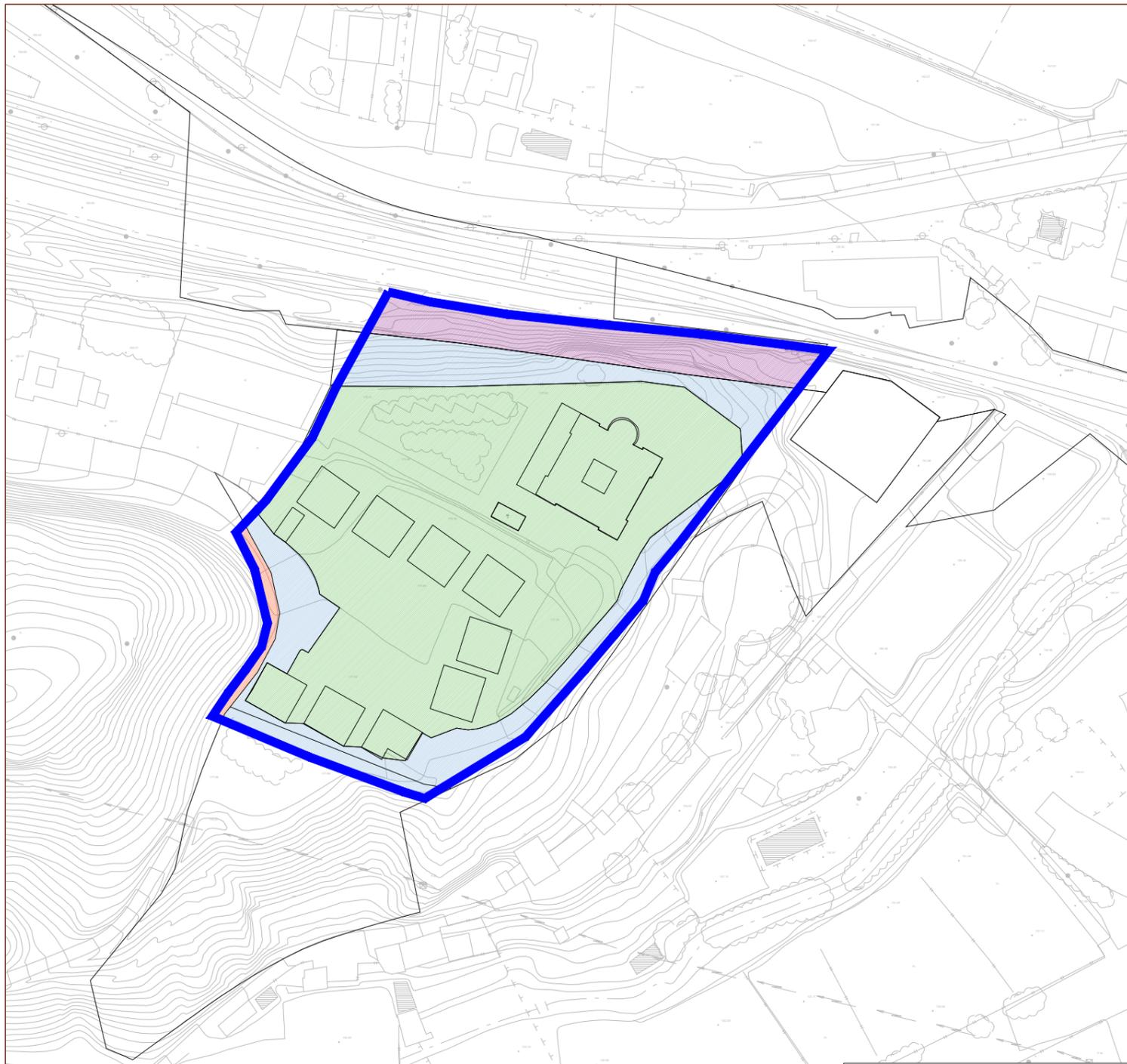
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO:	GÁDOR	PLANOS DE INFORMACIÓN:	SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA DEL TR NN.SS	Nº:	02
	ARQUITECTO:	JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA:	1/2.000	DIBUJADO:	JJGG
REFERENCIA:	22-4047T0475-02	FECHA:	OCTUBRE 2025	FICHERO:	CAD	

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
qj7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	
Observaciones	Página	156/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qj7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	
Observaciones	Página	156/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE EN LA UE-1	%
5797706WF485N0001T1	7.180,79 m2	68,08
04047A001000590000PB	2.221,67 m2	21,06
04047A001000610000PA	1.039,04 m2	9,85
04047A001000430000PK	143,20 m2	1,01
TOTAL	10.547,57 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	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE INFORMACIÓN: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Nº: 03
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/1.000
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG
REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025		

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	157/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	157/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR UE-1
 SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN TOPOGRÁFICA: 10.547,47 m²

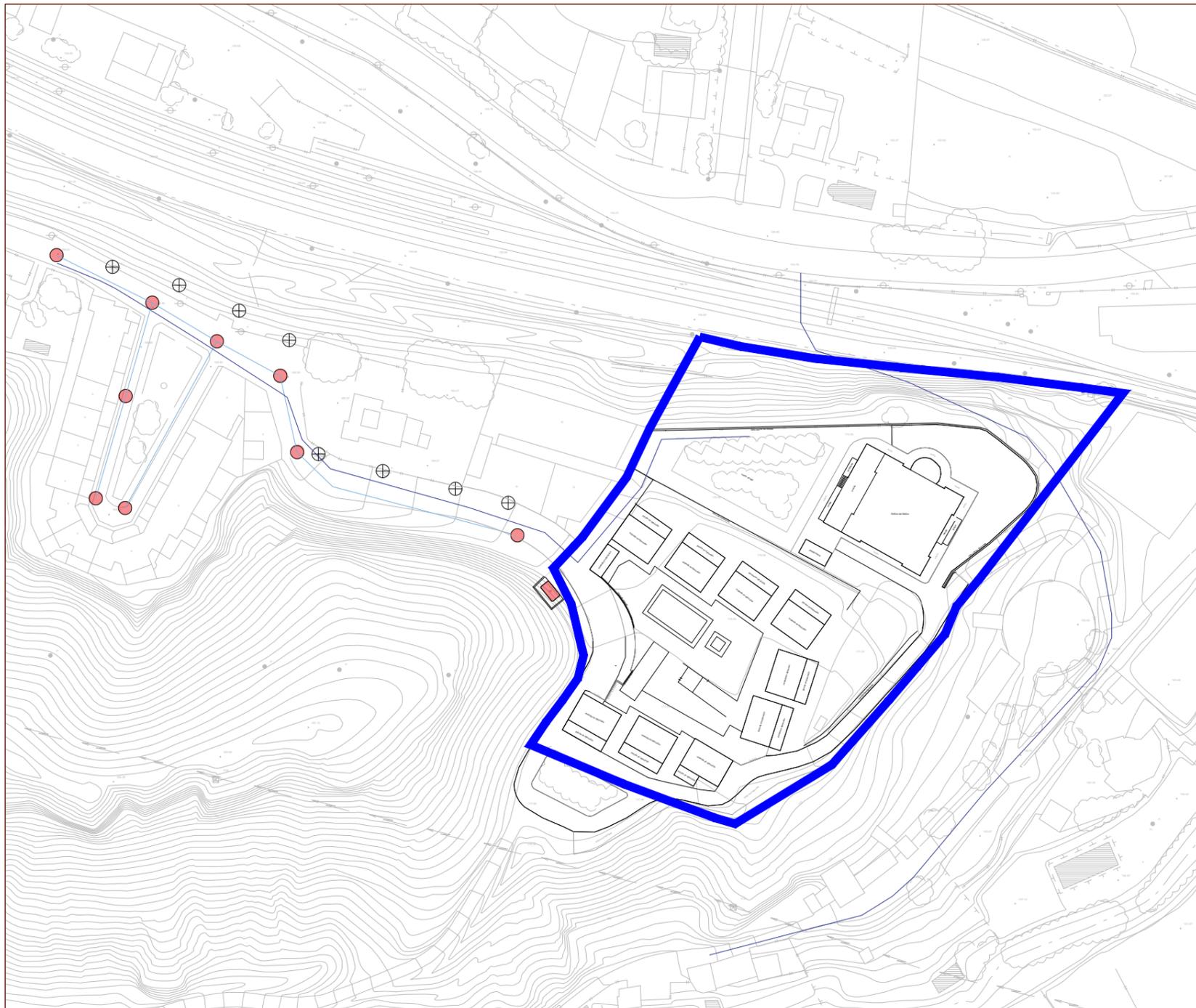
 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE INFORMACIÓN: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	Nº: 04
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/1000
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	DIBUJADO: JJGG
FECHA: JULIO 2025		FICHERO: CAD	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	158/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	158/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

