



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

## AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS.  
Promotor

marzo-2025

3.09/25

## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1 Promotor y objeto del Plan de Reforma Interior
- 1.2 Ámbito del Plan de Reforma Interior
- 1.3 Estructura de la propiedad y preexistencias
- 1.4 Infraestructuras
- 1.5 Marco legal de referencia
- 1.6 Marco urbanístico de referencia, condiciones de ordenación según planeamiento vigente y antecedentes de desarrollo urbanístico
- 1.7 Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- 1.8 Diagnóstico

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1 Justificación a la formulación del PRI
- 2.2 Criterios y objetivos para la ordenación
- 2.3 Alternativas de ordenación
- 2.4 Descripción y justificación de la ordenación
- 2.5 Balance de aprovechamientos
- 2.6 Condiciones urbanísticas de la ordenación
- 2.7 Descripción y justificación de infraestructuras
- 2.8 Ajuste de la propuesta a criterios de sostenibilidad
- 2.9 Tramitación del Plan de Reforma Interior

## 3 MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- 3.1 Memoria de viabilidad económica
- 3.2 Justificación del cumplimiento de deberes

## 4 ANEXOS

### **anexo 1.**

Publicación Aprobación Definitiva Delimitación ATU "Carlos cano"

### **anexo 2.**

Convenio urbanístico

### **anexo 3.**

Fichas justificativas cumplimiento del Decreto 293/2009, de Accesibilidad

### **anexo 4.**

Certificado de colegiación

## 5 PLANOS

### **PLANOS DE INFORMACION (I)**

- I.1 Situación
- I.2 Ámbito objeto de ATU y antecedentes de ordenación
- I.3 Delimitación de ATU aprobada y bases para la ordenación y la ejecución
- I.4 Estructura de la propiedad, preexistencias y afecciones
- I.5 Infraestructuras existentes

### **PLANOS DE ORDENACION (O)**

- O.2 Ordenación general: zonificación, alineaciones y volumen
- O.3 Viario y espacios libres
- O.4 Infraestructuras

**1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

- 1.1 Promotor y objeto del Plan de Reforma Interior
- 1.2 Ámbito del Plan de Reforma Interior
- 1.3 Estructura de la propiedad y preexistencias
- 1.4 Infraestructuras
- 1.5 Marco legal de referencia
- 1.6 Marco urbanístico de referencia, condiciones de ordenación según planeamiento vigente y antecedentes de desarrollo urbanístico
- 1.7 Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- 1.8 Diagnóstico

## 1.1 PROMOTOR Y OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

---

Se redacta el presente documento por encargo del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS**, con domicilio en Plaza Manuel Noguera, CP 18740, Gualchos (Granada) y CIF: P1809500J.

El presente documento tiene por finalidad, en un área de suelo urbano:

**REDACTAR PLAN DE REFORMA INTERIOR QUE DELIMITE Y ORDENE UNA ACTUACION DE REFORMA INTERIOR (ARI)**, conforme al planeamiento vigente, a las preexistencias, a las afecciones territoriales y a la legislación urbanística de aplicación-LISTA, atendiendo al siguiente contenido de su articulado:



## 1.2 ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El ámbito de la ATU "Carlos Cano" delimitada se ubica en suelo urbano, al sur del núcleo costero de Gualchos, denominado Castell de Ferro, delimitado entre la Calle Carretera de Málaga-Almería, Calle Las Flores y Calle Carlos Cano, constituido por dos espacios discontinuos entre sí y ambos integrados y conectados plenamente en la trama urbana, con una superficie total de **9.126,32 m<sup>2</sup>**, según se recoge en los planos de información.

El ámbito está formado por tres zonas integradas en la trama urbana consolidada, con las siguientes características:

- **Antigua UE-1A:** Suelo urbano resultante de la subdivisión de la UE-1 así delimitada en las NNSS, con una superficie de **5.101 m<sup>2</sup>**, delimitado al norte con la Carretera Málaga-Almería, al oeste con c/Las Flores, que la integra y al sur y este con tres manzanas de suelo urbano consolidado. Este ámbito integra dos tramos de viarios consolidados que la atraviesan que son c/ La Moncloa y c/ Carlos Cano.
- **Parcela 1:** Suelo urbano de **766,12 m<sup>2</sup>** colindante al norte y oeste con la UE-1A, al noreste con Calle Carretera Málaga-Almería, al sureste con parcela de suelo urbano consolidado y al suroeste con c/Carlos Cano.
- **Parcela 2:** suelo urbano resultado del desarrollo de la UE-1B, con **3.259,20 m<sup>2</sup>**, abre fachada a dos viarios enfrentados. c/ Carlos Cano (al noreste) y c/ Las Flores (al suroeste), el lado noroeste linda con parcelas de suelo urbano consolidado de uso residencial y el lado sureste con dos parcelas de suelo urbano consolidado una de uso residencial y otra destinada a espacios libres

El ámbito está transformado y urbanizado en su totalidad y parcialmente edificado. Los viarios existentes que conectan con el resto de la trama urbana presentan suave pendiente descendente de noroeste a sureste, según la topografía natural del terreno que abre al mar.

Se adjunta ortofotos históricas del ámbito donde se aprecia el grado de consolidación del mismo, tanto del dominio público como de las parcelas que lo conforman, comprobando que ya en 2007 presentaba un estado similar al actual:







### 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PREEXISTENCIAS

La **estructura de la propiedad** del ATU "Carlos Cano" se grafía en el plano I.3, "Estructura de la Propiedad y preexistencias" y se recoge en la siguiente tabla:

MANZANA	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP PARCELA (m2)	AÑO COSNTRUCCIÓN	PARTICIP.
<b>1</b>	7844101VF6674D0001JE	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:01	Residencial	181	2004	
	7844101VF6674D0002KR	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:02	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0003LT	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:03	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0004BY	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:04	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0005ZU	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:05	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0006XI	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:06	Residencial	80	2004	3,04
	7844101VF6674D0007MO	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:07	Residencial	82	2004	3,12
	7844101VF6674D0008QP	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:08	Residencial	81	2004	3,37
	7844101VF6674D0009WA	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:09	Residencial	194	2004	7,41
	7844101VF6674D0010MO	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:10	Residencial	180	2004	7,41
	7844101VF6674D0011QP	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:11	Residencial	179	2004	7,41
	7844101VF6674D0012WA	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:12	Residencial	179	2004	7,41
	7844101VF6674D0013ES	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:01 Pt:13	Residencial	180	2004	7,41
	7844101VF6674D0014RD	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:01 Pt:14	Residencial	180	2004	7,41
	7844101VF6674D0015TF	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:L1	Comercial	62	2004	2,58
	7844101VF6674D0016YG	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:L2	Comercial	77	2004	3,21
	7844101VF6674D0017UH	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pl:00 Pt:L3	Comercial	76	2004	3,17
				<b>1.107</b>		
<b>2</b>	7843501VF6674D0001TE	CL CARLOS CANO, 11	Residencial	<b>1.277,02</b>	En construcción	
<b>3</b>	7844601VF6674D00001FE	CL MÁLAGA, 16	Residencial	<b>889,02</b>	En construcción	
<b>4</b>	7843503VF6674D0001ME	CL FLORES, 16	Residencial	<b>3.259,20</b>	-	
<b>VIARIO</b>		CALLE CARLOS CANO		527,07	Ejecutado	
		CTRA MÁLAGA-ALMERÍA		877,84	Ejecutado	
		CALLE LA MONCLOA		635,32	Ejecutado	
		CALLE LAS FLORES		553,77	Ejecutado	
				<b>2.594,08</b>		
<b>TOTAL ATU "CARLOS CANO"</b>				<b>9.126,32</b>		



**Preexistencias**, sobre el ámbito, según se grafía en plano I.3, se localizan las siguientes preexistencias:

- o M1: Edificio plurifamiliar de dos plantas, de uso residencial, construido en 2004, en buen estado de conservación y con 14 viviendas y locales, en uso.
- o M2: Edificio plurifamiliar, de 3 plantas, de uso residencial, en construcción y con 41 viviendas. Dispone de planta sótano destinada a garaje. Obtuvo licencia de obras en 2005 y se estima el grado de consolidación en un 90%
- o M3: Edificio plurifamiliar, de 3 plantas más ático, de uso residencial, en construcción y con 32 viviendas. Dispone asimismo en planta baja de locales de uso comercial y dos plantas de sótano destinadas a almacenes y garaje. Obtuvo licencia de obras en 2005 y se estima el grado de consolidación en un 80%
- o M4: Parcela de uso residencial, no construida. Destinada actualmente y de forma provisional a mercadillo y aparcamiento, dispone de pavimento asfáltico.
- o Viario, urbanizado y consolidado:
  - Calle Carlos Cano
  - Carretera Málaga-Almería
  - Calle La Moncloa
  - Calle Las Flores

#### 1.4 INFRAESTRUCTURAS

---

Las infraestructuras con las que cuenta el ámbito del ARI son:

- o Acceso rodado y conexiones: queda integrado en la trama urbana, dando fachadas a Calle Carretera de Málaga-Almería, Calle Carlos Cano, Calle Las Flores y Calle La Moncloa, todas ellas completamente urbanizadas y conectadas con la trama urbana, posibilitando sin limitación el acceso rodado y peatonal; quedando todo el suelo resultante de la ordenación propuesta con fachada a viales existentes que le dan acceso y conexión con la trama urbana, completamente urbanizados con pavimentación, bandas de aparcamiento, acerado, arbolado y alumbrado público en correctas condiciones de uso y funcionamiento; no siendo necesaria la apertura de nuevo viario, ni la mejora o acondicionamiento del existente.
- o Cuenta con infraestructuras con capacidad suficiente para dar servicio a los usos resultantes; disponiendo de red abastecimiento de agua y energía eléctrica, red de saneamiento y alcantarillado y red de telecomunicaciones, que discurren por subsuelo del viario existente.
- o En consecuencia, las parcelas resultantes están conectadas ó en condiciones de conectar a las infraestructuras existentes.

### 1.5 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

---

El marco legal por el que debe regirse el presente Plan de Reforma Interior lo compone:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad ambiental
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanística.
- Ley 7/2021, de 1 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

## 1.6 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA, CONDICIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

### Marco urbanístico

- Planeamiento general del municipio:
  - Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas el 22 de noviembre de 1994
  - Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, aprobada el 30 de julio de 2012
- Delimitación de ATU "Carlos Cano", aprobada en Pleno de fecha 28 de noviembre de 2024

### Condiciones de ordenación según planeamiento vigente

- Ordenación Estructural:

ÁMBITO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
			USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD	CESIONES*
Antigua UE-1A	Urbano	5.101,00 m <sup>2</sup>	Residencial	S bruta x 0,65 x 1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s = 4.973,48 m <sup>2</sup> t	Según NNSS, la calculada en columna anterior	No fijada en NNSS	Según LISTA: art 82: EL=10m <sup>2</sup> s/hab EQ=2,5m <sup>2</sup> t/100m <sup>2</sup> s 1/4 plaza aparc./hab 10% Aprov.=497,35 m <sup>2</sup> t
Parcela 1	Urbano	766,12 m <sup>2</sup>	Residencial	Sx2,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s = 1.991,91 m <sup>2</sup> t	En PGOU-Adaptación: 1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	En PGOU-Adaptación: 75viv/ha	Sin cesiones por ser SUC en NNSS
Parcela 2	Urbano	3.259,20 m <sup>2</sup>	Residencial	Sx1,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s = 5.866,56 m <sup>2</sup> t	Según art.17 LOUA, ≤1,3 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, previa justificación	Se puede fijar nueva densidad previa justificación	Sin cesiones por ser SUC resultado del desarrollo de la UE-1B
		<b>9.126,32 m<sup>2</sup></b>	<b>Residencial</b>	<b>≤12.831,95 m<sup>2</sup>t</b>		<b>≤ 120 viv/ha</b>	

\* El ámbito de la Antigua UE-1A, según PGOU-Adaptación, no estaría sujeta a cesiones, si bien, según sentencia 943/2012 del TSJ de Andalucía, es necesario someter el desarrollo del ámbito a las cesiones de los estándares urbanísticos según normativa vigente.  
El resto del suelo urbano no está sujeto a cesiones

- Ordenación Pormenorizada:

ÁMBITO	ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
	ORDENANZA	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	Nº PLANTAS/ALTURAS	EDIFICABILIDAD
Antigua UE-1A	BEE AD EUA EUD	500 m <sup>2</sup> s 250 m <sup>2</sup> s 200 m <sup>2</sup> s 80 m <sup>2</sup> s	70% 80% 50% 70%	B+II/10,40 m	1,8 m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t 1,5 m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t 0,6 m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t 1,6 m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t
Parcela 1	BEE ó MD	500 m <sup>2</sup> s	70%	B+II/10,40 m	2,6-3,10m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t
Parcela 2	BEE	500 m <sup>2</sup> s	70%	B+II/10,40 m	1,8 m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t



**Antecedentes de desarrollo urbanístico en la antigua UE-1ª, en Parcela 1 y en Parcela 2, descritas en plano I.2 del presente:**

**- Antigua UE-1A**

El ámbito de la UE-1A presenta tres manzanas (las recogidas en el Estudio de Detalle) -una de ellas compartida con la Parcela 2 - edificadas de uso residencial con 14, 41 y 32 viviendas, estando algunas de ellas ocupadas e incluso con primera ocupación y algunos locales comerciales con su licencia de actividad correspondiente. Las construcciones, así como la urbanización complementaria que está terminada, son consecuencia de la siguiente relación de hechos:

1. El 30 de diciembre de 2003 se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento de Gualchos-Castell de Ferro la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle y volúmenes de la unidad de Ejecución 1A, atendiendo a los requisitos técnicos contenidos en la ficha de las Normas Subsidiarias para la Unidad.
2. El 18 de enero de 2005 se dicta Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Gualchos-Castell de Ferro por la que se concede licencia a Groslipe SL para la construcción de dos edificios de 41 y 23 viviendas, locales y cocheras a realizar en la UE-1A junto a la parcela anexa identificada como Zona II.
3. El 20 de febrero de 2007 el letrado de la Junta de Andalucía, en nombre y representación de la misma interpone recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Gualchos-Castell de Ferro, de 30 de diciembre de 2003, que aprobó definitivamente el Estudio de Detalle y volúmenes en la Unidad de Ejecución 1A, al estimar que se incumplen las Normas Subsidiarias vigentes en tres aspectos:
  - El suelo afectado está clasificado como suelo urbano no consolidado
  - Nulidad del acuerdo por no haberse desarrollado el suelo por el instrumento urbanístico adecuado
  - Y exceso de edificabilidad
4. De forma paralela la Junta de Andalucía también interpone recurso contra la Resolución del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Gualchos-Castell de Ferro por la que se concede licencia a Groslipe SL para la construcción de dos edificios de 41 y 23 viviendas, locales y cocheras a realizar en la UE-1A.
5. No obstante, señalar que desde 2005 que se concede licencia de obras hasta 2007 que se interponen los recursos de la Junta, las obras de urbanización del ámbito se habían ejecutado en su totalidad y las de edificación en su mayor parte, estando pendientes sólo obras de acabados, que se paralizaron hasta la resolución del conflicto sin haberse continuado hasta el día de la fecha.
6. Se dictan varias sentencias en relación a los recursos descritos y en los dos sentidos (admisión e inadmisión), siendo las últimas sentencias (la sentencia nº 943/2012, de 13 de febrero de 2012 y la sentencia nº 3175/2012 de fecha 19 de noviembre de 2012), las que estiman el recurso y declaran la nulidad del Estudio de Detalle y la del acto administrativo que otorgó la licencia de obras.  
Se adjunta copia de sentencia 943/2012 en anexo 1.
7. Desde la Administración Municipal se ha atendido en todo momento a resolver la cuestión principal objeto del recurso que es la clasificación del suelo y es por ello que se redacta y aprueba el correspondiente PGOU-Adaptación parcial de las NNSS a la LOUA donde se reconocen las condiciones sobrevenidas en la transformación del suelo para proceder a su clasificación. Y en el mencionado PGOU-Adaptación, aprobado en Pleno de 30 de julio de 2012 y publicado en BOP de 17 de agosto de 2012, el ámbito de la

antigua Unidad UE-1A se clasifica como suelo urbano consolidado porque se cumplen las condiciones establecidas por la LOUA para la misma.

