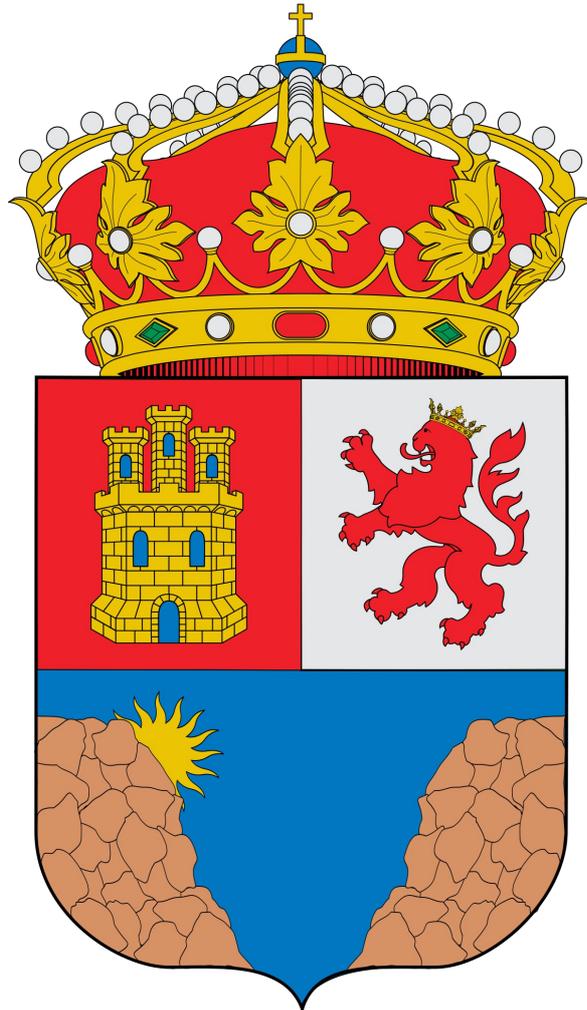




DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3

ENIX (ALMERIA)
REF.: 24-4041T0069
SIAM – OTRO



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ENIX

ARQUITECTO: JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ.

UAM MEDIO ALTO ANDARAX Y BAJO NACIMIENTO

Área de Asistencia a Municipios.

EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERIA.

FECHA: Enero 2023



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACION

I.1. ANTECEDENTES

I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

I.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

II.1. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

II.2. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

II.3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

II.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS CESIONES A REALIZAR

II.5. JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD MODIFICACIÓN ASPECTOS DE URBANIZACIÓN

III. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (Ordenanzas Regulatoras. Texto Refundido)

IV. ANEXOS

IV.1.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

IV.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

IV.3.- RESUMEN EJECUTIVO

IV.4.- EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

I. MEMORIA DE INFORMACION

I.1. ANTECEDENTES

A petición del Ayuntamiento de Enix se redacta la presente MODIFICACIÓN del Plan Parcial del Sector SR-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Esta solicitud de asistencia se realiza a través de la Oficina virtual de la Diputación de Almería, con referencia “2024_1_SOLICITUD DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS_471 y registro de entrada provincial nº 5381 de fecha 19/01/2024.

Como antecedentes al presente trabajo se indica lo siguiente:

I.- En fecha de 25/abril/1997, el Ayuntamiento de Enix aprueba inicialmente el Plan Parcial del Sector 3 de las NN.SS de Enix, promovido por GUCASE, S.L.

II.- En fecha de 24/noviembre/1997 el Ayuntamiento de Enix aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 3. En esta aprobación definitiva se cambió la ordenación y ubicación de las parcelas denominadas en el Plan Parcial como “C-6” y “L”, incluso cambiándose la denominación de la parcela “C-6” a simplemente “6”.

III.- En fecha de 23/abril/2003, por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Enix, se produjo la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del referido Sector 3 de las NN.SS del municipio. En dicho proyecto de reparcelación por error se utilizó la ordenación contenida en la versión del Plan Parcial inicialmente aprobada y no en el Plan Parcial aprobado definitivamente, por lo que, indebidamente, las parcelas “C-6” y “L”, se reflejaron en el proyecto de reparcelación conforme aparecían descritas en el Plan Parcial aprobado inicialmente, y con ese error se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación. En fecha de 16/septiembre/2003, el Registro de la Propiedad nº 2 de Roquetas de Mar procedió a la inscripción del Proyecto de Reparcelación aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Enix.