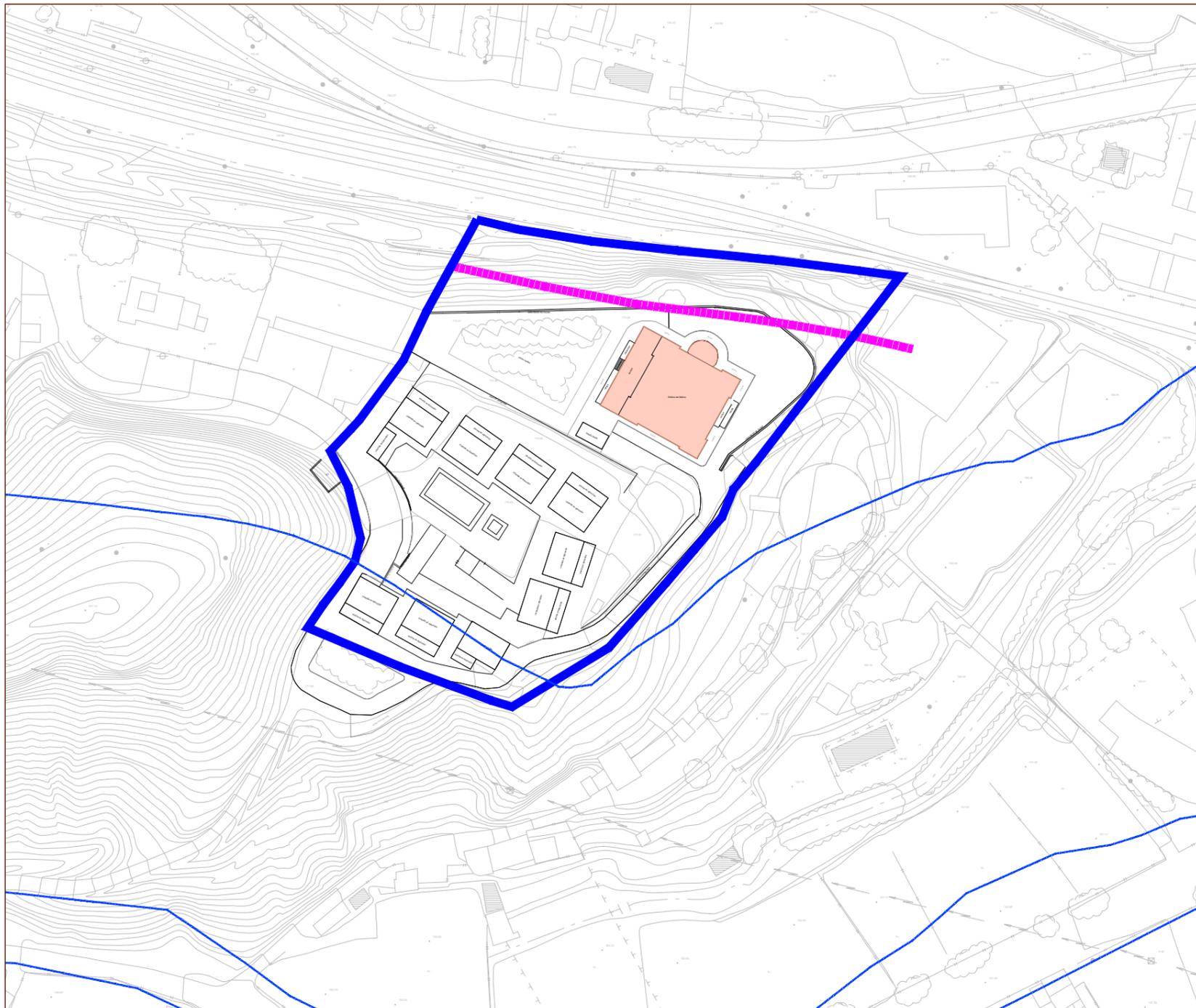
 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE INFORMACIÓN: ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES	Nº: 05
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ
		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	ESCALA: 1/1000 FECHA: OCTUBRE 2025 FICHERO: CAD DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	
Observaciones	Página	159/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	
Observaciones	Página	159/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





AFECCIONES SECTORIALES	
	LÍMITE DE LA ZONA DE POLICÍA D.P.H. RAMBLA DE LAS BALSAS
	ZONA DE PROTECCIÓN DE LA LÍNEA FERROVIARIA ALMERÍA-LINARES
	CORTIJO DON MARIANO. GRADO 2º DE PROTECCIÓN.

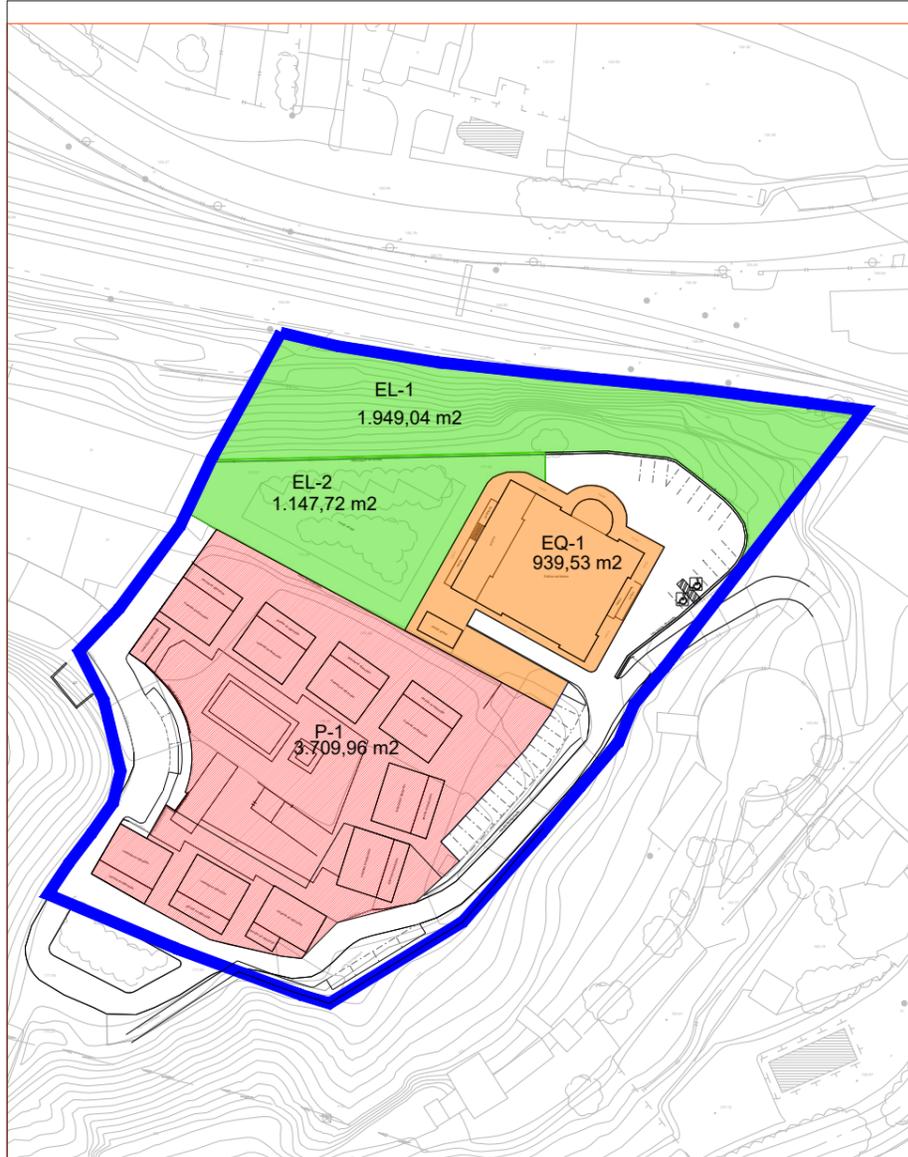
 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE INFORMACIÓN: ESTADO ACTUAL. AFECCIONES SECTORIALES	Nº: 06
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/1000
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025
		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	
Observaciones	Página	160/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	