8. Asimismo, el 9 de mayo de 2012 se redacta por encargo del Ayuntamiento un Acta de Presencia para que se recoja gráficamente el estado real, entre otras, de la unidad UE-1A, acta suscrita por el notario D. Javier Oyarzun Landeras, cuya copia se adjunta en anexo 2.
9. La clasificación del suelo como urbano consolidado del ámbito de la UE-1A contemplada en el PGOU-Adaptación es anterior a la última sentencia en la que se declara la nulidad del Estudio de Detalle, por ello se hace necesario redactar un documento de planeamiento que establezca las condiciones de ordenación del ámbito contemplando los derechos y obligaciones conforme a la legislación urbanística vigente sin olvidar las circunstancias concretas que se han descrito en los antecedentes. Así desde la administración local se propone la redacción del presente documento de planeamiento.

- **Parcela 1:**

Clasificada como suelo urbano consolidado en las NNSS de uso residencial y calificación BEE ó MC, en la realidad consolidada y forma parte de parcela sobre la que se levanta inmueble de tres plantas más ático. El resto de la parcela es suelo de parcelas resultantes del desarrollo recogido en el Estudio de Detalle que ordenaba la UE-1A.

- **Parcela 2:**

Suelo urbano de uso residencial, resultado del desarrollo de la UE-1B, forma parte del 10% de aprovechamiento de la unidad cedido a la administración municipal.

**Delimitación de ATU "Carlos Cano", aprobada en Pleno de fecha 28 de noviembre de 2024**

Se delimita y aprueba un ámbito de ATU que se conforma con las tres parcelas descritas para permitir el desarrollo de la zona así como la localización de las cesiones.

## 1. 7 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

### **Protección de la calidad del aire**

- o Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- o Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
- o Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía

Legislación a contemplar en la redacción de los documentos para el desarrollo del ámbito y su ejecución.

### **Protección de las aguas**

- o Real Decreto Ley 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- o Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público.

No hay afección a Dominio Público Hidráulico.

Los suelos que integran el ATU, clasificados como suelo urbano, cuentan con abastecimiento de agua y saneamiento conectados a las redes públicas municipales.

### **Residuos**

- o Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- o Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- o Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Las actividades necesarias para completar el desarrollo del ARI deberán considerar la tipología de los residuos producidos para su adecuación a lo dispuesto en el Decreto 73/2012; al igual que deberá ser considerado y respetado por los usos que se implanten.

Las operaciones de gestión de residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la fauna o flora.

### **Protección de la fauna y la flora**

- o Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- o Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- o Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- o Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

En el ámbito del ATU propuesta no existe flora y/o fauna silvestre que pueda verse afectada de manera significativa por la actuación; si bien se considerarán las medidas necesarias relativas al acondicionamiento de los espacios libres.

#### **Protección forestal.**

- o Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- o Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- o Ley 5/1999 de Incendios Forestales.
- o Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales.

Los suelos integrados en el ATU, clasificados como suelo urbano, no son terrenos forestales y por tanto, no existe afección de tal tipo.

#### **Vías pecuarias**

- o Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- o Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los suelos integrados el ATU, clasificados como suelo urbano, no están afectados por vías pecuarias ni sus zonas de servidumbre.

#### **Espacios Naturales Protegidos**

- o Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
- o Decisión de la comisión de 12 de diciembre de 2008 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una segunda lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeografía mediterránea.
- o Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Los suelos incluidos en el ATU, clasificados como suelo urbano, no se integran en espacios naturales protegidos; no se afecta a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

#### **Actividades potencialmente contaminantes del suelo**

- o Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

En su caso, los usos y/o actividades a implantar requerirán informe preliminar de situación, con el alcance y contenido mínimo previsto en la referida norma.

#### **Afecciones sectoriales**

No concurren en el ámbito del ATU afecciones sectoriales.



## 1.8 DIAGNÓSTICO

---

Atendiendo a las condiciones físicas del ámbito, a las infraestructuras del entorno, a las condiciones urbanísticas de ordenación y a las afecciones territoriales y sectoriales que concurren en el mismo, se concluye que el ATU "Carlos Cano" de Gualchos-Castell puede desarrollarse urbanísticamente según delimitación de ATU aprobada y formar parte de la trama urbana, con uso global residencial y aportando a la comunidad las cesiones legalmente establecidas.

## **2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 2.1 Justificación a la formulación del PRI
- 2.2 Criterios y objetivos para la ordenación
- 2.3 Alternativas de ordenación
- 2.4 Descripción y justificación de la ordenación
- 2.5 Balance de aprovechamientos
- 2.6 Condiciones urbanísticas de la ordenación
- 2.7 Descripción y justificación de infraestructuras
- 2.8 Ajuste de la propuesta a criterios de sostenibilidad
- 2.9 Tramitación del Plan de Reforma Interior

## 2.1 JUSTIFICACION A LA FORMULACION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

De todo lo expuesto en relación a la descripción del ámbito, a las preexistencias y a los antecedentes del desarrollo urbanístico, y atendiendo a la delimitación de ATU tramitada de un suelo ya clasificado como urbano y con condiciones de ordenación en el planeamiento vigente, es necesario la formulación de Plan de Reforma Interior que ordene el ámbito y a la vez aporte a la ciudad las cesiones correspondientes, por ello se redacta el presente documento que debe contener:

- Establecer la ordenación detallada y la programación del ámbito delimitado -ATU- (artículo 68 de la LISTA) conforme al planeamiento vigente, a las preexistencias, a las afecciones territoriales y a la legislación urbanística de aplicación:
  - Contendrá las determinaciones precisas para su objeto, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general.
- Detallar los deberes de la actuación de reforma interior regulados en el artículo 30 de la LISTA:
  - Entregar al Ayuntamiento, y con destino al PMS, el 10% de incremento del aprovechamiento urbanístico de la zona identificada como antigua UE-1A
  - Entregar al Ayuntamiento el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos a la zona identificada como antigua UE-1A
  - Costear las obras de urbanización que demande la nueva ordenación recogida en el plan de reforma interior y entregarlas al Ayuntamiento pasando a formar parte del dominio público.

Las parcelas 1 y 2 que forman parte del ATU no soportarán cesiones dado que antes de la transformación ya eran suelo urbano (antes denominado consolidado), sólo intervienen en el ámbito para poder ubicar las cesiones correspondientes a la antigua UE-1A y para establecer desde el PRI ordenación volumétrica de parcela compartida con antigua UE-1A.

## 2.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN

Los **objetivos** de ordenación del Plan de Reforma Interior del ATU "Carlos Cano" deben facilitar el desarrollo del ámbito delimitado y tienen por objeto su completa ordenación posibilitando la materialización de dotaciones correspondientes a la antigua UE-1A (espacios libres y equipamientos) que completen y mejoren los existentes para el mejor servicio de la población, el desarrollo de la zona con la regularización de edificaciones existentes y la ejecución de las obras de urbanización necesarias que completen las existentes:

- o Desarrollo completo de zona urbana ubicada en el centro del núcleo de Castell de Ferro
- o Localizar y materializar dotaciones de espacios libres y equipamientos (correspondientes a la antigua UE-1A), incrementando y mejorando los existentes en la zona
- o Cubrir la demanda de vivienda y regularización de las preexistencias
- o Reserva de vivienda protegida (correspondiente a la antigua UE-1A)
- o Hacer partícipe a la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- o Reparto equitativo de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados por la acción urbanística.

los **criterios** de ordenación han sido tanto de índole legal como técnico. así se ha buscado en todo momento:

- o Ordenación detallada del ámbito, conforme a las determinaciones de la legislación de aplicación.
- o Cumplimiento de las reservas de suelo para dotaciones según LISTA y Reglamento General, estableciendo su localización en coherencia y congruencia con las necesidades; ubicando el espacio libre dando continuidad al existente en la zona, resultando un espacio libre de mayor entidad y ubicando el equipamiento resultante de la ordenación en colindancia con este; integrando todo ello un espacio dotacional amplio de características y proporciones adecuadas para el mejor servicio de la población.
- o Coherencia en la asignación de usos, edificabilidad y densidad, adecuados y acordes con el modelo de ordenación del municipio y proporcionadas a sus características; respetando e integrando las preexistencias.
- o Mantenimiento del trazado viario y conexiones existentes, integrado en la red viaria de la trama urbana.
- o Coherencia en la asignación de tipologías acordes a las propias del modelo de ordenación del municipio y de la zona en particular
- o Localización de la reserva para vivienda protegida, con asignación de tal uso pormenorizado.
- o Reservas para dotaciones de carácter privado, con localización de aparcamientos en la proporción fijada en la legislación - media plaza por cada habitante previsto, de las que al menos el 50% tendrá carácter público -.
- o Plantación o conservación de un árbol por cada vivienda.
- o Viabilidad y sostenibilidad económica de la propuesta, de manera que el valor del aprovechamiento resultante permita asumir el coste de transformación y que la incidencia de la transformación resulte sostenible económicamente.



## 2.3 ALTERNATIVAS DE ORDENACION

### Criterios de selección, alternativas

Sobre el ámbito descrito y atendiendo a las preexistencias y a la normativa de aplicación, se estudian tres alternativas para facilitar su desarrollo:

1. La alternativa 0 supone el mantenimiento de la situación actual de irregularidad de las construcciones existentes, al estar en situación de fuera de ordenación, dado que no se han ejecutado atendiendo al planeamiento de desarrollo según normativa de aplicación. Así, las edificaciones terminadas en la antigua UE-1A no se podrían habitar, ni se podría completar la ejecución ni habitar las no terminadas.
2. La alternativa 1 sería regularizar la situación de las edificaciones ya construidas en el ámbito de la antigua UE-1A por lo que se debería proceder a la demolición parcial de las mismas para poder ubicar las cesiones correspondientes.
3. La alternativa 2 pretende ordenar el ámbito de la ATU delimitada (de mayor superficie que la antigua UE-1A) tal que se puedan materializar las cesiones conforme normativa y se mantengan las preexistencias, sin alterar el uso global y sin incrementar la edificabilidad total asignada por el planeamiento.

En el Plan de reforma interior que se redacta se ha optado por la alternativa 2.

### Propuestas generales de la ordenación elegida

La alternativa 2 permite el desarrollo urbanístico conforme a normativa urbanística de aplicación del nuevo ámbito delimitado, localizando las cesiones correspondientes de Espacios Libres, Equipamiento y aparcamientos, sin alterar las edificaciones preexistentes.

Asimismo:

- No se altera uso global
- No se incrementa edificabilidad, sino que se reduce
- Se fija vivienda protegida
- Se ordena pormenorizadamente las parcelas resultantes
- Se establece un plan de etapas único, atendiendo al grado de consolidación de la urbanización existente
- Y se refleja la sostenibilidad de la propuesta

## 2.4 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

Se propone ordenación del ATU, respetando las edificaciones y viarios preexistentes y localizando las cesiones correspondientes de Espacios Libres, Equipamiento, Aparcamientos y reserva de Vivienda Protegida, según se recoge en planos O.1 y O.2 del presente.

Se describe y justifica a continuación la ordenación propuesta:

### a. Integración en la ordenación resultante de las edificaciones existentes

- o Se mantiene el uso global residencial fijado por el planeamiento vigente, ubicando las parcelas con uso residencial M1, M2 y M3 coincidentes con las parcelas ocupadas por edificaciones y las M4.1 y M4.2 se localizan en la parte de la Parcela M4 que no se ocupa con la localización de Espacios Libres y Equipamientos.
- o No se incrementa la edificabilidad resultante de la suma de la edificabilidad de las zonas que formalizan el ámbito, sino que se reduce:

$$\text{Edif total} \leq \text{Edif UE-1A} + \text{Edif parcela 1} + \text{Edif parcela 2} = 12.831,95 \text{ m}^2$$
 Resultando en la ordenación propuesta que se pueden materializar  $9.960 \text{ m}^2$ , inferior a la edificabilidad preexistente asignada por el planeamiento para el ámbito  
 Así, se obtiene en el presente Plan de Reforma Interior, una edificabilidad global de  $1,091 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

- o Se asigna densidad al ámbito, respetando el número de viviendas que se localizan en las tres parcelas construidas y asignando número de viviendas a las parcelas M4.1 y M4.2 que no están construidas tal que la densidad global se determina en 120 viv/ha, parámetro que permite la integración de las preexistencias y que sirve de base para el cálculo de la reserva de sistemas locales de espacios libres, equipamientos, aparcamientos y árboles.  
 El número de habitantes sujetos a cesiones, aplicando la densidad de 120 viv/ha en la superficie de la antigua UE-1A de  $5.101 \text{ m}^2\text{s}$ , considerando que cada vivienda acoge a 2,4 habitantes, es de:  

$$0,5101 \times 120 \text{ viv/ha} = 61 \text{ viviendas}$$

$$61 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} = 146,40 \text{ habitantes}$$

### b. Localización de las cesiones y reservas correspondientes a la antigua UE-1A

- o Localización de Espacios libres de cesión obligatoria de la Antigua UE-1A, conforme a:
  - Estándares del Reglamento General de la Ley 7/2021:  

$$\text{Superficie Espacios libres} = 10 \text{ m}^2\text{s} \times \text{n}^\circ \text{ de habitantes} = 1464 \text{ m}^2\text{s}$$
  - Ubicación junto a Espacios libres ya existentes y en zona reservada en c/La Moncloa
  - Tratamiento sostenible en su acondicionamiento con una superficie no inferior al 10% del ámbito como mínimo destinada a zonas verdes -superficie permeable- con especies autóctonas de baja necesidad de riego.
- o Localización de suelo para Equipamientos de cesión obligatoria de la Antigua UE-1A:
  - Estándares del Reglamento General de la Ley 7/2021:
  - $$\text{Superficie Equipamientos} = 2,5 \text{ m}^2\text{s} \times \text{n}^\circ \text{ de habitantes} = 366 \text{ m}^2\text{s}$$

- Ubicación junto a Espacios libres para permitir sinergia entre los usos públicos
- Se localiza el 10% de la edificabilidad de la antigua UE-1A para reserva para vivienda protegida (10% s/4.973,48 m<sup>2</sup>t = 497,35 m<sup>2</sup>t), asignando y localizando el uso pormenorizado residencial vivienda protegida, en parcela M4.2
- Se establece y localiza la reserva de las plazas de aparcamiento de la antigua UE-1A en el exterior, incluidas una adaptada en la cuantía mínima de 1 plaza cada 4 habitantes =  $\frac{1}{4} \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 61 \text{ viv} = 37 \text{ plazas}$
- Plantación ó conservación de un árbol por vivienda, ubicados en los espacios libres y en los itinerarios peatonales.
- Se fija la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento de la Antigua UE-1A a la administración municipal y se establece su compensación a metálico por los propietarios de la Antigua UE-1A excluida la M1:  
Cesión 10% s/4.973,48 m<sup>2</sup>t = 497,35 m<sup>2</sup>t

#### c. Ordenación pormenorizada

- Se asigna **edificabilidad, uso pormenorizado y tipología** a cada parcela resultante tal que se permita la materialización del aprovechamiento y, a su vez, la regularización de las edificaciones existentes en el ámbito, reduciendo la edificabilidad que el ámbito tiene asignada por el grado de desarrollo de los distintas zonas que la componen.

En la asignación de tipologías se ha atendido a preexistencias y a tipologías ya definidas en el planeamiento vigente:

Ordenación pormenorizada					
Parcela resultante	Superficies	Tipología	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Nº plantas	Nº viviendas
M1	1.107,00 m <sup>2</sup>	MD	1,5	B+I	14
M2	1.277,02 m <sup>2</sup>	MD	2,156	B+II	41
M3	889,02 m <sup>2</sup>	MD	3,1	B+II+A	32
M4.1	1050,17 m <sup>2</sup>	BEE	1,8	B+II	14
M4.2	500,00 m <sup>2</sup>	BEE	1,8	B+II	8
				Total viviendas	109

#### d. Infraestructuras

- Mantenimiento del trazado viario y conexiones existentes, integrado en la red viaria de la trama urbana: optimización de la inversión ya realizada.
- Sólo pendiente acondicionar el espacio libre reservado en ordenación.
- Se establece un plan de etapas único, atendiendo al grado de consolidación de la urbanización existentes, considerando que sólo está pendiente de ejecución el acondicionamiento de los Espacios Libres.