IV.- En fecha de 24/enero/2008, la entidad mercantil Jatar, S.A adquiere la parcela C-6, perteneciente al sector 3 de las NN.SS de Enix, siendo su descripción:

“URBANA: Parcela edificable “C-6” del Proyecto de Reparcelación sel Sector 3 de las NN.SS del Ayuntamiento de Enix, con una superficie de dos mil doscientos veintitrés metros cuadrados y una edificabilidad de mil cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados; cuyo uso es Hotelero/Comercial, compatible con Hotelero/Comercial; que linda al Norte, límite del sector3: Sur, carretera de Enix; Este, límite del sector 3; y Oeste, Vía interior del Plan Parcial.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Roquetas de Mar, Tomo 2224, Libro 227, folio 161 vuelto, Finca número 16.666.

V.- Con fecha de 5/junio/2009, Jatar, S.A solicita licencia Urbanística consistente en obras de vallado y limpieza de la parcela “C-6”; El 18/septiembre de 2009, el Ayuntamiento de Enix dictó resolución por al que se denegó dicha licencia, ya que examinada la documentación del Plan Parcial del sector 3 aprobado definitivamente, la ubicación de la licencia solicitada correspondía con la parcela denominada “L”, destinada a espacios libres.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

VI.- Ante la existencia de dicha incongruencia, se firma convenio urbanístico entre la mercantil Jatar, S.A y el Ayuntamiento de Enix, para subsanar las incongruencias y fallos detectados en el desarrollo del Plan Parcial y posterior ejecución, por el que el Ayuntamiento de Enix se compromete a :

1. Reordenar el ámbito formado por las parcelas “6”, “L” y “D”, anteriormente descritas, en la que se mantendrán los aprovechamientos y edificabilidades existentes y las superficies previas de los usos dotacionales y equipamientos, aunque variando su ubicación.
2. Sustitución del uso “Comercial/Hotelero” por el “Residencial”, destinando la parcela lucrativa resultante a este último uso con el mayor número posibles de viviendas, y procediéndose a las cesiones necesarias establecidas por ley ante el aumento de densidad en el ámbito de la modificación.

Como consecuencia de esta innovación de planeamiento, el Ayuntamiento de Enix, pasaría a ser titular en pleno dominio de las nuevas parcelas destinadas a los usos dotacionales y equipamientos tras la nueva ordenación establecida; Jatar, S.A pasará a ser titular en pleno dominio de la nueva parcela lucrativa destinada a uso residencial, que se ubicará en la antigua localización de la parcela “D”.

VII.- En junio de 2015 se redactó una Modificación Puntual del Plan Parcial de Sector 3 por la arquitecta de la UAM Bajo Andarax con referencia 15-4041T0307. Dicha innovación no se llegó a tramitar, sirviendo de base para la redacción del presente documento de innovación del plan parcial.

I.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Para subsanar el error detectado, así como para dar cumplimiento al convenio urbanístico firmado por el Ayuntamiento de Enix, se redacta la siguiente modificación del Plan Parcial del sector 3 de las NN.SS de Enix.

I.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

- 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 **(RG)**.

I.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

Actualmente en Enix, el planeamiento aplicable es el siguiente:

- Normas Subsidiarias de Enix (Ap. Def. CPU 28/nov/1990, BOP 23/enero/1991) **-NN.SS Enix-**
- NN.SS de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de ámbito Provincial de Almería, con aprobación definitiva el 31/agosto/1987. **-NN.SS.P.-**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

- Modificación Puntual de las NN.SS de Enix. Desclasificación de parte del sector 3 como Suelo Urbanizable. (Ap.Def. Comisión Provincial de Urbanismo, 15/diciembre/1995)
- Modificación Puntual de las NN.SS de Enix. Clasificación de 55.000m² como suelo Urbanizable Sectorizado (Ap. Def. CPU 28/noviembre/2005, BOP 10/04/2006)
- Plan Parcial del Sector S-3 de las NN.SS de Enix (Ap. Def. CPU 24/noviembre/1997.)
- Proyecto de Reparcelación del Sector S-3 de Enix (Ayto en Pleno 23/abril/2003). Inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Roquetas de Mar el 16/septiembre/2003.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA**II.1. JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL.**

Las NN.SS de Enix, clasificaron el sector 3 de Suelo Urbanizable Sectorizado, cuyo uso característico es el residencial, asignándole un número máximo de viviendas de 128.

Se inicia la actividad de ejecución de dicho sector, presentando el plan Parcial del mismo, siendo aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 24/noviembre/1997. El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del Sector, definiendo las parcelas residenciales (parcelas 1, 2, 3, 4, 5), parcela hotelero/comercial (parcela 6), parcela equipamiento educativo/social (parcela D) y parcela destinada a espacios libre (parcela L). El Pleno del Ayuntamiento aprueba el proyecto de reparcelación el 23/abril/2003 y se inscribe en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Roquetas de Mar. La ubicación de las parcelas 6 (o C-6) y L difiere en el proyecto de reparcelación y aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se firma convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Enix y el propietario de la parcela 6, con el objeto de promover una modificación de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

Se redacta modificación puntual de las NN.SS de Enix, cuyo objeto es traspasar 11 viviendas del sector 2 al sector 3, por lo que el número de viviendas total en el sector pasa a ser de 139, permaneciendo invariable la edificabilidad de ambos sectores (ref. 14-4041T0638).