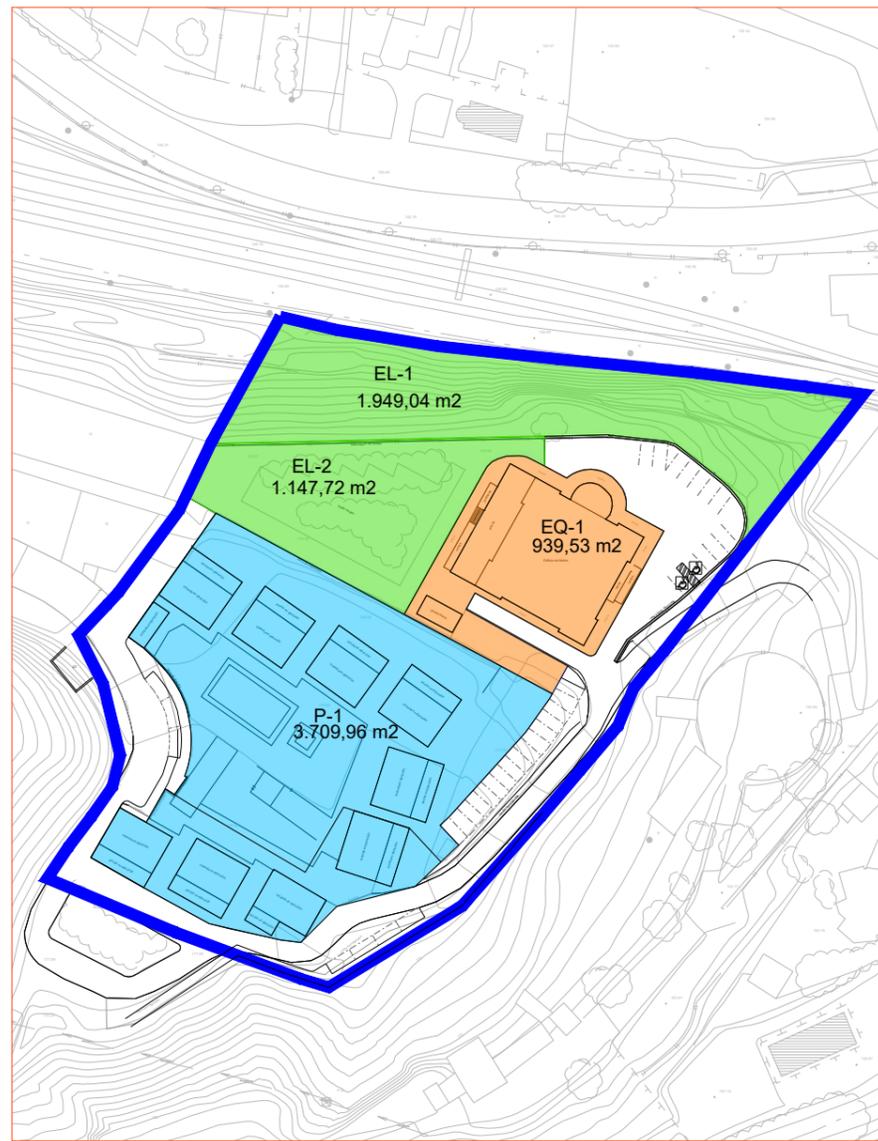
Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	
Observaciones	Página	160/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	





ALTERNATIVA 1

UE-1	SUPERFICIE	USO	APROV. LICENCIADA	%
PARCELAS LICENCIADAS				
P-1	3.709,96 m2	RESIDENCIAL	3.889,50 m2	95,17
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		9,81
EL-1	1.949,04 m2	ESPACIOS LIBRES		19,88
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		11,88
VANES	2.026,75 m2	VANES Y APARCAMIENTOS		21,04
TOTAL	10.347,07 m2			100



ALTERNATIVA 2

UE-1	SUPERFICIE	USO	APROV. LICENCIADA	%
PARCELAS LICENCIADAS				
P-1	3.709,96 m2	RESIDENCIAL	3.889,50 m2	95,17
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		9,81
EL-1	1.949,04 m2	ZONAS VERDES		19,88
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		11,88
VANES	2.026,75 m2	VANES Y APARCAMIENTOS		21,04
TOTAL	10.347,07 m2			100

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO:	GÁDOR	PLANOS DE INFORMACIÓN:	VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS	Nº:	07
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ARQUITECTO:	JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA:	1/1000
REFERENCIA:	FECHA:	FICHERO:	DIBUJADO:			
22-4047T0475-02	OCTUBRE 2025	CAD	JGG			

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	161/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



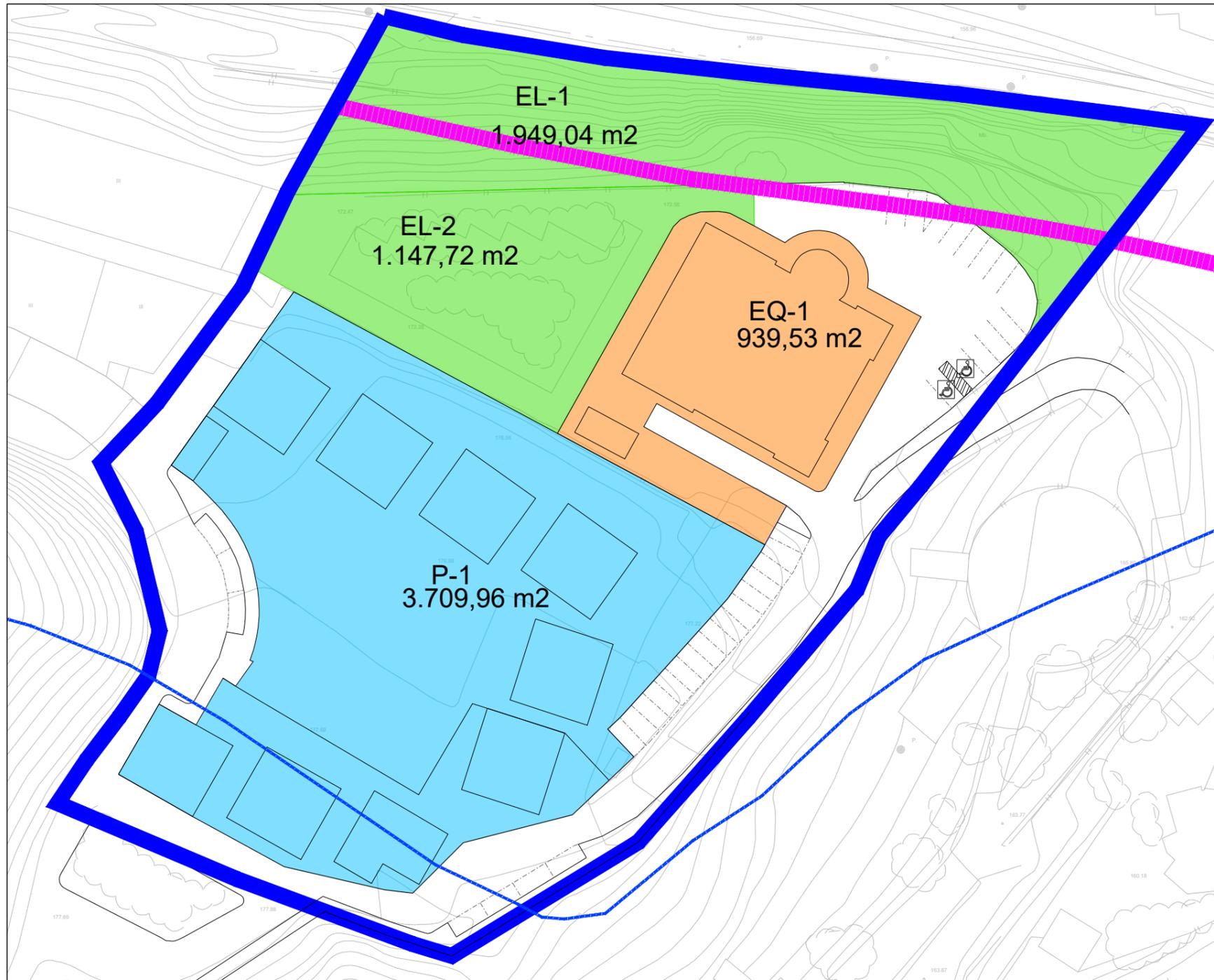
Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	161/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01	
Observaciones		Página	162/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40	
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	162/172	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X5lgoARJyjiz/aRQ832mFw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