#### e. viabilidad

- Se refleja la sostenibilidad de la propuesta en el estudio económico que se desarrolla en el apartado 3 del presente documento.

## 2.5 BALANCE DE APROVECHAMIENTOS DE LA ORDENACION

Se adjunta tabla del aprovechamiento urbanístico de la ATU "Carlos Cano" resultado de la propuesta de ordenación el presente Plan de Reforma Interior en la que se refleja que no se ha materializado todo el aprovechamiento asignado por el planeamiento, reduciéndose en 2.871,92 m<sup>2</sup> derivado de la ubicación de las cesiones de Espacios Libres y de Equipamiento y de asignar tipologías del planeamiento vigente a las parcelas resultantes tal que la volumetría de la ordenación reconozca la preexistencias y se integre en la trama urbana:

BALANCE APROV	Aprovechamiento inicial m <sup>2</sup>		Distribución del aprov. por parcelas m <sup>2</sup>		Aprov. asignado m <sup>2</sup>	Balance aprov m <sup>2</sup>	Vivienda libre m <sup>2</sup>	Vivienda protegida m <sup>2</sup>
<b>Antigua UE-1A</b>	4.973,48	6.965,39	M1	1.660,50	7.169,72	+204,33	1.660,50	
<b>Parcela 1</b>	1.991,91		M2	2753,26			2753,26	
			M3	2.755,96			2.755,96	
<b>Parcela 2</b>		5.866,56	M4.1	1.890,31	2.790,31	-3.076,25	1.890,31	900,00
			M4.2	900,00				
	<b>12.831,95</b>				<b>9.960,03</b>	<b>-2.871,92</b>	<b>9.060,03</b>	900,00
								(18,10% respecto aprov UE-1A)

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones en el balance de aprovechamientos:

Para un uso unitario residencial y por lo tanto un coeficiente de ponderación = 1, las unidades de aprovechamiento equivalen a los metros de techo de uso residencial.

El coeficiente de homogenización entre vivienda libre y vivienda protegida = 1 atendiendo a las características del mercado del entorno que no distingue en los precios asignados.

El déficit de aprovechamiento asignado al titular de la parcela 2 se compensará monetariamente según convenio urbanístico, con un valor unitario de 127,13 €/u.a según tasación de técnico municipal redactada para el ámbito.

## 2.6 CONDICIONES URBANISTICAS DE LA ORDENACION

---

La ordenación estructural y la delimitación del ATU "Carlos Cano", queda recogida en la ficha adjunta y en la documentación gráfica incorporada y responde a los criterios y balance de aprovechamientos expuestos.

Se completa la ficha con la ordenación detallada (ordenanzas reguladoras) que queda asimismo recogida en la documentación gráfica incorporada.

Para las condiciones de ordenación detallada no recogidas en la ficha adjunta serán de aplicación las del planeamiento general vigente.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ATU "CARLOS CANO" GUALCHOS		
<b>SUPERFICIE ATU: 9.126,32 m²</b>		
<b>Ordenación Estructural</b>	<b>Edificabilidad</b>	9.960,02 m²t (inferior a la resultante del planeamiento vigente que ascendía a 12831,95 m²t) Cfte edificabilidad global resultante = 1,091 m²t/m²s
	<b>Densidad</b>	120 viv/ha (109 viviendas)
	<b>Uso global</b>	Residencial Uso compatible 100%: Equipamiento y Espacios libres
	<b>Usos pormenorizados</b>	Residencial MD, BEE-vivienda libre y BEE-vivienda protegida Espacios libres Equipamiento
	<b>Aprovechamiento</b>	9.960,02 u.a. (=9.960,02 m²t)
	<b>Reserva vivienda protegida</b>	900 m²t (18,10% edificabilidad de la antigua UE-1A)
	<b>Cesión 10% aprovechamiento</b>	497,35 uas =497,35 m²t, monetarizado
	<b>Cesiones espacios libres y equipamientos</b>	Espacios libres=1464,00 m²s Equipamientos=366,00 m²s
	<b>Reserva plazas de aparcamiento</b>	En exterior: 36 plazas, 1 adaptada En interior: ≥1 plaza/200 m²t ó 1 plaza por vivienda
	<b>Viario</b>	Resultante
	<b>Accesibilidad</b>	Cumplimiento Decreto 293/2009, sobre accesibilidad
	<b>Afecciones</b>	No existen
<b>Ordenación pormenorizada</b>	<b>Residencial M1</b> 1107,00 m²s 1.660,50 m²t Nº viv = 14, vivienda libre	Uso pormenorizado: MD, Manzana cerrada densa Ocupación máxima sobre rasante: 80% Parcela mínima: 250 m² Altura máxima-plantas: B+I Edificabilidad: 1,5 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos
	<b>Residencial M2</b> 1.277,02 m²s 2.753,26 m²t Nº viv = 41, vivienda libre	Uso pormenorizado: MD, Manzana cerrada densa Ocupación máxima sobre rasante: 100-80% Parcela mínima: 250 m² Altura máxima-plantas: B+II Edificabilidad: 2,156 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos
	<b>Residencial M3</b> 889,02 m²s 2.755,96 m²t Nº viv = 32, vivienda libre	Uso pormenorizado: MD, Manzana cerrada densa Parcela mínima: 250 m² Ocupación máxima sobre rasante: 100-80% Altura máxima-plantas: B+II+A Edificabilidad: 3,1 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos, salvo ático: retranqueo 3 m a fachada
	<b>Residencial M4.1,</b> 1.050,17 m²s 2.709,31 m²t Nº viv = 14, vivienda libre	Uso pormenorizado: BEE, Bloque exento extensivo Ocupación máxima sobre rasante: 70% Parcela mínima: 500 m² Altura máxima-plantas: B+II Edificabilidad: 1,8 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos Se pueden abrir luces a parcela de Espacios Libres
	<b>Residencial M4.2</b> 500,00 m²s 996 m²t Nº viv = 8, vivienda protegida	
	<b>Espacios Libres-EL</b> 1.464,00 m²	Acondicionamiento mínimo del 10% de la superficie del ATU con especies vegetales autóctonas de bajas necesidades de riego, incluir árboles frondosos de sombra Accesibles
	<b>Equipamientos-EQ</b> 366,00 m²	Uso pormenorizado: Equipamiento genérico Ocupación máxima sobre rasante: 100% Parcela mínima: la resultante de la ordenación Altura máxima: B+I plantas Edificabilidad: 1 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Libres



## 2.7 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE INFRAESTRUCTURAS

---

La ATU "Carlos Cano" de Gualchos cuenta con las infraestructuras necesarias y en dimensiones suficientes para albergar los aprovechamientos resultantes de la propuesta de ordenación, requiriendo exclusivamente las obras de urbanización necesarias para el acondicionamiento del espacio libre público; a cuyo efecto se redactará, en su caso, el proyecto de urbanización correspondiente, para el que serán vinculantes las siguientes premisas:

- Ajardinamiento con especies vegetales autóctonas de baja necesidad de riego, en una superficie no inferior al 10% del ámbito de la ATU
- Incluir árboles de porte frondoso para formalizar superficies de sombra
- Eliminación de barreras en todo el recinto
- Luminarias de led, de baja contaminación lumínica

## 2.8 AJUSTE DE LA PROPUESTA A CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

---

La propuesta de ordenación responde a los siguientes criterios de sostenibilidad:

1. Se han tenido en cuenta las estrategias de la Agenda 2030.
2. Se ha propuesto la ocupación racional y eficiente del suelo al implantar un modelo de ordenación de ciudad compacta integrando preexistencias
3. Se fomenta la revitalización de la ciudad existente al proyectar una ordenación que completa la malla urbana.
4. La mejora de la eficiencia energética, entre otros, se ha perseguido con la orientación adecuada de la trama urbana tal que las viviendas tengan un grado de soleamiento y de exposición al viento óptimos.
5. Se integran en la propuesta determinaciones para alcanzar la accesibilidad tanto en el viario como en los espacios libres.

## 2.9 TRAMITACION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

**Tramitación relativa a Evaluación ambiental:** según la Disposición final quinta de la LISTA, se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, y en su apartado 4.b) recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los Planes de Reforma Interior



Por lo tanto, el presente Plan de Reforma Interior, que se englobaría en los apartados f) y k), se someterá a evaluación ambiental estratégica simplificada.

La tramitación ambiental se ajustará a las siguientes actuaciones:

- a. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador ó avance del plan y del documento ambiental estratégico.
- b. Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.
- c. Consulta por el órgano ambiental, a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.
- d. Formulación, por el órgano ambiental, del informe ambiental estratégico y remisión del mismo al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

### Tramitación del Plan de Reforma Interior

Atendiendo al contenido del informe ambiental estratégico se redactará el documento del Plan de Reforma Interior y el Documento Ambiental correspondiente, que se tramitará conforme a los artículos 77 y 78 de la LISTA, y 100 a 110 del Reglamento General: Procedimiento

- o Aprobación Inicial del Plan de Reforma Interior y del Documento Ambiental correspondiente y sometimiento a información pública por plazo no inferior a 45 días
- o Acuerdo de suspensión de licencias para ámbitos concretos
- o Durante el periodo de información pública, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos, si hubiese intereses públicos afectados, así como informe a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, que no será vinculante y que se emitirá en un periodo máximo de 3 meses.

Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

Durante el periodo de información pública se practicarán además los siguientes trámites:

- Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias del ámbito delimitado
- Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos

Si como consecuencia del resultado de información pública se introducen modificaciones sustanciales, se someterá de nuevo el documento a información pública.

- o El Plan de Reforma Interior y el Estudio Ambiental Estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan y se procederá a la Aprobación Definitiva

**Tramitación relativa a Salud:** Según la Disposición final cuarta de la LISTA, se modifica el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y en su apartado 1.b)2º, establece que se someterán a evaluación de impacto en salud, entre otros, "*los planes de reforma interior cuando estos delimiten actuaciones de transformación urbanística*", si bien, puntualiza en el apartado 3.b), que no se someterán a evaluación de impacto en la salud las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1 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 de impacto en la salud.

### 3 MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

#### 3.1 Memoria de viabilidad económica

- o Figura de planeamiento de desarrollo de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior "Carlos Cano": Plan de Reforma Interior
- o Iniciativa: Privada
- o Modalidad de gestión: actuación asistemática según artículo 237.2.a del Reglamento General
- o Plazos estimados para la ordenación y ejecución:
  - Plazo para Aprobación inicial del Plan de Reforma Interior: 6 meses
  - Plazo para completar las obras de urbanización: 4 años
- o Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación:

- Costes de urbanización Espacios Libres, se considera que el coste unitario por m<sup>2</sup> asciende a un 40% del coste establecido en baremos colegiales para urbanización completa, resultando:

Coste m<sup>2</sup> acondicionamiento espacios libres =  $0,4 \times 88 \text{ €/m}^2 = 35,20\text{€/m}^2$

Así, para una superficie de 1.464,00 m<sup>2</sup> de espacios libres, resulta:

Coste urbanización de espacios libres =  $1464 \text{ m}^2 \times 35,20\text{€/m}^2 = \underline{51.532,80 \text{ €}}$

- Cesión 10% aprovechamiento, de la antigua UE-1A = 497,35 m<sup>2</sup>t  
Monetarización del 10% =  $497,35 \text{ m}^2 \times 127,13 \text{ €/m}^2 = \underline{63.228,11 \text{ €}}$
- Costes de monetarización de edificabilidad que no se puede materializar en la Manzana 4 por albergar las dotaciones de obligada cesión de la antigua UE-1A, considerando el coste de la u.a de 127,13 €, según valoración de los servicios técnicos municipales:

Balance de aprovechamiento no materializado en M4 =  $5.866,56 \text{ m}^2 - 2.790,31 \text{ m}^2 = 3.076,25 \text{ m}^2$

Valor aprovechamiento no materializado =  $3.076,25 \text{ m}^2 \times 127,13 \text{ €/m}^2 = \underline{391.093,66 \text{ €}}$

La distribución de cargas se repercutirá sobre las unidades de aprovechamiento de uso lucrativo resultante de la ordenación propuesta para las manzanas M2 y M3, dado que las edificaciones de la Manzana 1 estaban consolidadas con anterioridad a la aprobación del planeamiento vigente y que la Manzana 4 es de titularidad municipal y es suelo urbano no sujeto a cesiones.

El ámbito del ATU "Carlos Cano" de Gualchos cuenta con las infraestructuras necesarias y en dimensiones suficientes para albergar los aprovechamientos resultantes de la propuesta de Plan de Reforma Interior, requiriendo exclusivamente las obras de urbanización para el acondicionamiento del espacio libre público, siendo los costes de derivados de cuenta y cargo de los titulares del suelo de la Antigua UE-1A incluido en el ámbito, excluyendo la M1, según convenio acordado entre la Administración municipal y el titular privado de la Antigua UE-1A salvo la M1, lo que evidencia la viabilidad económica de la propuesta.

Estando implantadas y en uso las infraestructuras necesarias, la propuesta contenida en el presente Plan de Reforma Interior no supone incidencia en costes para las arcas municipales y si por el contrario una incidencia positiva en sus ingresos, provenientes de impuestos sobre licencias y tasas y de carácter permanente por IBI y otros de devengo periódico, así como la obtención de parcela para uso Equipamiento (596,82 m<sup>2</sup>) y parcela acondicionada de Espacios Libres públicos (895,23 m<sup>2</sup>).

Los costes calculados en apartado anterior, ascienden a 505.844,57 €, resultado de sumar las tres partidas:

- Coste urbanización espacios libres = 51.532,80 €
- Monetización del 10% = 63.228,11 €
- Valor aprovechamiento no materializado = 391.093,66 €

Y se repercuten sobre el aprovechamiento de las manzanas M2 y M3:  $2.753,26 \text{ m}^2 + 2.755,96 \text{ m}^2 = 5.509,22 \text{ m}^2$

Así, para  $5.509,22 \text{ m}^2$  de uso lucrativo, resulta un coste unitario de desarrollo del ámbito de:

$$\text{Coste por m}^2 = 505.844,57 \text{ €} / 5.509,22 \text{ m}^2 = 91,82 \text{ €/m}^2$$

La transformación del suelo se considera viable si el coste de urbanización y gestión no supera el 10% del valor del producto terminado:

- El valor de venta de  $\text{m}^2$  construido de uso residencial en Gualchos-Castell es de 1.190 €/m<sup>2</sup>, dato obtenido de los Mapa de valores urbanos de Catastro para 2025 (valor conservador respecto a la realidad de mercado)
- Así obtenemos que los gastos de urbanización y gestión del suelo calculados (91,82 €/m<sup>2</sup>) suponen un 7,72% respecto al valor de venta del producto terminado, por lo que **se considera viable la transformación del suelo.**

### 3.1 Justificación del cumplimiento de los deberes

Con la presente ordenación propuesta se justifica el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 30 de la LISTA y el artículo 49 del Reglamento, en cuanto a:

- Se entregará al Ayuntamiento y con destino al patrimonio municipal de suelo, el 10% del aprovechamiento del área, mediante monetarización de su valor.
- Se entregará al Ayuntamiento el sistema local de Espacios Libres, acondicionados, en una superficie de suelo de 1.464,00 m<sup>2</sup>s.
- Se entregará al Ayuntamiento el sistema local de Equipamientos, en una superficie de suelo de 366,00 m<sup>2</sup>s.
- Se costearán las obras de urbanización y se entregarán al Ayuntamiento.