UE-1	SUPERFICIE	USO	APROV. LUCRATIVO	%
PARCELAS LUCRATIVAS				
P-1	3.709,96 m2	TURISTICO	6.855,92 m2	35,17
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		8,91
EL-1	1.949,04 m2	ZONAS VERDES		18,48
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		10,88
VALES	2.626,78 m2	VALES Y APARCAMENTOS		25,56
TOTAL	10.547,57 m2			100

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

▬▬▬▬▬▬ ZONA DE POLICÍA DEL D.P.H. RAMBLA DE LAS BALSAS

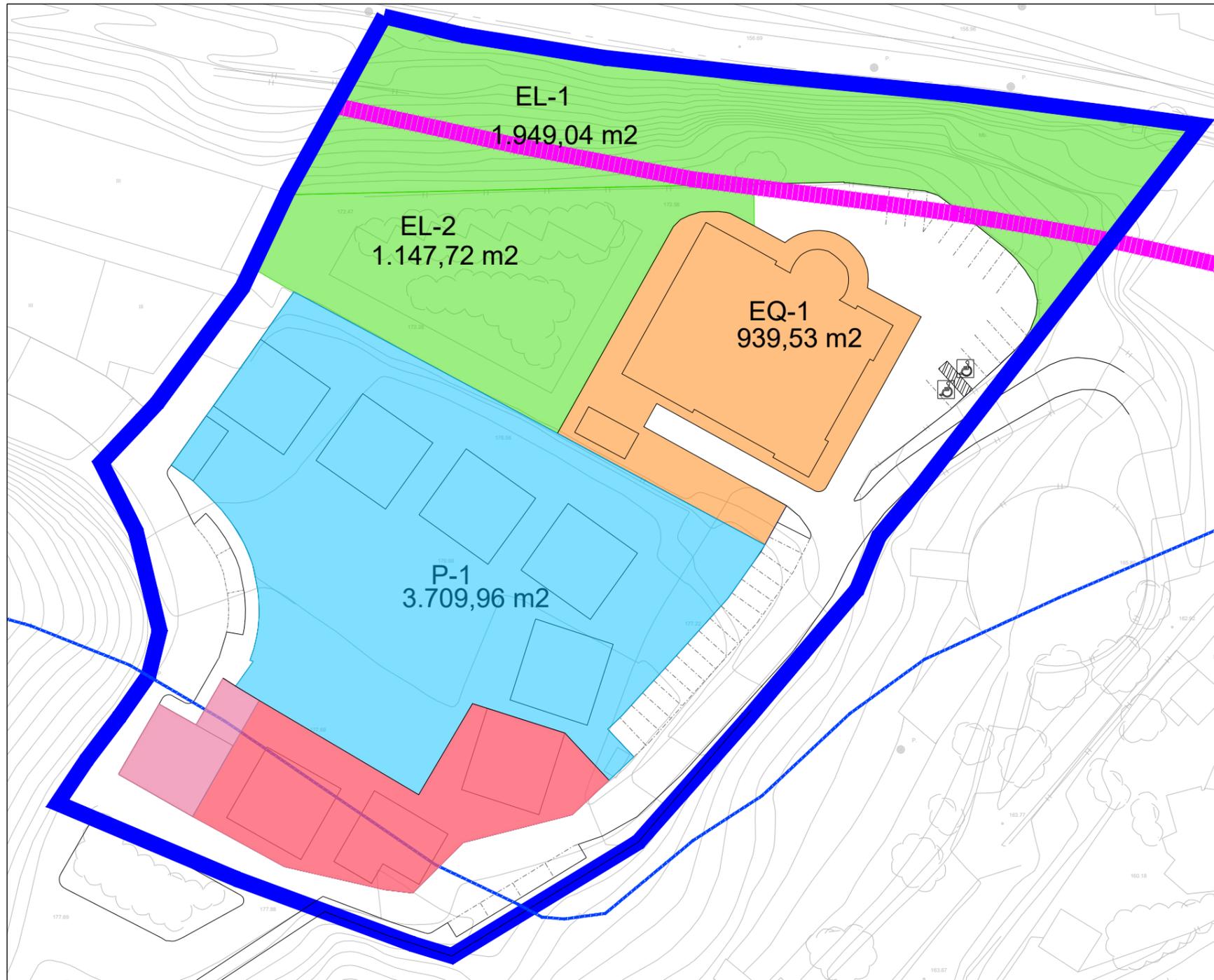
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DETALLADA	Nº: 01
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/500
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG
REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025		

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	163/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	163/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





UE-1	SUPERFICIE	USO	APROX. LUCRATIVO	%
PANCELAS LUCRATIVAS				
P-1	2.785,48 m2	TURISTICO USO PROMENCIONADO	4.799,54 m2 (máximo)	
	758,97 m2	RESIDENCIAL VVV. LIBRE	1.645,43 m2 (máximo)	
	185,51 m2	RESIDENCIAL VVV. PROTEGIDA	413,35 m2 (máximo)	
TOTAL	3.709,96 m2		6.858,32 m2	35,17
PANCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		8,91
EL-1	1.949,04 m2	ZONAS VERDES		18,48
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		10,88
VIALES	2.528,78 m2	VIALES Y APARCAMIENTOS		26,58
TOTAL	10.547,57 m2			100