Granada, marzo-2025

Fdo: Eva Moleón Paiz  
Arquitecto colegiado 3284 en el COAGranada



### 3 ANEXOS

**anexo 1.**

Publicación Aprobación Definitiva Delimitación ATU "Carlos Cano"

**anexo 2.**

Convenio urbanístico

**anexo 3.**

Fichas justificativas cumplimiento del Decreto 293/2009, de Accesibilidad

**anexo 4.**

Certificado de colegiación

**anexo 1.**

Publicación Aprobación Definitiva Delimitación ATU "Carlos Cano"



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS-CASTELL DE FERRO

Administración

Acuerdo del Pleno de fecha 28/11/2024, del Ayuntamiento de Gualchos por la que se aprueba definitivamente la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN CALLE CARLOS CANO Y OTRAS

Habiéndose aprobado definitivamente la siguiente propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística:

<b>Ámbito:</b>	Antigua UE -1A de Castell de Ferro ,parcela 1 y parcela 2
<b>Clase de suelo:</b>	URBANO
<b>Tipo de actuación</b>	PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN CALLE CARLOS CANO Y OTRAS
<b>Instrumento de Planeamiento que desarrolla</b>	PLAN DE REFORMA INTERIOR

Lo que se publica a los efectos de su general conocimiento.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante El Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 123 y 124 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Castell de Ferro, a 4 de diciembre de 2024

Firmado por la Alcaldesa, Antonia Mª Antequera Rodríguez

**anexo 2.**  
Convenio urbanístico



## Ayuntamiento de Gualchos

---

Negociado Convenio urbanístico este Ayuntamiento de Gualchos con la mercantil FATEBO ITG SLU, cuyo texto fue aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 30 de noviembre de 2023: Reunidos con fecha 29 de mayo de 2024 las partes que a continuación se describen proceden a la firma del citado Convenio de acuerdo al texto aprobado definitivamente:

De una parte, D<sup>a</sup> Antonia María Antequera Rodríguez, con DNI \*\*\*, en representación, en su condición de Alcaldesa Presidenta, del Ayuntamiento de Gualchos con CIF P1809500J'.

De otra, FATEBO ITG SL con domicilio en 28001 Madrid, C/ Serrano 42-4º, CIF-B88203757. Representada a estos efectos por la entidad COPERNICUS SERVICING, S.L, sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Calle Rafael Calvo 5, 28010 Madrid, con CIF B86641180 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 30175, folio 211, hoja M543169, a través de la escritura de poder otorgado el 25 de junio de 2019 ante el notario de Madrid, Dña. Rocio Rodríguez Martín, con protocolo 1052 inscrita en el tomo 38179, folio 223, inscripción 6, hoja M679369. Representada a su vez por D. Cayetano Mendoza Cañavate, abogado, en su condición de apoderado, en virtud de la escritura de poder otorgado por el notario de Madrid, D. Manuel Richi, el día 2 de Febrero de 2.024, con protocolo 400, inscrita en el tomo 44.632, folio 79, Sección 8, inscripción 67 en la hoja M-543169.

Se acompaña a este documento los poderes citados

### ANTECEDENTES

I.- Que el Ayuntamiento de Gualchos para potenciar el desarrollo urbanístico del municipio, está interesado en el desarrollo de la ZONA de suelo urbano ubicada en la ciudad consolidada del núcleo de Castell de Ferro que se identifica en ANEXO I que se incorpora al presente, al objeto de regenerar la ciudad existente, mediante su ordenación detallada que posibilite la materialización de dotaciones – espacios libres y equipamientos – que completen y mejoren los existentes para el mejor servicio de la población, así como para la materialización de dotaciones y de los aprovechamientos urbanísticos previstos en la legislación de aplicación y la regularización de edificaciones existentes.

II.- Que la ZONA que se identifica en el ANEXO I, integra suelo, entre otros, propiedad patrimonial del Ayuntamiento de Gualchos por procedencia del desarrollo de la UE-1B, que se identifica como Parcela 2 clasificada como suelo urbano consolidado por el planeamiento vigente y que es suelo urbano atendiendo a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

III.- Que la mercantil FATEBO ITG, S.L.U., es titular de las fincas del Registro de la Propiedad Número 2 de Motril números 9192, 9193, 9194, 9195, 9196, 9197, 9198, 9200, 9201, 9202, 9203, 9204, 9205, 9206, 9207, 9208, 9209, 9210, 9211, 9220, 9221, 9222, 9223, 9224, 9225, 9226, 9227, 9228, 9229, 9230, 9232, 9256, 9257, 9258, 9259, 9260, 9261, 9262, 9263, 9264, 9265, 9266, 9267, 9268, 9269, 9270, 9271, 9272, 9273, 9274, 9275, 9276, 9277, 9278, 9212, 9213, 9214, 9215, 9216, 9217, 9218, 9219, que proceden a su vez de dos fincas urbanas inscritas en el Registro de la Propiedad Número 2 de Motril, al Libro 126, Tomo 1614, fincas registrales





## Ayuntamiento de Gualchos

---

números 1293 y 7267; incluidas en la ZONA identifica en el ANEXO I del presente como Parcela 1 de suelo urbano y parcela identificada como Antigua UE-1A de suelo urbano resultante de la subdivisión de la UE-1; consideradas suelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; estando interesada FATEBO ITG, S.L.U., a su vez, en contribuir al desarrollo urbanístico del municipio y con ello en la ordenación y desarrollo de la referida ZONA, así como cumplir las obligaciones que le correspondan.

IV.- Que en la ZONA identificada en el ANEXO I existen edificaciones – entre otras las de titularidad de FATEBO ITG, S.L.U. identificadas en el inmediato anterior- que obtuvieron licencia de obras conforme a Estudio de Detalle aprobado definitivamente, que posteriormente fue declarado nulo de pleno derecho por Sentencia número 943/2012 de 13 de febrero de 2.012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJA – Recurso núm. 1844/2006-; siendo de interés de la Administración municipal, dando cumplimiento a la Sentencia dicha, proceder a completar la ordenación detallada de la ZONA conforme a la legislación vigente, regularizando las edificaciones existentes, sin merma de los aprovechamientos que corresponde al Ayuntamiento e incrementando el patrimonio municipal con las parcelas resultantes de espacios libres y equipamientos.

V.- Que el desarrollo urbanístico de la ZONA, al objeto de su delimitación y nueva ordenación detallada que posibilite la materialización de dotaciones y de los aprovechamientos y, con ello, la regularización de edificaciones existentes, requiere de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior en suelo urbano definida en los artículos 24 y 29 de la LISTA; debiendo procederse a la previa delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la LISTA y artículo 43 de su Reglamento General y a la posterior ordenación del ámbito mediante la formulación, tramitación y aprobación Plan de Reforma Interior.

Interesando el Ayuntamiento de Gualchos la ubicación de las dotaciones de espacios libres y equipamientos resultantes de la ordenación en continuidad con los existentes, al objeto de obtener en el centro urbano del núcleo un espacio libre de mayor entidad y suelo equipamental que permita completar dotaciones, para el mejor servicio a la población y con la finalidad de regeneración y rehabilitación urbana y sostenibilidad.

VI.- Por lo anterior el Ayuntamiento de Gualchos, con sometimiento a los principios de legalidad, seguridad jurídica y de justo reparto de cargas y beneficios, consagrados todos ellos en la Constitución Española y en la legislación urbanística, pretende suscribir con la mercantil FATEBO ITG, S.L.U., un CONVENIO URBANÍSTICO que, recogiendo en lo esencial los anteriores principios y teniendo en cuenta el grado de desarrollo, establezca la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior en suelo urbano que se identifica en ANEXO I y su ordenación detallada, para su completo desarrollo y ejecución, articulando la iniciativa pública y privada, en aras del interés general. Acordando la formalización del presente Convenio, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que prevé la posibilidad de que las administraciones locales suscriban con entidades o personas privadas convenios urbanísticos relativos a la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación, así como para establecer los términos y condiciones de la gestión y ejecución de planeamiento, los cuales tienen carácter jurídico administrativo, solo vinculan a las partes respecto a la iniciación y tramitación del pertinente procedimiento.

### ESTIPULACIONES



## Ayuntamiento de Gualchos

---

Primera. - ÁMBITO: Constituye el ámbito del presente convenio la ZONA que se identifica en ANEXO I, integrada por suelo urbano, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se identifican como Parcela Antigua UE-1A, Parcela 1 y Parcela 2, circundado y atravesado por viales urbanizados.

Segunda. - OBJETO DEL CONVENIO. – La delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior en suelo urbano (ARI) coincidente con la ZONA identificada en el ANEXO I - "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL y posterior Plan de Reforma interior para el establecimiento de su ordenación detallada y programación conforme a la legislación vigente, al objeto de su desarrollo y ejecución, que posibilite la materialización de dotaciones que completen y mejoren los existentes para el mejor servicio de la población y así como de los aprovechamientos, con regularización de las edificaciones existentes.

Tercera.- PLAZOS.- El presente Convenio tiene una vigencia de hasta el total cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

En el supuesto de que, transcurridos tres años, a contar desde la aprobación del presente convenio la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior en suelo urbano (ARI) coincidente con la ZONA identificada en el ANEXO I y/o el Plan de Reforma Interior que constituye su objeto, por razones ajenas a los firmantes, no hubieran alcanzado la aprobación definitiva quedará el presente resuelto y sin eficacia alguna.

Cuarta.- OBLIGACIONES.-

I.- La mercantil FATEBO ITG, S.L.U., se obliga a:

- Asumir, a su exclusiva cuenta y cargo, el coste de redacción y tramitación de la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística y del Plan de Reforma Interior, así como el correspondiente documento ambiental, de impacto en la salud y cuantos otros resulten necesarios, conforme al objeto del presente y a colaborar de forma eficaz y activa en la elaboración y tramitación de los mencionados instrumentos, así como en su ejecución.

A los efectos dichos, se incorpora al presente, como ANEXO II PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL que recoge las premisas de interés para el Ayuntamiento de Gualchos, incorporando Memoria justificativa (Ajuste de la propuesta a las directrices del planeamiento general, Ajuste de la propuesta a criterios de sostenibilidad y Análisis previo de la viabilidad social y económica, Memoria descriptiva del ámbito propuesto, Bases para la ordenación de la actuación y Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística; señalando que el ámbito cuenta con las infraestructuras necesarias y en dimensiones suficientes para albergar los aprovechamientos resultantes de la propuesta, requiriendo exclusivamente las obras de urbanización para el acondicionamiento del espacio libre público resultante. Conforme a todo lo cual, con las variaciones y concreciones que, en su caso, se requieran, pero siempre cumpliendo las determinaciones de la legislación urbanística y, en especial, las de la Ley 7/2021, de 1 de



## Ayuntamiento de Gualchos

---

diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como las determinaciones de carácter ambiental, en materia de salud y sectoriales en general, se redactará la propuesta definitiva de delimitación de la ARI y el Plan de Reforma Interior.

La propuesta definitiva de delimitación de la ARI y el borrador del Plan de Reforma Interior y el documento de carácter ambiental -documento ambiental estratégico-, deberán ser presentados en el plazo de los dos meses siguientes a la notificación de la aprobación del presente convenio; debiendo iniciarse el trámite ambiental del Plan de Reforma Interior, conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Aprobada la delimitación de la ARI y obtenido el informe ambiental estratégico, en el plazo de los tres meses siguientes, deberá formularse y presentarse el Plan de Reforma Interior, incluyendo las determinaciones de carácter ambiental establecidas en el informe ambiental estratégico.

El Ayuntamiento comunicará a la mercantil FATEBO ITG, S.L.U., la aprobación de la delimitación de la ARI en el plazo de los diez días siguientes al acuerdo aprobatorio. El Ayuntamiento trasladará a la mercantil FATEBO ITG, el informe ambiental estratégico, en el plazo del mes siguiente a su notificación.

- Aprobada la delimitación de la ARI y aprobado el Plan de Reforma Interior, en el desarrollo y gestión del ámbito, mediante el documento reparcelatorio preciso y previos los trámites procedentes, se adjudicarán a FATEBO ITG, S.L.U. las parcelas identificadas como M2 y M3 en la el plano 05 "PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU, BASES PARA LA ORDENACIÓN Y LA EJECUCIÓN" de la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL, que se incorpora como ANEXO II del presente y el aprovechamiento que conforme a dicho documento les asigne el Plan de Reforma Interior regularizando las edificaciones existentes. Conforme a ello, el aprovechamiento que se adjudique a la mercantil FATEBO ITG, S.L.U., por encima del que le corresponda de derecho por la titularidad de las fincas identificadas en el Antecedente III del presente, será objeto de compensación a favor del Ayuntamiento mediante la monetarización de su valor, conforme a la valoración de los servicios técnicos municipales; todo ello, conforme al segundo punto de la obligación II.
- proponer y redactar, así como colaborar de forma eficaz y activa en la elaboración de los instrumentos y operaciones necesarias para la gestión y desarrollo completo de la ARI.

### II.- Del Ayuntamiento:

- Previo informe favorable de los servicios municipales, tramitar hasta su aprobación la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL conforme a las determinaciones y contenido preliminares definidos en el ANEXO II del presente; y así:
  - o Presentada por la mercantil FATEBO ITG, S.L.U., la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL, que se acompaña como ANEXO II del presente, en el plazo del mes siguiente a la aprobación del presente convenio y previos los trámites que procedan, someter la propuesta a información pública por plazo de un mes y audiencia a las personas propietarias del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la promoción de la actuación de



## Ayuntamiento de Gualchos

---

transformación urbanística y requerir, en su caso, el informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Transcurrido dicho plazo, proceder, por el órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística y conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local, a la aprobación de la DELIMITACIÓN DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL.

- Previo informe favorable de los servicios municipales, tramitar hasta su aprobación definitiva el Plan de Reforma Interior de la ATU "CARLOS CANO", así como lo necesario para su tramitación ambiental y en materia de salud y, en su caso, informes y autorizaciones sectoriales pertinentes; todo ello sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de su potestad en materia de planeamiento. A tal efecto:

- o Presentada por la mercantil FATEBO ITG, S.L.U., la propuesta de borrador de Plan de Reforma Interior y el documento ambiental estratégico, deberá, en el plazo del mes siguiente, iniciar el trámite ambiental, conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, solicitando el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

- o Obtenido el informe ambiental estratégico y presentado el Plan de Reforma Interior, proceder en el plazo del mes siguiente y previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, a la aprobación inicial y el consecuente sometimiento al trámite de información pública, consultas e informes.

- o Trasladar a la mercantil FATEBO ITG, S.L.U., en el plazo del mes siguiente a su conclusión, el resultado del trámite anterior, con indicación de aquello cuya incorporación proceda.

- o En el plazo del mes siguiente someter al trámite de verificación/ratificación.

- o Obtenido el informe de la Consejería competente en o transcurrido el plazo máximo de emisión de este, proceder, en el mes siguiente, a la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior y, producida esta, proceder a lo necesario para su publicación e inscripción en los registros oportunos.

- Al Ayuntamiento de Gualchos le interesa la monetarización de parte de los aprovechamientos que le corresponde por razón de la titularidad de la Parcela 2 del ANEXO I del presente y por el aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, para destinarlo a inversiones previstas para la mejora de dotaciones equipamentales y a destinos previstos legalmente para el PMS y, a tal efecto, suscribir con la mercantil FATEBO ITG, S.L.U. los acuerdos oportunos para la compensación, mediante la monetarización por su valor de los conceptos que se dirán en razón de las BASES PARA LA ORDENACIÓN Y LA EJECUCIÓN contenida en el ANEXO II del presente, valorado a 127,13 €/ua conforme al informe emitido por los servicios técnicos municipales que se incorpora como ANEXO III:

- o el déficit de aprovechamiento que resulta entre el que corresponde de derecho al Ayuntamiento por razón de la titularidad de la Parcela 2 del ANEXO I del presente y el aprovechamiento que corresponde a la parcela resultante que se adjudique al Ayuntamiento.