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

ZONA DE POLICÍA DEL D.P.H. RAMBLA DE LAS BALSAS

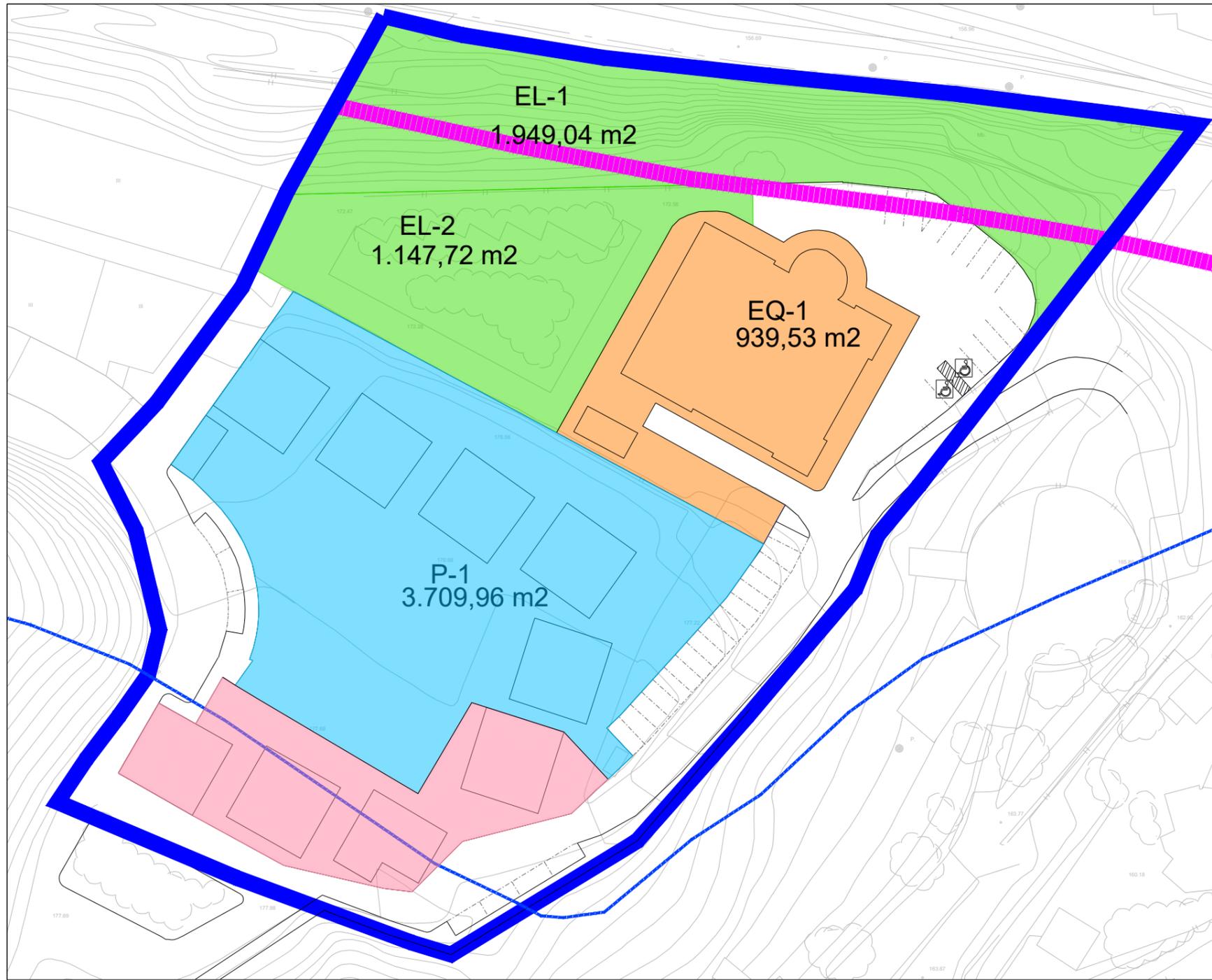
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DETALLADA. UBICACIÓN DEL USO COMPLEMENTARIO RESIDENCIAL	Nº: 02
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/500
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	DIBUJADO: JJGG
FECHA: OCTUBRE 2025		FICHERO: CAD	

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	164/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	164/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





UE-1	SUPERFICIE	USO	APROV. LUCRATIVO	%
PARCELAS LUCRATIVAS				
P-1	2.785,48 m2	TURÍSTICO USO COMPLEMENTARIO	4.798,14 m2 (100%)	
	924,48 m2	USO COMPLEMENTARIO NO RESIDENCIAL	2.742,36 m2 (100%)	
TOTAL	3.709,96 m2		6.855,92 m2	35,17
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		8,91
EL-1	1.949,04 m2	ZONAS VERDES		18,48
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		10,88
VALES	2.026,78 m2	VALES Y APARCAMIENTOS		26,96
TOTAL	10.947,57 m2			100

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

██████████ ZONA DE POLICÍA DEL D.P.H. RAMBLA DE LAS BALSAS

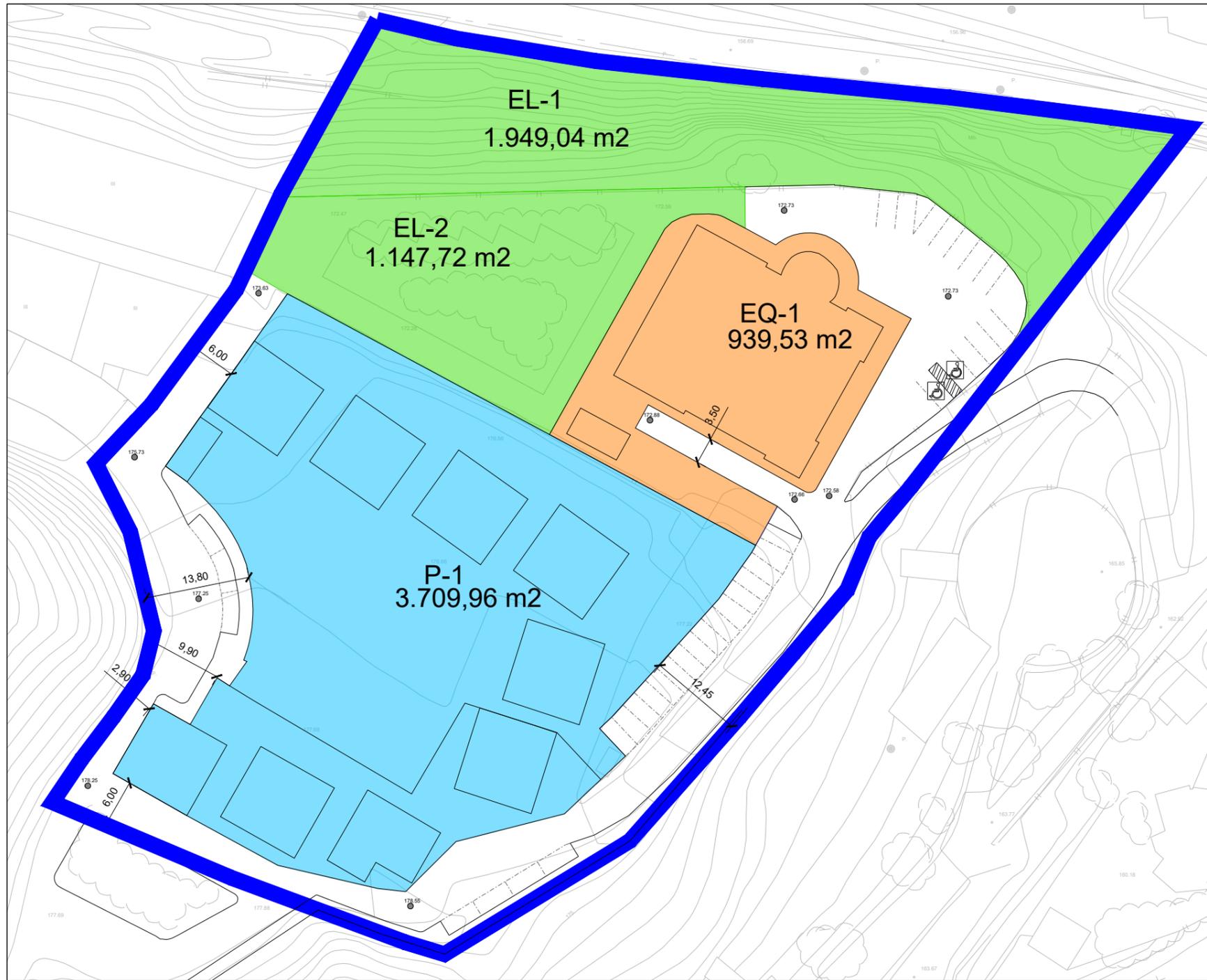
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORD. DETALLADA. UBICACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS NO RESIDENCIALES	Nº: 03
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/500
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025
		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	165/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	165/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





UE-1	SUPERFICIE	USO	APROV. LUCRATIVO	%
PARCELAS LUCRATIVAS				
P-1	3.709,96 m2	TURISTICO	6.855,92 m2	35,17
PARCELAS DOTACIONALES				
EQ-1	939,53 m2	EQUIPAMIENTO		6,91
EL-1	1.949,04 m2	ZONAS VERDES		18,48
EL-2	1.147,72 m2	ESPACIOS LIBRES		10,88
VALES	2.526,78 m2	VALES Y APARCAMENTOS		26,56
TOTAL	10.547,97 m2			100

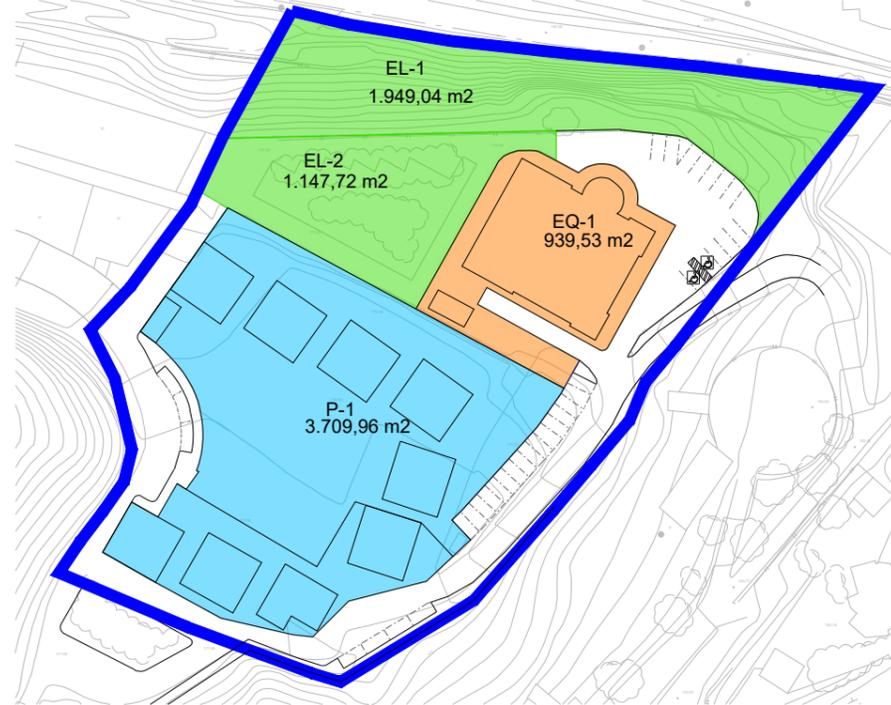
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES Y RASANTES	Nº: 04
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/500
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG
REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025		

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	166/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	166/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 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=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 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

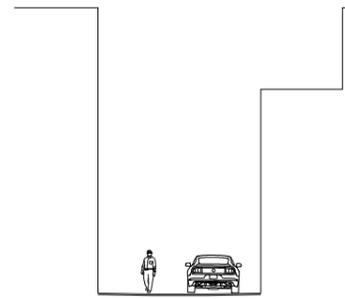
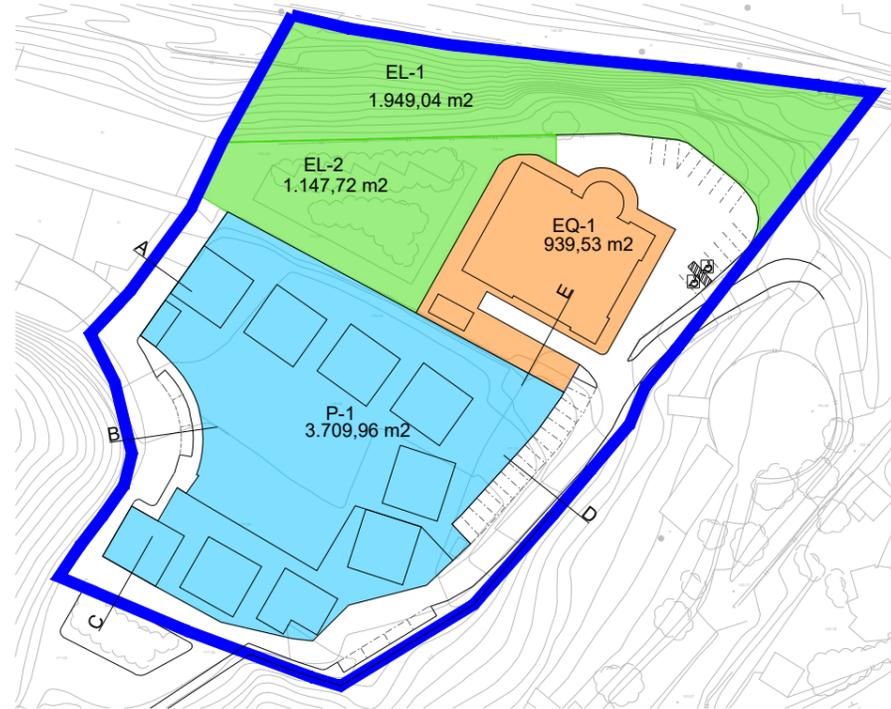
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES. GEORREFERENCIACIÓN	Nº: 05
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/500
PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025 FICHERO: CAD DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	167/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

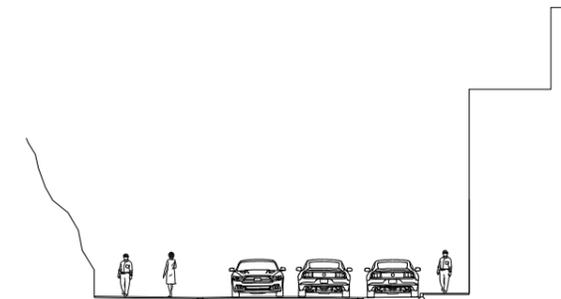


Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	167/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