Déficit de aprovechamiento que tiene su causa en la ubicación de las cesiones obligatorias de Espacios Libres y Equipamientos resultantes de la ordenación detallada de la ARI que se contendrá en el Plan de Reforma Interior, sobre la Parcela 2 del ANEXO I del presente, al objeto de su continuidad con los existentes, obteniendo una zona dotacional de mayor entidad al servicio de la población y por imposibilidad física de ubicarlas en otra localización. Que conforme a la propuesta provisional de ordenación contenida en el ANEXO IV del presente, se concreta en 3.175,73 ua's, valoradas en 403.730,05 € - 3.175,73 ua's x 127,13 €/ua = 403.730,05 €- más el IVA correspondiente al 21% (84.783,31 €), esto es, la cantidad total de 488.513,36 €



## Ayuntamiento de Gualchos

---

De acuerdo a lo indicado en los informes obrantes en el expediente la valoración y cálculo de las cantidades que se compensarán al Ayuntamiento, deberá de actualizarse una vez se fijen los mismos en el PRI que se presente tras la delimitación del ámbito

o sustitución, por su equivalente en efectivo y metálico del 10% del aprovechamiento asignado a la parcela identificada como Antigua UE-1A del ANEXO I, que se concreta en 487,40 ua's - 10% s/4.874,01 ua's = 487,40 ua's -, valorados en 61.963,16 €

-487,40 ua's x 127,13 €/ua = 61.963,16 € más el IVA correspondiente al 21% (13.012,26 €), esto es, la cantidad total de 74.975,42 €

Tales importes que deberán ser abonados por la mercantil FATEBO ITG, S.L.U al Ayuntamiento de Gualchos con anterioridad a la aprobación definitiva del documento en el que se contenga la equidistribución de beneficios y cargas o, en su caso, simultáneamente al otorgamiento de escritura de reparcelación del ámbito.

Con la monetarización propuesta no se produce pérdida patrimonial para el Ayuntamiento de Gualchos, que percibe el valor del aprovechamiento que no puede materializar en la parcela que se le adjudica, mediante su equivalente en efectivo y metálico y, de igual forma, percibe el valor de la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento correspondiente a la identificada como Antigua UE-1A.

- FATEBO ITG, S.L.U. asume, a su exclusiva cuenta y cargo, los costes de acondicionamiento del espacio libre resultante de la propuesta provisional de ordenación contenida en el ANEXO IV del presente que se trasladara al correspondiente Plan de Reforma Interior, que se fijan en la cantidad de 51.532,80 €

-1.464,00 m<sup>2</sup> x (88,00 €/m<sup>2</sup>x 0,4) = 51.532,80 € más el IVA correspondiente al 21% (10.821,88 €), esto es, la cantidad total de 62.354,68 €

Obligándose a abonar al Ayuntamiento de Gualchos la citada cantidad por el concepto dicho, en los diez días siguientes a que sea requerida de pago y, en todo caso, con anterioridad a la aprobación definitiva del documento en el que se contenga la equidistribución de beneficios y cargas o, en su caso, simultáneamente al otorgamiento de escritura de reparcelación.

EFICACIA. - La eficacia del convenio queda supeditada, con el carácter de condición suspensiva, a la ratificación por el Órgano Municipal competente, de lo que oportunamente se expedirá la correspondiente certificación administrativa a favor la mercantil FATEBO ITG, S.L.U.

TRAMITE. - Conforme a lo prevenido en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el presente convenio deberá ser sometido a información pública de acuerdo a lo dispuesto en la normativa básica estatal y el Acuerdo de aprobación de este identificará a los otorgantes, señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, y será publicado en los términos previstos en la Ley y deberá ser incluido en el correspondiente registro de instrumentos.

CARÁCTER. - Jurídico administrativo y, dado el mismo, en todo lo no previsto serán de aplicación las





## Ayuntamiento de Gualchos

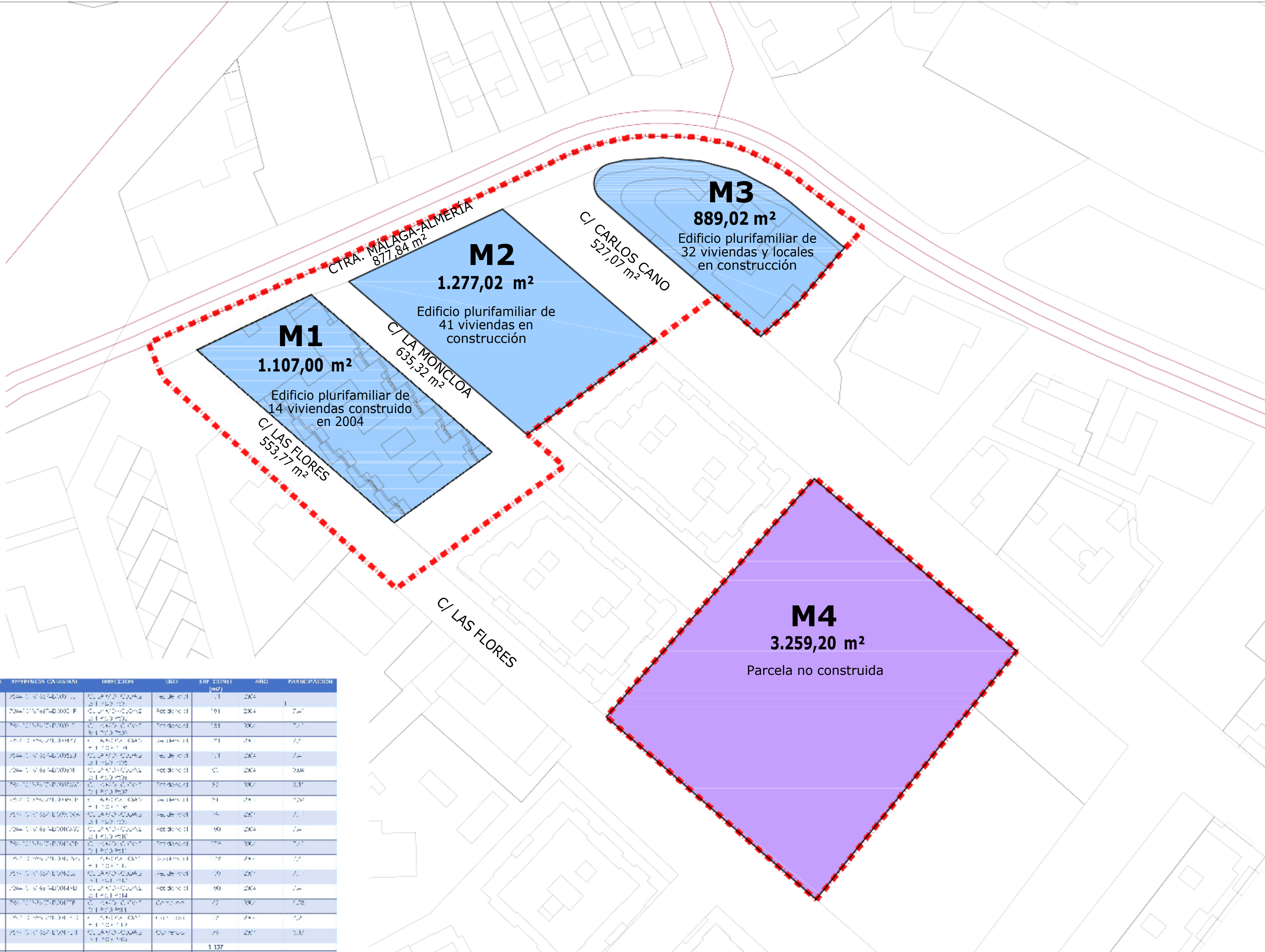
---

determinaciones de la

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como de la legislación urbanística vigente.

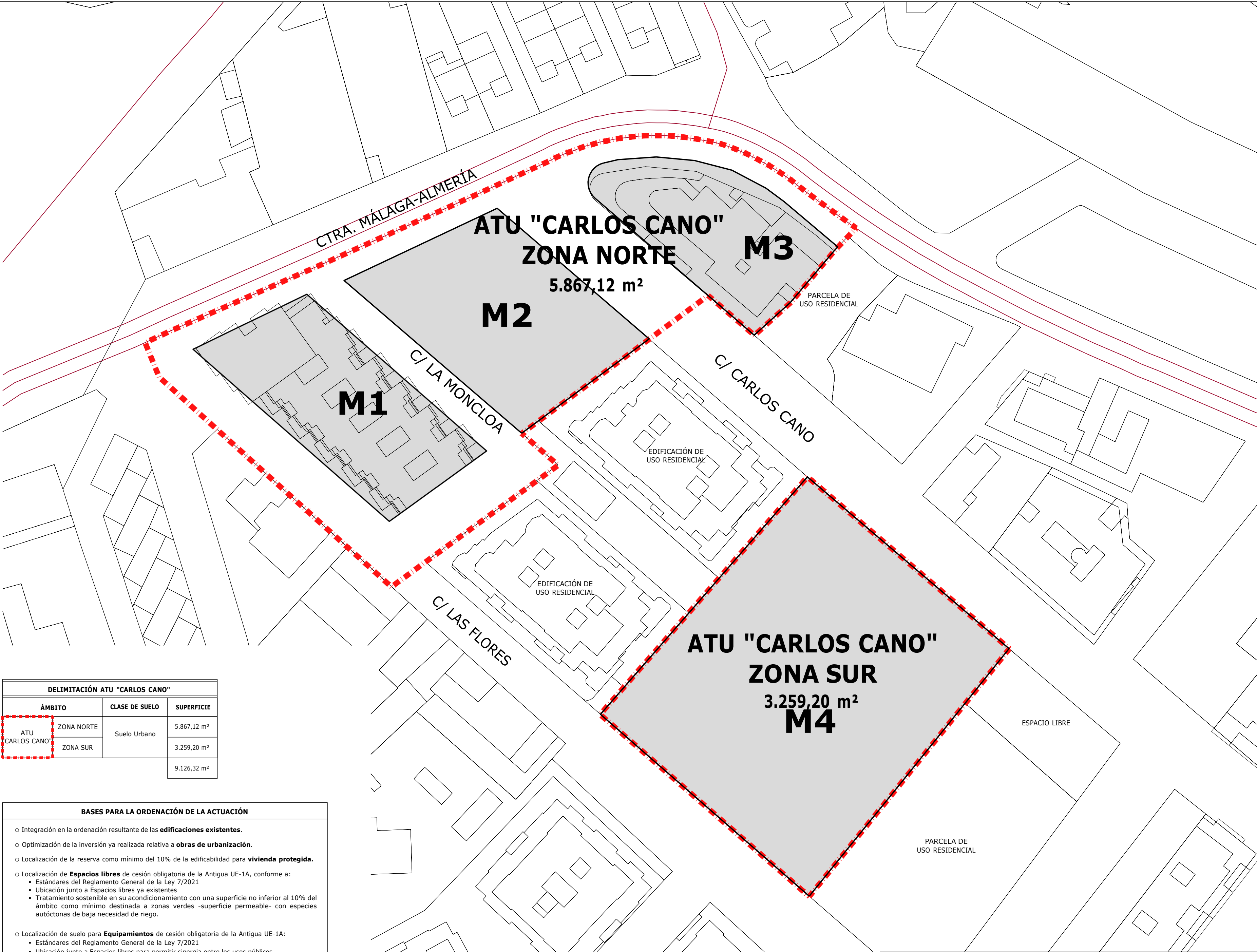
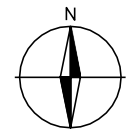
De conformidad con los artículos 9.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 17.5.d) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se somete a información pública por el plazo de 20 días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de la Provincia.

A su vez, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://gualchos.sedelectronica.es>].



: 1/500





DELIMITACIÓN ATU "CARLOS CANO"			
ÁMBITO		CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
ATU CARLOS CANO	ZONA NORTE	Suelo Urbano	5.867,12 m²
	ZONA SUR		3.259,20 m²
			9.126,32 m²

BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN
<ul style="list-style-type: none"><li>Integración en la ordenación resultante de las <b>edificaciones existentes</b>.</li><li>Optimización de la inversión ya realizada relativa a <b>obras de urbanización</b>.</li><li>Localización de la reserva como mínimo del 10% de la edificabilidad para <b>vivienda protegida</b>.</li><li>Localización de <b>Espacios libres</b> de cesión obligatoria de la Antigua UE-1A, conforme a:<ul style="list-style-type: none"><li>Estándares del Reglamento General de la Ley 7/2021</li><li>Ubicación junto a Espacios libres ya existentes</li><li>Tratamiento sostenible en su acondicionamiento con una superficie no inferior al 10% del ámbito como mínimo destinada a zonas verdes -superficie permeable- con especies autóctonas de baja necesidad de riego.</li></ul></li><li>Localización de suelo para <b>Equipamientos</b> de cesión obligatoria de la Antigua UE-1A:<ul style="list-style-type: none"><li>Estándares del Reglamento General de la Ley 7/2021</li><li>Ubicación junto a Espacios libres para permitir sinergia entre los usos públicos</li></ul></li><li>Coherencia en la asignación de <b>usos, edificabilidad y densidad</b>, adecuados y acordes con el modelo de ordenación del municipio y proporcionadas a sus características; respetando e integrando las preexistencias.</li><li>Reserva de media <b>plaza de aparcamiento</b> por cada habitante previsto en el ámbito de la antigua UE-1A, de las que al menos el 50% habrán de tener un carácter público.</li><li>Mantenimiento del <b>trazado viario</b> y conexiones existentes, integrado en la red viaria de la trama urbana.</li><li><b>Infraestructuras</b>: acondicionar el espacio libre reservado en ordenación.<ul style="list-style-type: none"><li>Plantación ó conservación de un <b>árbol</b> por vivienda, ubicados en los espacios libres y en los itinerarios peatonales</li></ul></li></ul>

BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
<ul style="list-style-type: none"><li>Figura de planeamiento de desarrollo de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior "Carlos Cano": Plan de Reforma Interior</li><li>Iniciativa: Pública</li><li>Modalidad de gestión: actuación asistemática</li><li>Plazos estimados para la ordenación y ejecución:<ul style="list-style-type: none"><li>Plazo para Aprobación inicial del Plan de Reforma Interior: 6 meses</li><li>Plazo para completar las obras de urbanización: 4 años</li></ul></li></ul>



ANEXO II A CONVENIO URBANÍSTICO  
ATU CARLOS CANO, GUALCHOS-CASTELL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU Y  
BASES PARA LA ORDENACIÓN Y LA EJECUCIÓN

mayo-2023

3.37/22

E: 1/500



## Ayuntamiento de Gualchos

### INFORME TÉCNICO

A requerimiento de Alcaldía en relación a la valoración del solar sito en Calle Las Flores, nº 14, de Castell de Ferro, con referencia catastral 7843505VF6674D0001KE, que da lugar a la apertura del expediente 1818/2019, informo:

#### PRIMERO.-

Datos de la finca según nota simple aportada:

C.R.U. 18025000462152, antes Finca de Gualchos nº 7704

Finca urbana número cuatro, parcela residencial P-3 de 1.441,71 m<sup>2</sup>, sito en la Unidad de Ejecución nº 1-B en Castell de Ferro, anejo y término de Gualchos, destinada a edificación residencial, que linda al Noreste, zona verde, al Suroeste, vial 3, al Noroeste, parcela residencial P-2 y Sureste, vial 2.

Datos de inscripción en Registro: tomo 2110, libro 219, folio 38, inscripción 9 de fecha 14/03/2019.

#### SEGUNDO.-

En cuanto a sus condiciones urbanísticas, en función de las NNSS de Gualchos con aprobación definitiva el 22/11/94 y de la Adaptación a la LOUA de las NNSS de Gualchos con aprobación definitiva el 18/06/12, se trata de un Solar en Suelo Urbano Consolidado de carácter Residencial con compatibilidad de tipologías edificatorias de Bloque Exentos Extensivos (BEE), Edificación Adosada (AD), Edificación Unifamiliar Adosada (EUD) y Edificación Unifamiliar Aislada (EUA).

#### TERCERO.-

Siguiendo el criterio del Real Decreto 1492/2001, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, se valora el metro cuadrado de suelo de la parcela antedicha en la cantidad de doscientos veintiocho con ochenta y cuatro euros con cuarenta céntimos (228,84 €/m<sup>2</sup>), de modo que la valoración del solar objeto del presente informe asciende a la cantidad de trescientos veintinueve mil novecientos veinte euros con noventa y dos céntimos (329.920,92 €).

De lo que se da cuenta en Gualchos, a 18 de noviembre de 2019

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





[illegible]

**PROPUESTA PROVISIONAL DE ORDENACIÓN:  
OPCIÓN A**

**E: 1/500**





**Abstract**



**PROPUESTA PROVISIONAL DE ORDENACIÓN:  
OPCIÓN B**

**E: 1/500**



**anexo 3.**

Fichas justificativas cumplimiento del Decreto 293/2009, de Accesibilidad

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).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
PLAN DE REFORMA INTERIOR - ARI "CARLOS CANO"	
ACTUACIÓN	
EJECUCIÓN DE PARQUE Y VIARIO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
ESPACIOS LIBRES Y VIARIO	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	9.126,32
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	36
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
CRTA. MÁLAGA-ALMERÍA, C/ LAS FLORES, C/ CARLOS CANO	
TITULARIDAD	
PÚBLICA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS	
PROYECTISTA/S	
EVA MOLEÓN PAIZ. ARQUITECTO	

## FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- ☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- ☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- ☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- ☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- ☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- ☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- ☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- ☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- ☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- ☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- ☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- ☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- ☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- ☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- ☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

## OBSERVACIONES

En GRANADA a 27 de marzo de 2025

Fdo.: EVA MOLEÓN PAIZ

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: PAVIMENTO DE BALDOSAS DE TERRAZO EN ACERAS Color: BLANCO Y ROJO 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. 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		>1,50 o existentes
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		<2 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		2%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		SI
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		<0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		SI
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		SI
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		SI
(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 checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		SI
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		SI
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		>2,00 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		SI
Rebaje con la calzada		0,00 cm	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		SI
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		SI
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	--	SI
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	SI
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	--	

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 ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 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 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 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 ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 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 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. 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
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
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
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		SI
	(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
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )</b>					
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.		SI
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		SI
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		SI
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		SI
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		ENRASADAS
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		SI
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		SI

**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
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
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
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		SI
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		SI
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		SI
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	--	

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$			
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--			
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--			
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		0,90 m	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		SI	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		SI	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$		SI	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--			
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--			
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--			
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		TODOS	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		SI	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		SI	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m		SI	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		SI	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		SI	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$		SI	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$		SI	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--		SI	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$			
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$			
	(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		--	$\geq 2,20 \text{ m}$			
	(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	--			
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--			
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--			

**OBSERVACIONES**

--

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

- ☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- ☐ 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.
- ☐ 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.
- ☐ 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.

**anexo 4.**

Certificado de colegiación




**FRANCISCO JESÚS SÁNCHEZ MARTÍNEZ**, Arquitecto, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada .....

**CERTIFICO:**

Que según consta en la Secretaría de este Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, D<sup>a</sup>. EVA MOLEON PAIZ, de nacionalidad española, con D.N.I. nº: . , Arquitecto con título profesional expedido por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de SEVILLA, con fecha , figura como colegiado desde el día con el número: 003284. ....

Y para que conste a los efectos que procedan, y a petición del interesado expido el presente Certificado que firmo en Granada a 03 de marzo de 2025. ....

  
Fdo: Francisco Jesús Sánchez Martínez  
Secretario del COA de Granada

REGISTRO DIGITAL	serie: SD	número: 250000562	fecha: 03/03/2025
CSV: 88.229.220.23.15.84.57.79.169.84.245.21.215.216.142.175.140.220.76.40.189.227.253.252			

**COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA**

PLAZA SAN AGUSTÍN Nº 3. 18001 GRANADA. TELÉFONO 958 806266. FAX 958 272201

email:coagranada@coagranada.org

La autenticidad de este documento puede ser comprobada introduciendo el Código Seguro de Verificación (CSV) que figura en el sello de registro digital en [www.coagranada.org/secretaria/verificadocumento/](http://www.coagranada.org/secretaria/verificadocumento/)



#### 4 PLANOS

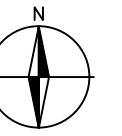
##### **PLANOS DE INFORMACION (I)**

- I.1 Situación
- I.2 Ámbito objeto de ATU y antecedentes de ordenación
- I.3 Delimitación de ATU aprobada y bases para la ordenación y la ejecución
- I.4 Estructura de la propiedad, preexistencias y afecciones
- I.5 Infraestructuras existentes

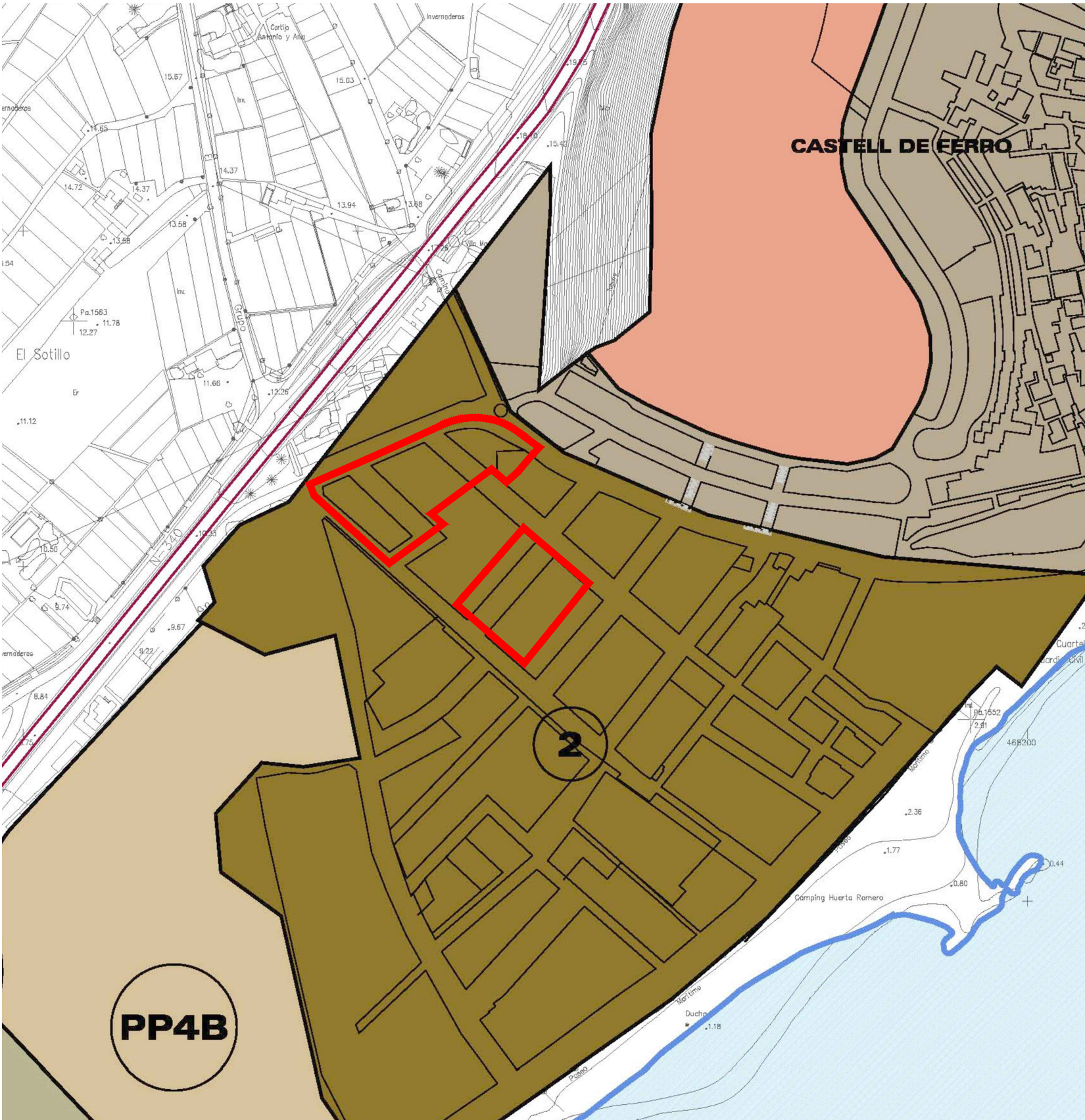
##### **PLANOS DE ORDENACION (O)**

- O.2 Ordenación general: zonificación, alineaciones y volumen
- O.3 Viario y espacios libres
- O.4 Infraestructuras





**SITUACIÓN SEGÚN PGOU-ADAPTACIÓN**  
**E: 1/3.000**



**CLASE DE SUELO: URBANO**  
**USO GLOBAL: RESIDENCIAL**

**SITUACIÓN IMAGEN AÉREA**  
**E: 1/2.000**



**AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)**  
**DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

SITUACIÓN

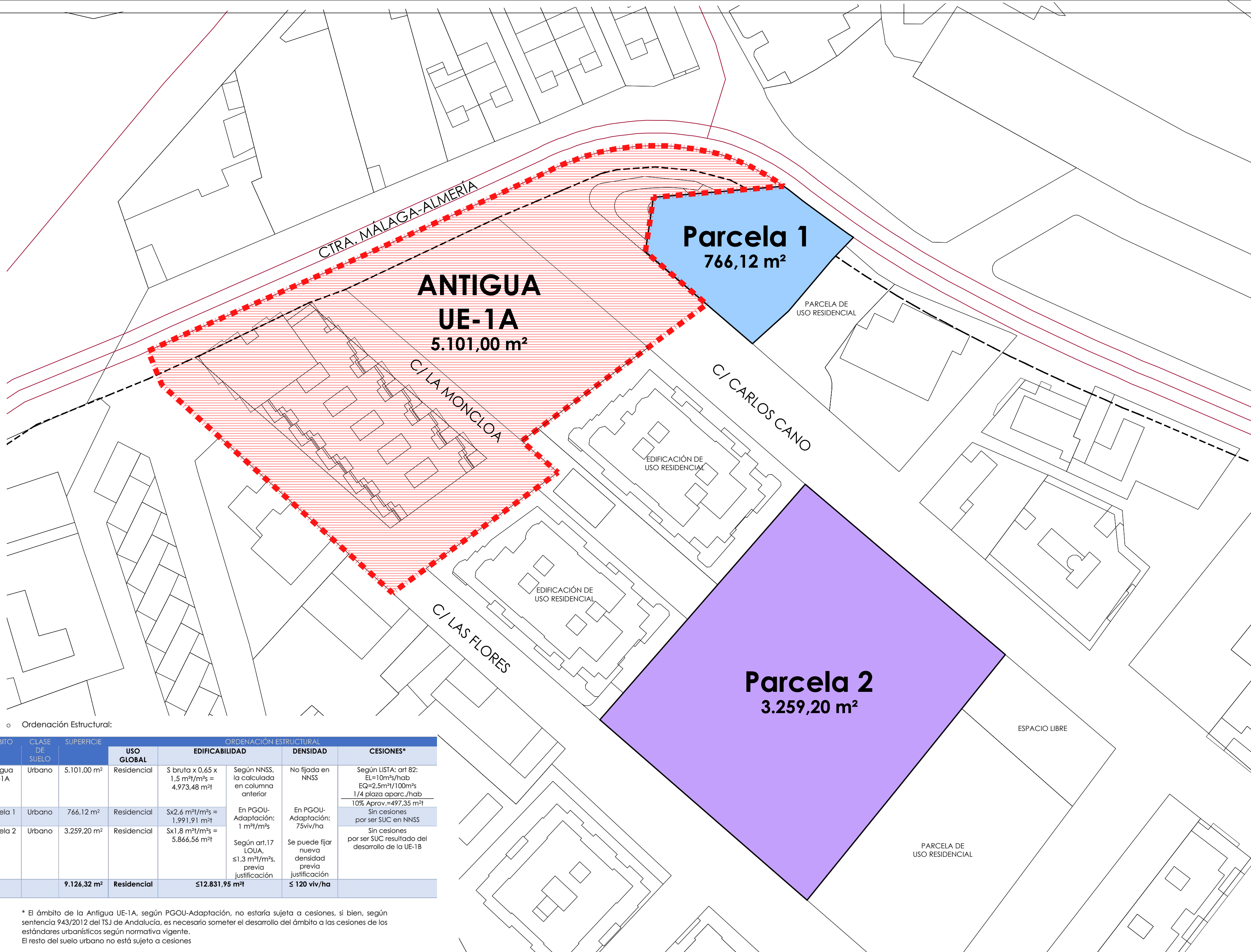
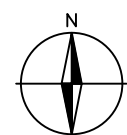
marzo-2025

3.09/25

E: Varias

**I.1**





o Ordenación Estructural:

ÁMBITO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
			USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	CESIONES*
Antigua UE-1A	Urbano	5.101,00 m²	Residencial	S bruta x 0,65 x 1,5 m²/m²s = 4.973,48 m²t	Según NNSS, la calculada en columna anterior	No fijada en NNSS
Parcela 1	Urbano	766,12 m²	Residencial	Sx2,6 m²t/m²s = 1.991,91 m²t	En PGOU-Adaptación: 1 m²t/m²s	Según LISTA: art 82: EL=10m²s/hab EQ=2,5m²t/100m²s 1/4 plaza aparc./hab 10% Aprov.=497,35 m²t Sin cesiones por ser SUC en NNSS
Parcela 2	Urbano	3.259,20 m²	Residencial	Sx1,8 m²t/m²s = 5.866,56 m²t	Según art.17 LOUA, ≤1,3 m²t/m²s, previa justificación	Sin cesiones por ser SUC resultado del desarrollo de la UE-1B
		9.126,32 m²	Residencial	≤12.831,95 m²t	≤ 120 viv/ha	

\* El ámbito de la Antigua UE-1A, según PGOU-Adaptación, no estaría sujeta a cesiones, si bien, según sentencia 943/2012 del TSJ de Andalucía, es necesario someter el desarrollo del ámbito a las cesiones de los estándares urbanísticos según normativa vigente. El resto del suelo urbano no está sujeto a cesiones

o Ordenación Pormenorizada:

ÁMBITO	ORDENACIÓN FORMENORIZADA				
	ORDENANZA	PARCELA MÍNIMA	OCCUPACIÓN	Nº PLANTAS/ALTURAS	EDIFICABILIDAD
Antigua UE-1A	BEE	500 m²s	70%	B+II/10,40 m	1,8 m²s/ m²t
	AD	250 m²s	80%		1,5 m²s/ m²t
	EUA	200 m²s	50%		0,6 m²s/ m²t
	EUD	80 m²s	70%		1,6 m²s/ m²t
Parcela 1	BEE ó MD	500 m²s	70%	B+II/10,40 m	2,6-3,10m²s/ m²t
Parcela 2	BEE	500 m²s	70%	B+II/10,40 m	1,8 m²s/ m²t



EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

## AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

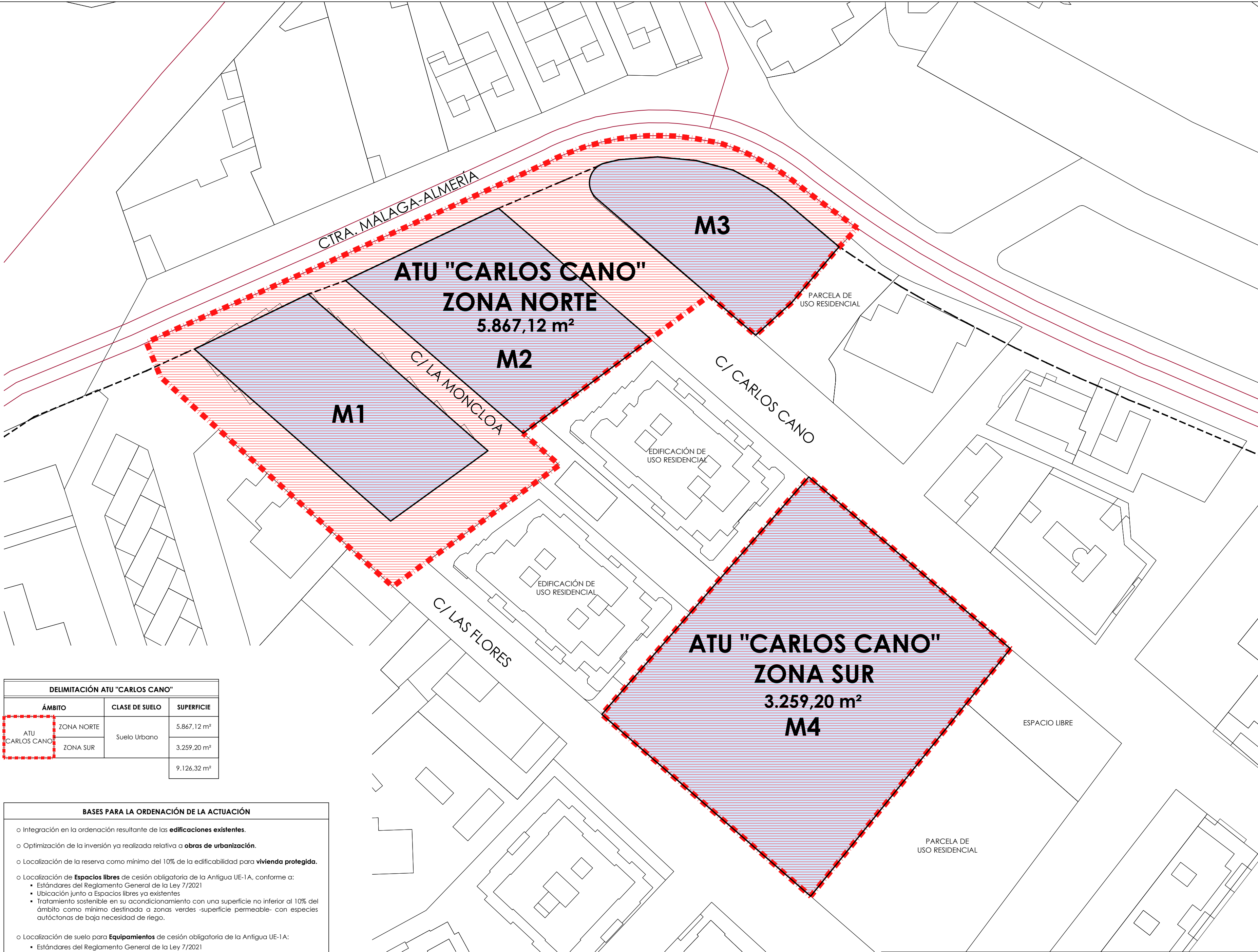
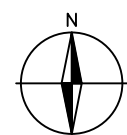
ÁMBITO OBJETO DE ATU Y  
ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN

marzo-2025

3.09/25

E: 1/500

12



DELIMITACIÓN ATU "CARLOS CANO"			
ÁMBITO		CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
ATU CARLOS CANO	ZONA NORTE	Suelo Urbano	5.867,12 m²
	ZONA SUR		3.259,20 m²