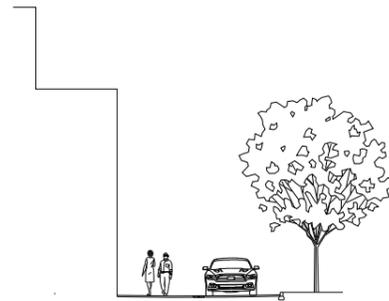




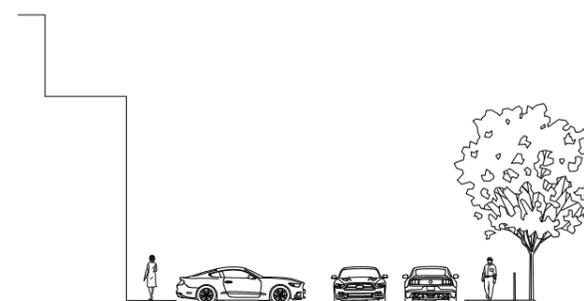
SECCIÓN TIPO A



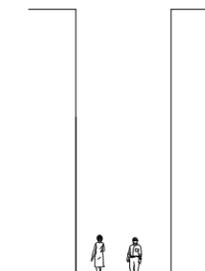
SECCIÓN TIPO B



SECCIÓN TIPO C



SECCIÓN TIPO D



SECCIÓN TIPO E

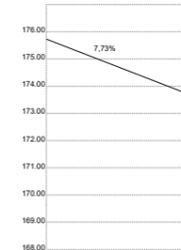
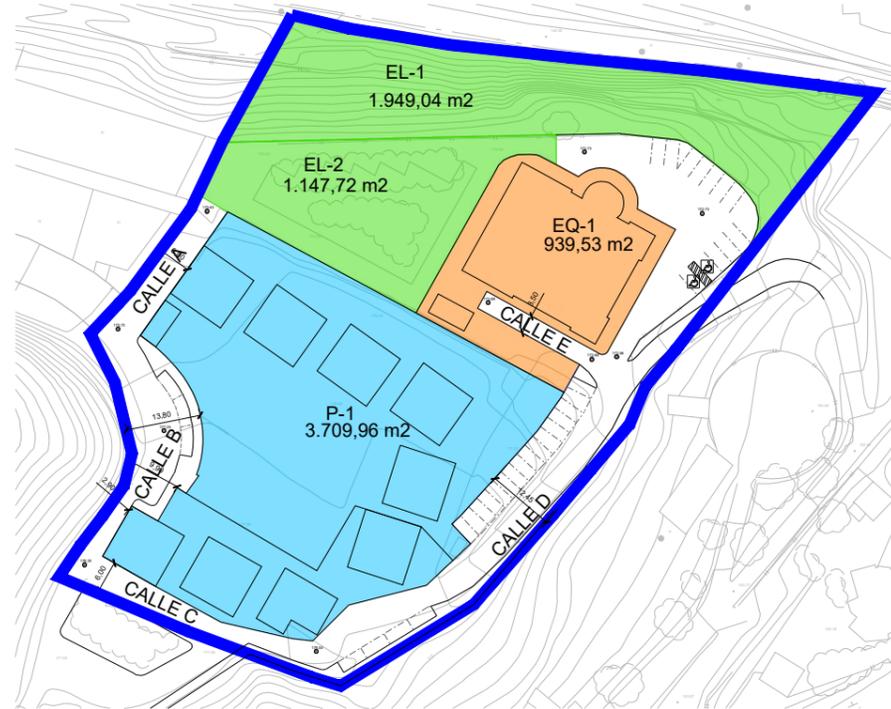
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: SECCIONES TRANSVERSALES	Nº: 06
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/500
PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025
		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almazora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	168/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

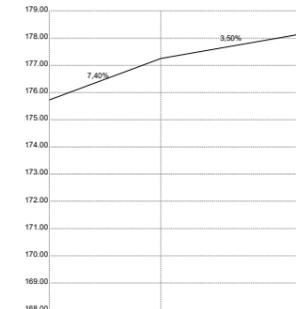


Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	168/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

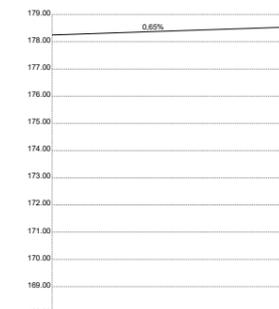




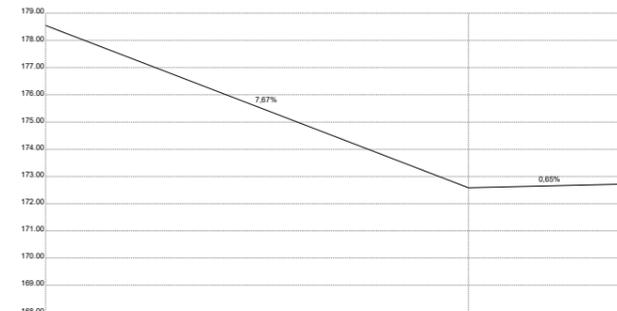
CALLE A



CALLE B



CALLE C



CALLE D



CALLE E

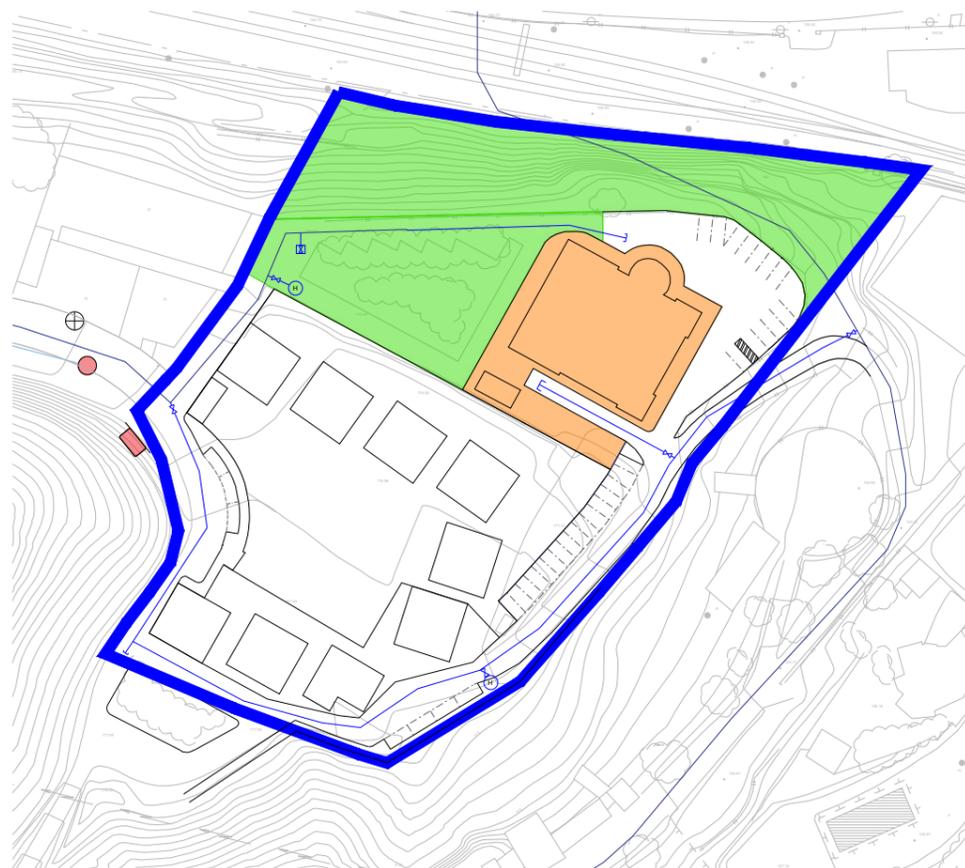
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: PERFILES LONGITUDINALES	Nº: 07
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ESCALA: 1/500
ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025
		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almanzora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	169/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

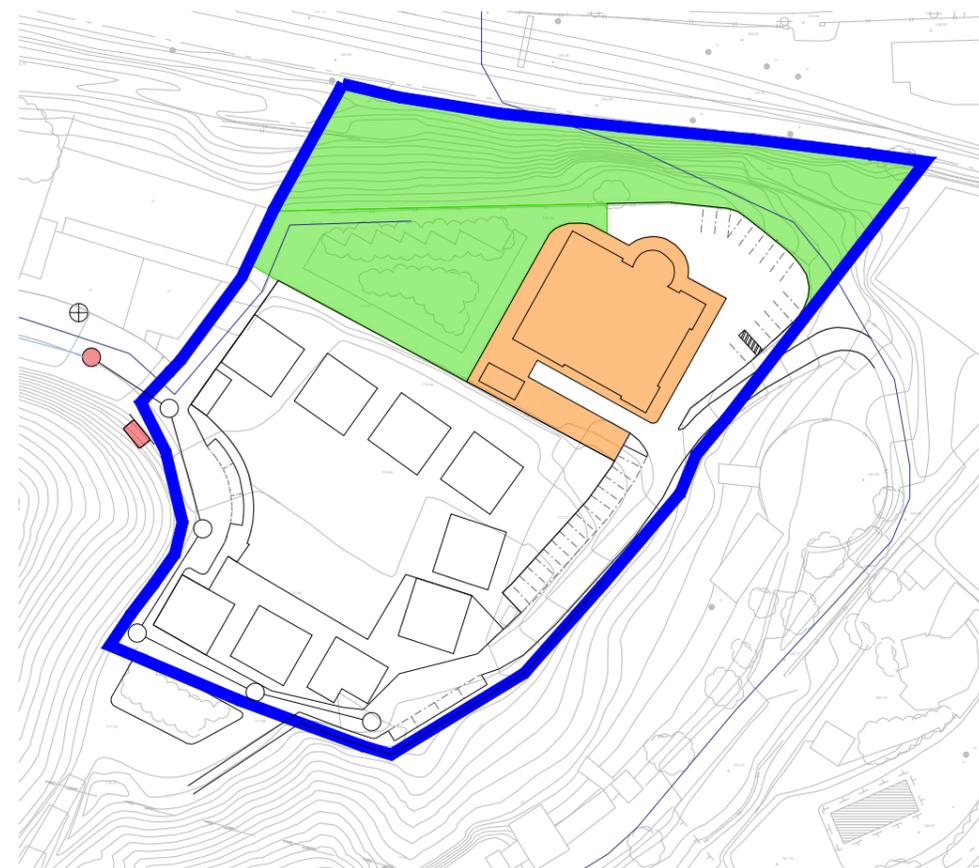


Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	169/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