BASES PARA LA ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN
<ul style="list-style-type: none"><li>o Integración en la ordenación resultante de las <b>edificaciones existentes</b>.</li><li>o Optimización de la inversión ya realizada relativa a <b>obras de urbanización</b>.</li><li>o Localización de la reserva como mínimo del 10% de la edificabilidad para <b>vivienda protegida</b>.</li><li>o Localización de <b>Espacios libres</b> de cesión obligatoria de la Antigua UE-1A, conforme a:<ul style="list-style-type: none"><li>• Estándares del Reglamento General de la Ley 7/2021</li><li>• Ubicación junto a Espacios libres ya existentes</li><li>• Tratamiento sostenible en su acondicionamiento con una superficie no inferior al 10% del ámbito como mínimo destinada a zonas verdes -superficie permeable- con especies autóctonas de baja necesidad de riego.</li></ul></li><li>o Localización de suelo para <b>Equipamientos</b> de cesión obligatoria de la Antigua UE-1A:<ul style="list-style-type: none"><li>• Estándares del Reglamento General de la Ley 7/2021</li><li>• Ubicación junto a Espacios libres para permitir sinergia entre los usos públicos</li></ul></li><li>o Coherencia en la asignación de <b>usos, edificabilidad y densidad</b>, adecuados y acordes con el modelo de ordenación del municipio y proporcionadas a sus características; respetando e integrando las preexistencias.</li><li>o Reserva de media <b>plaza de aparcamiento</b> por cada habitante previsto en el ámbito de la antigua UE-1A, de las que al menos el 50% habrán de tener un carácter público.</li><li>o Mantenimiento del <b>trazado viario</b> y conexiones existentes, integrado en la red viaria de la trama urbana.</li><li>o <b>Infraestructuras</b>: acondicionar el espacio libre reservado en ordenación.</li><li>o Plantación ó conservación de un <b>árbol</b> por vivienda, ubicados en los espacios libres y en los itinerarios peatonales</li></ul>

BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
<ul style="list-style-type: none"><li>o Figura de planeamiento de desarrollo de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior "Carlos Cano": Plan de Reforma Interior</li><li>o Iniciativa: Pública</li><li>o Modalidad de gestión: actuación asistématica</li><li>o Plazos estimados para la ordenación y ejecución:<ul style="list-style-type: none"><li>• Plazo para Aprobación inicial del Plan de Reforma Interior: 6 meses</li><li>• Plazo para completar las obras de urbanización: 4 años</li></ul></li></ul>



AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)  
DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

DELIMITACIÓN DE ATU APROBADA Y  
BASES PARA LA ORDENACIÓN Y LA EJECUCIÓN

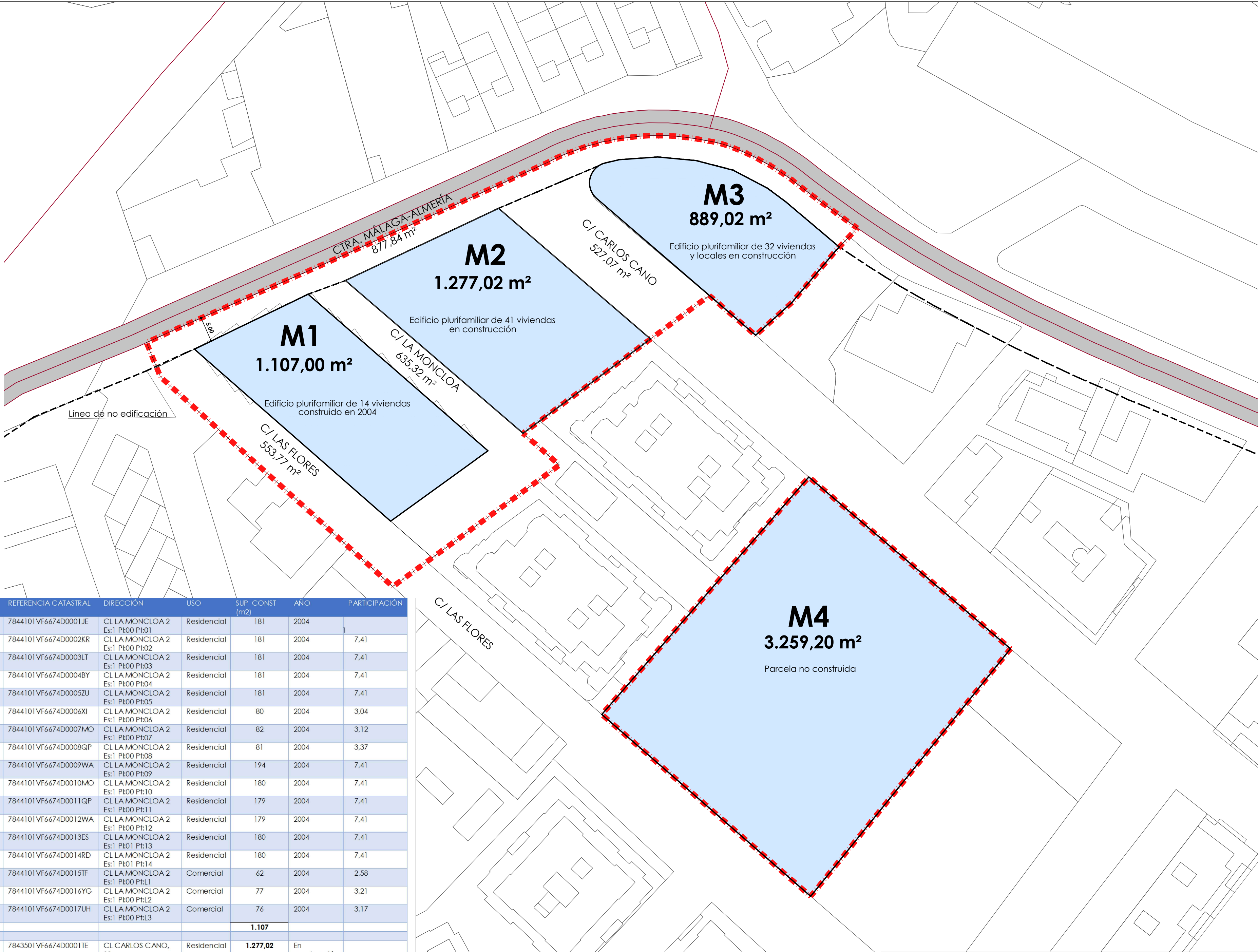
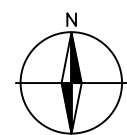
marzo-2025

3.09/25

E: 1/500

I.3





MANZANA	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONST. (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN
1	7844101VF6674D0001JE	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:01	Residencial	181	2004	1
	7844101VF6674D0002KR	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:02	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0003LT	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:03	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0004BY	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:04	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0005ZU	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:05	Residencial	181	2004	7,41
	7844101VF6674D0006XI	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:06	Residencial	80	2004	3,04
	7844101VF6674D0007MO	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:07	Residencial	82	2004	3,12
	7844101VF6674D0008QP	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:08	Residencial	81	2004	3,37
	7844101VF6674D0009WA	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:09	Residencial	194	2004	7,41
	7844101VF6674D0010MO	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:10	Residencial	180	2004	7,41
	7844101VF6674D0011QP	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:11	Residencial	179	2004	7,41
	7844101VF6674D0012WA	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:12	Residencial	179	2004	7,41
	7844101VF6674D0013ES	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:01 Pt:13	Residencial	180	2004	7,41
	7844101VF6674D0014RD	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:01 Pt:14	Residencial	180	2004	7,41
	7844101VF6674D0015TF	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:11	Comercial	62	2004	2,58
	7844101VF6674D0016YG	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:12	Comercial	77	2004	3,21
	7844101VF6674D0017UH	CL LA MONCLOA 2 Es:1 Pt:00 Pt:13	Comercial	76	2004	3,17
				1.107		
2	7843501VF6674D0001TE	CL CARLOS CANO, 11	Residencial	1.277,02	En construcción	
3	7844601VF6674D00001FE	CL MÁLAGA, 16	Residencial	889,02	En construcción	
4	7843503VF6674D0001ME	CL FLORES, 16	Residencial	3.259,20	-	
VIARIO		CALLE CARLOS CANO		527,07	Ejecutado	
		CTRA MÁLAGA-ALMERÍA		877,84	Ejecutado	
		CALLE LA MONCLOA		635,32	Ejecutado	
		CALLE LAS FLORES		553,77	Ejecutado	
				2.594,08		
TOTAL ARI "CARLOS CANO"				9.126,32		



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)  
DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD,  
PREEXISTENCIAS Y AFECCIONES

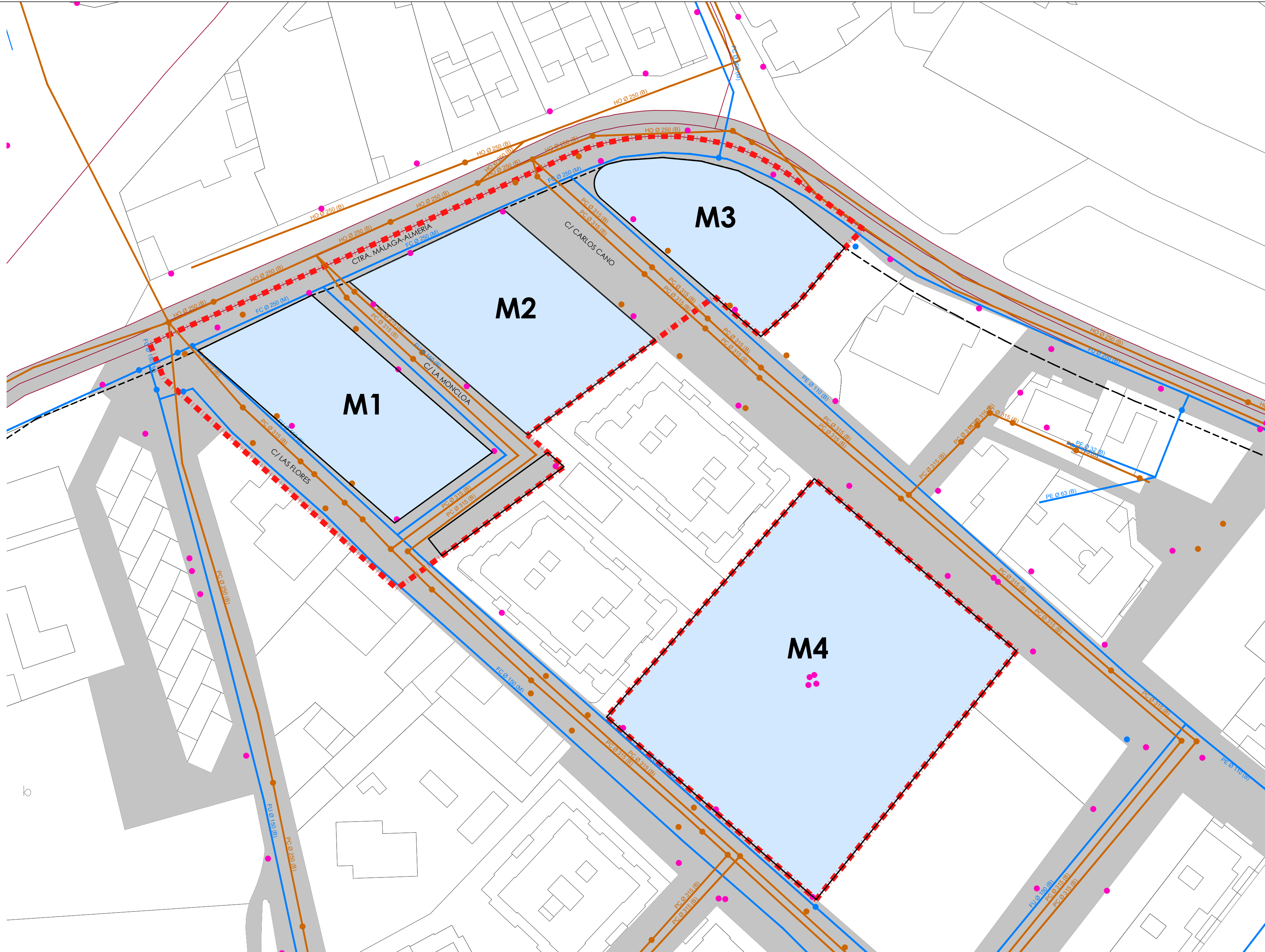
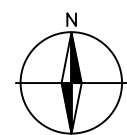
marzo-2025

3.09/25

E: 1/500

1.4





SIMBOLOGÍA	
	Red de abastecimiento
	Pozos de la red de abastecimiento
	Red de saneamiento
	Pozos de la red de saneamiento
	Luminarias alumbrado público



ESTUDIO DE  
ARQUITECTURA

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

**AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)  
DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

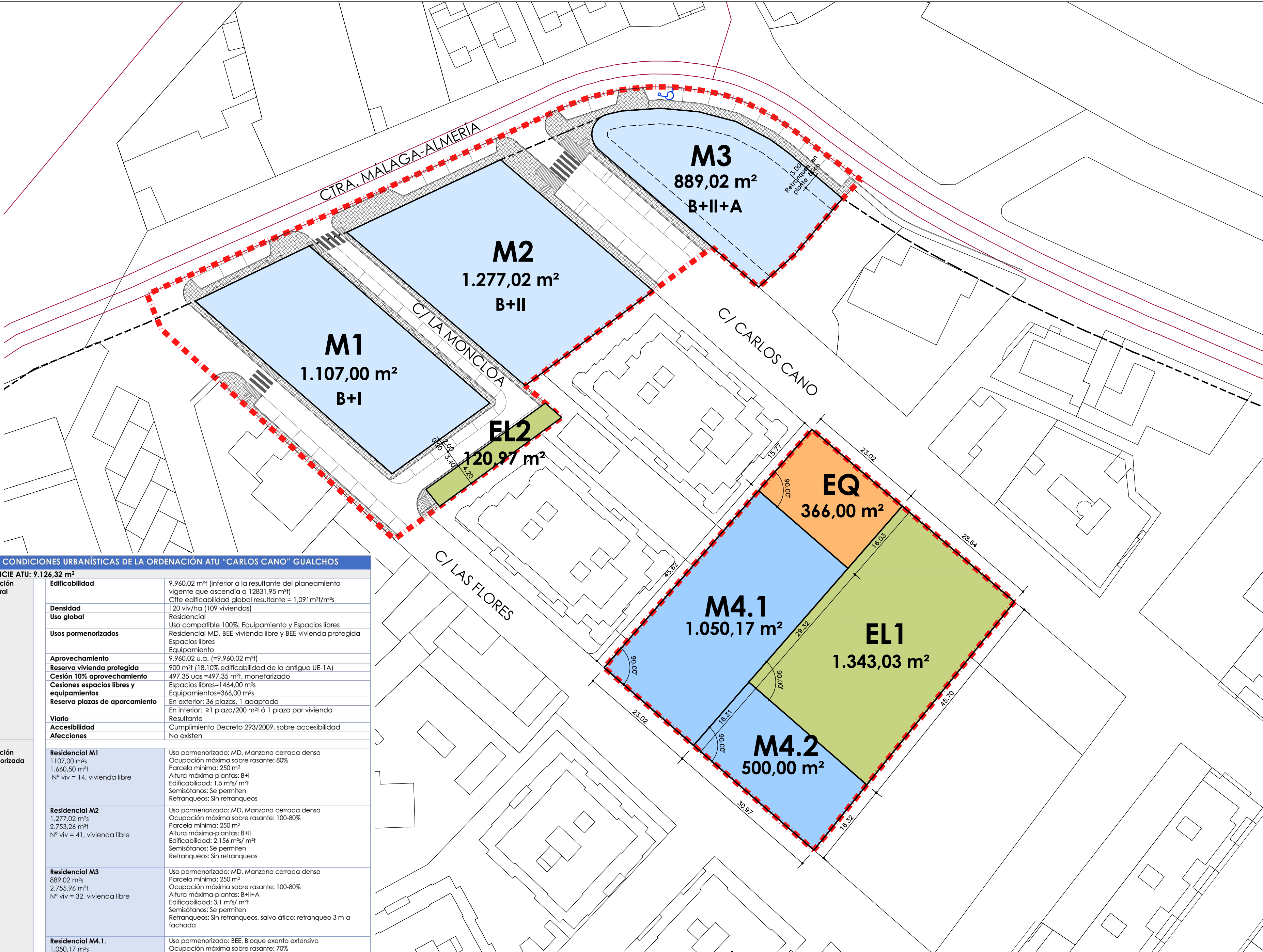
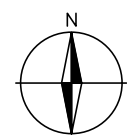
marzo-2025

3.09/25

E: 1/500

**1.5**





CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ATU "CARLOS CANO" GUALCHOS		
SUPERFICIE ATU: 9.126,32 m²		
Ordenación Estructural	Edificabilidad	9.960,02 m²t (inferior a la resultante del planeamiento vigente que ascendía a 12831,95 m²t) Cfte edificabilidad global resultante = 1,091 m²t/m²s
	Densidad	120 viv/ha (109 viviendas)
	Uso global	Residencial
	Usos pormenorizados	Uso compatible 100%: Equipamiento y Espacios libres Residencial MD, BEE-vivienda libre y BEE-vivienda protegida Espacios libres Equipamiento
	Aprovechamiento	9.960,02 u.a. (=9.960,02 m²t)
	Reserva vivienda protegida	900 m²t (18,10% edificabilidad de la antigua UE-1A)
	Cesión 10% aprovechamiento	497,35 uas =497,35 m²t, monetarizado
	Cesiones espacios libres y equipamientos	Espacios libres=1.464,00 m²s Equipamientos=366,00 m²s
	Reserva plazas de aparcamiento	En exterior: 36 plazas, 1 adaptada En interior: ≥1 plaza/200 m²t ó 1 plaza por vivienda
	Viario	Resultante
Ordenación pormenorizada	Accesibilidad	Cumplimiento Decreto 293/2009, sobre accesibilidad
	Afecciones	No existen
	Residencial M1	Uso pormenorizado: MD, Manzana cerrada densa Ocupación máxima sobre rasante: 80% Parcela mínima: 250 m² Altura máxima-plantas: B+I Edificabilidad: 1,5 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos
	Residencial M2	Uso pormenorizado: MD, Manzana cerrada densa Ocupación máxima sobre rasante: 100-80% Parcela mínima: 250 m² Altura máxima-plantas: B+II Edificabilidad: 2,156 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos
	Residencial M3	Uso pormenorizado: MD, Manzana cerrada densa Parcela mínima: 250 m² Ocupación máxima sobre rasante: 100-80% Altura máxima-plantas: B+II+A Edificabilidad: 3,1 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos, salvo ático: retranqueo 3 m a fachada
	Residencial M4.1	Uso pormenorizado: BEE, Bloque exento extensivo Ocupación máxima sobre rasante: 70% Parcela mínima: 500 m² Altura máxima-plantas: B+II Edificabilidad: 1,8 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos
	Residencial M4.2	Uso pormenorizado: BEE, Bloque exento extensivo Ocupación máxima sobre rasante: 70% Parcela mínima: 500 m² Altura máxima-plantas: B+II Edificabilidad: 1,8 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Sin retranqueos
	Espacios Libres-EL	Acondicionamiento mínimo del 10% de la superficie del ATU con especies vegetales autóctonas de bajas necesidades de riego, incluir árboles frondosos de sombra Accesibles
	Equipamientos-EQ	Uso pormenorizado: Equipamiento genérico Ocupación máxima sobre rasante: 100% Parcela mínima: la resultante de la ordenación Altura máxima: B+I plantas Edificabilidad: 1 m²s/ m²t Semisótanos: Se permiten Retranqueos: Libres



AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)  
DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

ORDENACIÓN GENERAL; ZONIFICACIÓN,  
ALINEACIÓN Y VOLUMEN

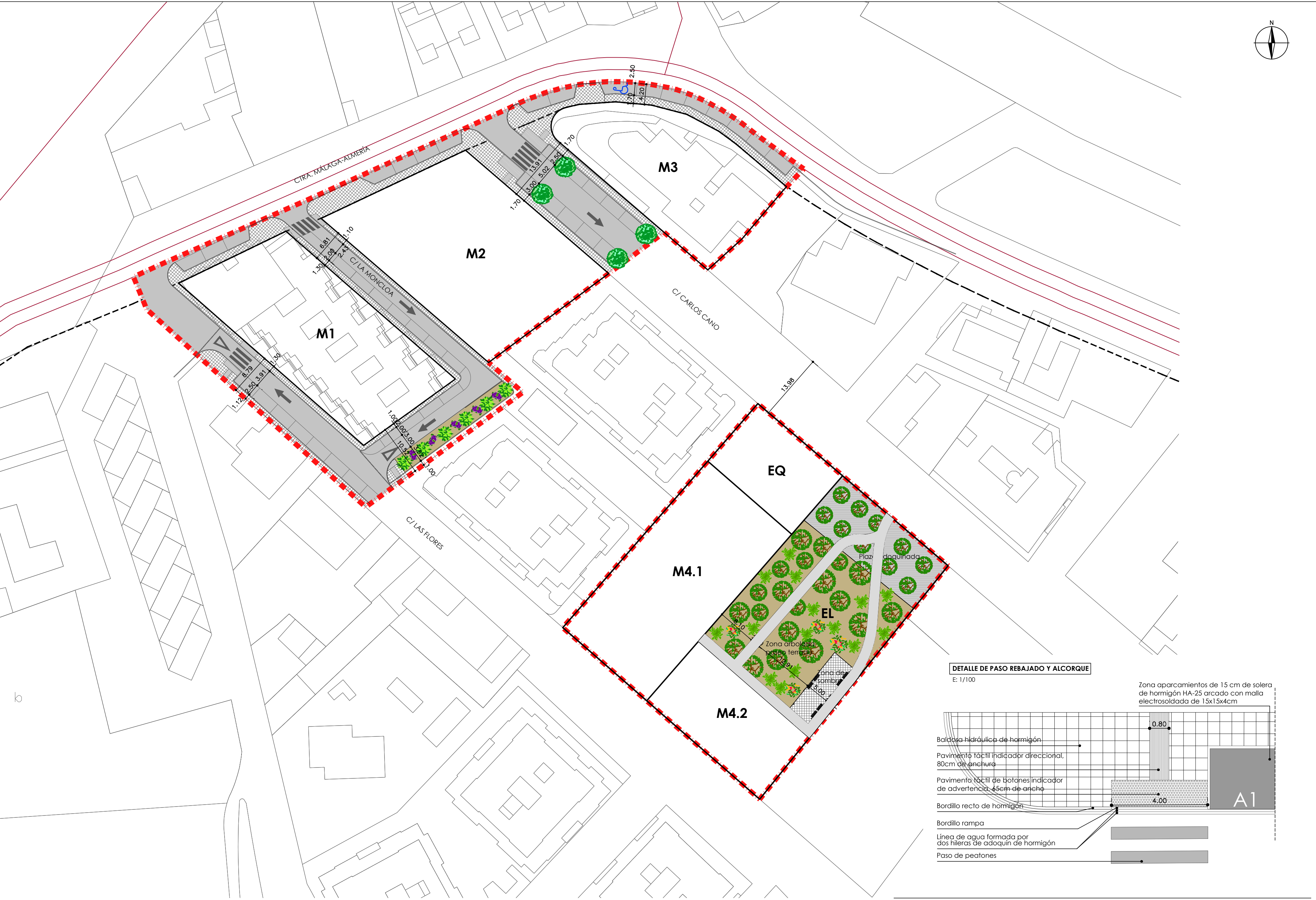
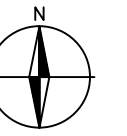
marzo-2025

3.09/25

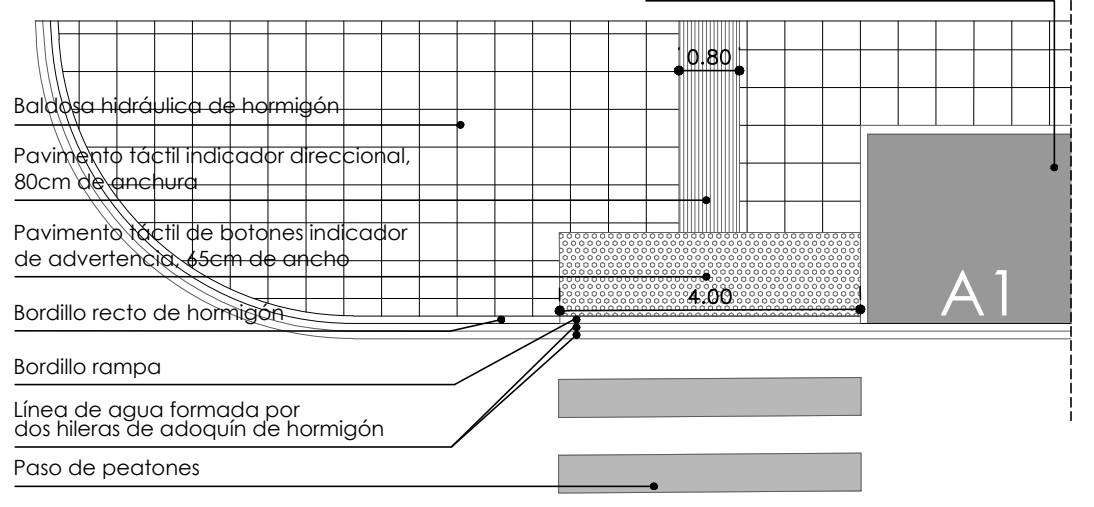
E: 1/500

0.1





**DETALLE DE PASO REBAJADO Y ALCORQUE**  
E: 1/100



Zona aparcamientos de 15 cm de solera de hormigón HA-25 arcado con malla electrosoldada de 15x15x4cm



**AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)  
DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

VIARIO Y ESPACIOS LIBRES

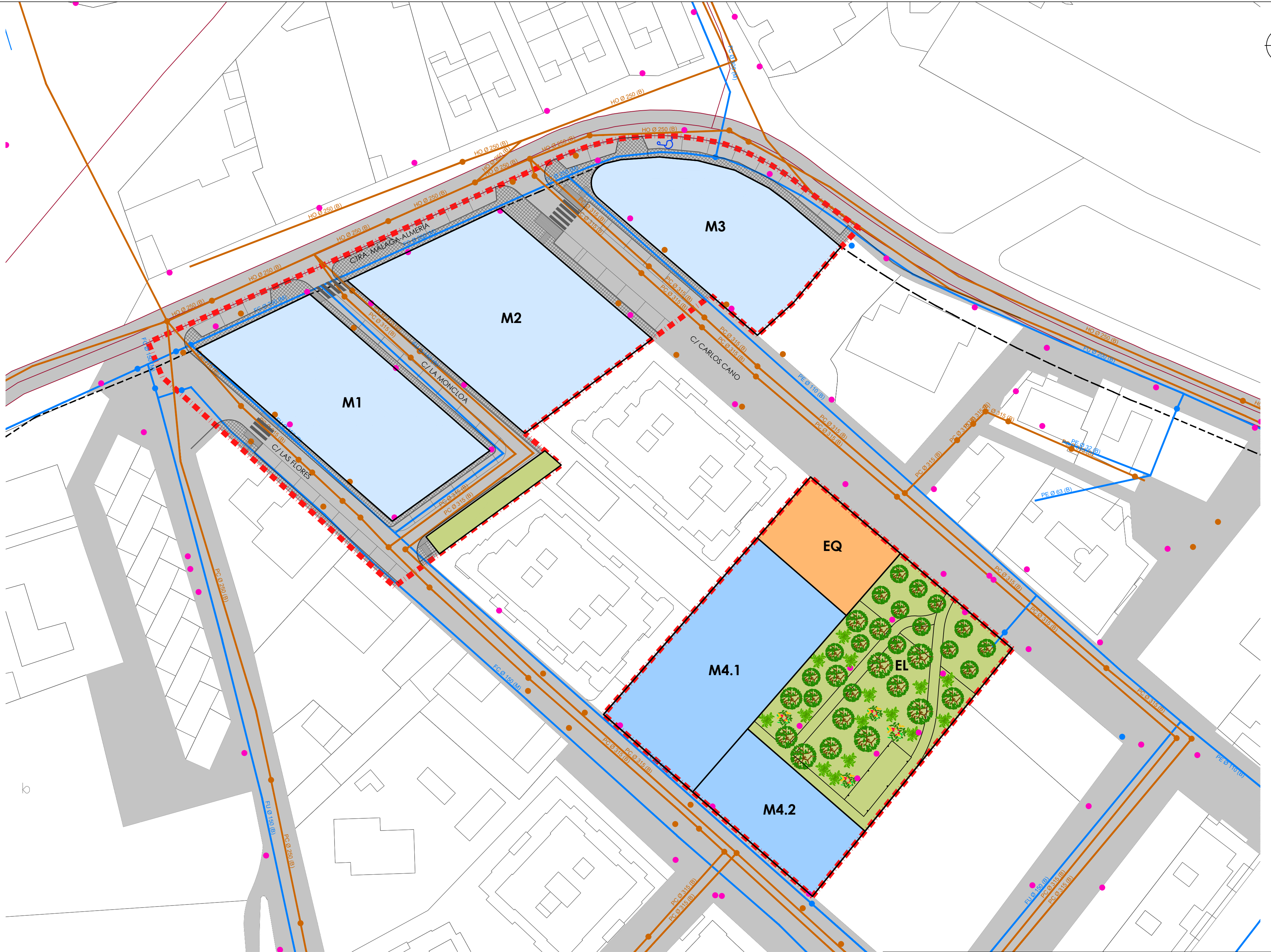
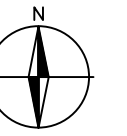
marzo-2025

3.09/25

E: 1/500

**0.2**





SIMBOLOGÍA	
	Red de abastecimiento
	Pozos de la red de abastecimiento
	Red de saneamiento
	Pozos de la red de saneamiento
	Luminarias alumbrado público



AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI)  
DE ATU "CARLOS CANO" EN GUALCHOS-CASTELL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ  
arquitecto colegiado nº 3.284  
eva@estudiomoleon.com 958-405451

INFRAESTRUCTURAS

marzo-2025

3.09/25

E: 1/500

0.3