RED DE ABASTECIMIENTO



RED DE SANEAMIENTO



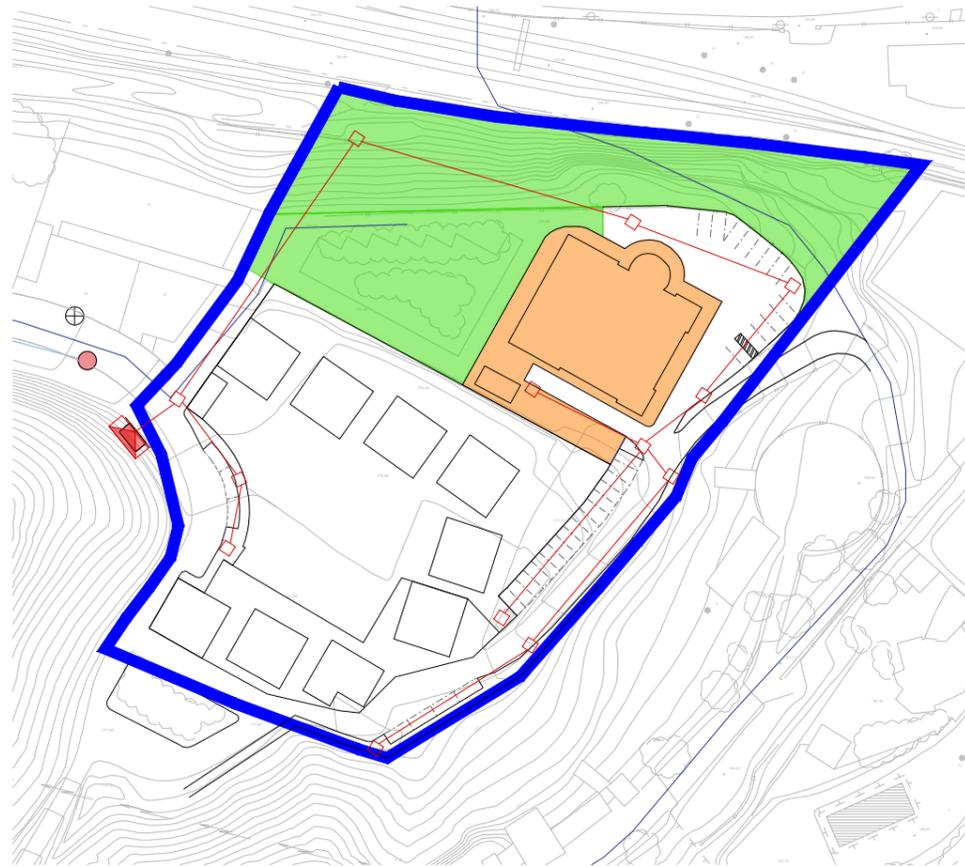
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	Nº: 08
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/1.000
PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025
		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almazora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	170/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

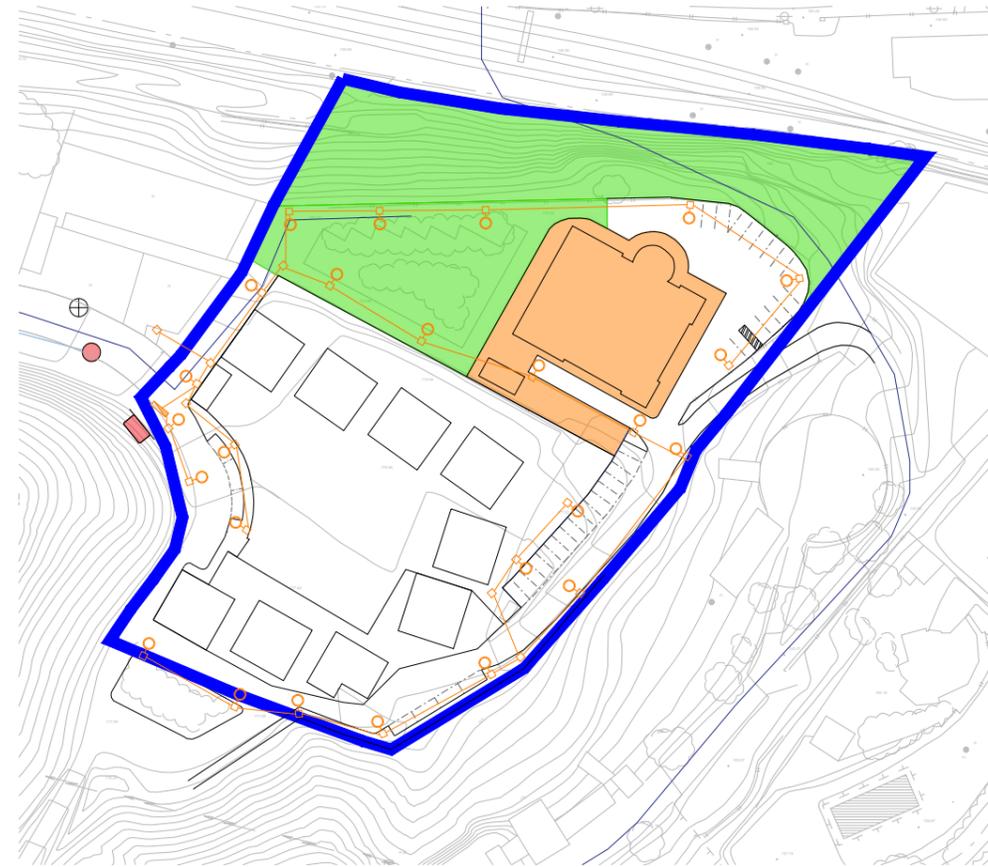
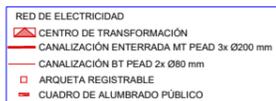


Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	170/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

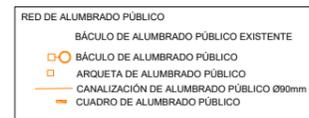




RED DE ELECTRICIDAD



RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO	Nº: 09
	ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ		ESCALA: 1/1.000
PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025
		FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almazora Seccion Asesoramiento Urbanistico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	171/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	171/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





RED DE TELEFONÍA

TELEFONÍA
□ ARQUETA
— CANALIZACIÓN
— SUBTERRÁNEA 4063 mm PVC



SEÑALIZACIÓN VIARIA Y PAVIMENTACIONES

SEÑALIZACIÓN VIARIA
▽ CEDA EL PASO
□ SEÑALIZACIÓN APARCAMIENTO RESERVADO
→ SENTIDO DE CIRCULACIÓN
♠ CALLE PEATONAL
⊘ S-4 ACCESO RESTRINGIDO VEHICULOS

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanístico	MUNICIPIO: GÁDOR	PLANOS DE ORDENACIÓN: RED DE TELEFONÍA, PAVIMENTACIONES Y SEÑALIZACIÓN VIARIA	Nº: 10
	PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-1		ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ ESCALA: 1/1.000
REFERENCIA: 22-4047T0475-02	FECHA: OCTUBRE 2025	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JJGG

Código Seguro De Verificación	qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Godoy Gimenez - Arquitecto Uam Medio-Alto Almazora Sección Asesoramiento Urbanístico	Firmado	23/10/2025 11:20:01
Observaciones		Página	172/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qJ7/Wa24y4eDoQN104EB2Q==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	X51goARJyjiz/aRQ832mFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Demetrio Cañada Cobos - Secretario-Interventor Ayuntamiento de Gador	Firmado	04/12/2025 13:39:40
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente PERI UE 1 se aprobó en el Pleno Extraordinario de 02/12/2025.Fdo. electrónicamente por el Secretario-Interventor, en la fecha de firma electrónica indicada.	Página	172/172
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/X51goARJyjiz/aRQ832mFw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