Para dar respuesta a todo lo anterior indicado, se propone la siguiente modificación del Plan Parcial del Sector 3 de las NN.SS de Enix, con objeto de recoger en la ordenación pormenorizada las modificaciones introducidas en el planeamiento general así como en los documentos de gestión, con los siguientes objetivos:

1. El uso de la parcela 6 pasa de hotelero/comercial a residencial, donde el número de viviendas asignado será de 11, permaneciendo invariables las parcelas residenciales 1, 2, 3, 4 y 5. El número de viviendas total en el sector es de 139.
2. Modificar la ubicación de la parcela "D" educativo/social y la parcela "6" residencial, intercambiándolas.
3. Establecer condiciones de vallado, modificar condiciones de edificación y uso del equipamiento y establecer unas condiciones particulares a la parcela 6.

En tal sentido el objeto y la finalidad del presente documento se consideran viables urbanística y legalmente; así como favorable la valoración sobre su conveniencia y oportunidad.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

II.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA

Tras estudiar la situación actual, con carácter previo a la elaboración del presente documento el Ayuntamiento de Enix ha valorado las siguientes alternativas:

Alternativa 0:

Mantener la situación actual. Esta opción no resulta viable desde el punto de vista urbanístico, siendo ésto el detonante para proceder a la formulación de la innovación del Plan Parcial.

Alternativa 1:

Proceder a la innovación únicamente para cambiar el uso de la parcela 6 de hotelero a residencial. Esta alternativa únicamente daría respuesta a los intereses de un promotor privado y no resuelve la ausencia de regulación de los cerramientos de parcela ni de la inadecuada regulación establecida para las parcelas dotacionales. Tampoco se daría respuesta a los intereses del Ayuntamiento de Enix de ubicar la parcela dotacional en una zona mejor conectada con el núcleo urbano consolidado.

Alternativa 2:

Corregir únicamente la normativa del Plan Parcial para suplir la ausencia de regulación de las condiciones de vallado y las condiciones particulares aplicables a las parcelas dotacionales y de espacios libres. Esta alternativa resuelve parcialmente la problemática urbanística detectada, pero no da respuesta a los compromisos asumidos por el Ayuntamiento, ni concuerda con el resultado de la innovación promovida para el traspaso de viviendas del Sector 2 al Sector 3, ya que se generaría una bolsa de 11 viviendas que no se podrían materializar en el ámbito donde se localizan.

Alternativa 3:

La Alternativa 3 contempla llevar a cabo la innovación en los términos descritos en el apartado anterior, considerándose la más adecuada para los intereses del municipio ya que resuelve en un sólo documento todas las carencias detectadas en la normativa urbanística aplicable al Sector 3, así como da respuesta a los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Enix y consigue una mejor ubicación para la parcela dotacional respecto de la actual.

Tras el estudio de las posibles alternativas, el Ayuntamiento por la **Alternativa nº3** por considerarla la más ajustada a los intereses municipales.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

II.3. ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL.**II.3.1.- Modificación nº 1**

El uso de la parcela 6 pasa de hotelero/comercial a residencial, donde el número de viviendas asignado será de 11, permaneciendo invariables las parcelas residenciales 1, 2, 3, 4 y 5. El número de viviendas total en el sector será de 139.

Las determinaciones establecidas en el Plan Parcial son, **ESTADO ACTUAL:**

CUADRO DE USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.	PLAZAS aparcamiento
1	Residencial	4.218	0,828	3.491	23	28
2	Residencial	3.533	0,828	2.925	19	23
3	Residencial	5.568	0,828	4.610	34	41
4	Residencial	6.854	0,828	5.675	42	50
5	Residencial	1.528	0,828	1.265	10	12
6	Comercial Hotelero	1.430	1,032	1.475	---	
TOTAL		23.131		19.441	128	154

CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	PLAZAS aparcamiento
L	E. LIBRES/A.JUEGOS	3.645	0,010	36	
D	EDUCATIVO/SOCIAL	1.500	0,500	750	
	VIALES	8.176	---		40
TOTAL		13.321		786	40

Las determinaciones propuestas para el Plan Parcial son, **ESTADO MODIFICADO:**

CUADRO DE USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.	PLAZAS aparcamiento
1	Residencial	4.218	0,828	3.491	23	28
2	Residencial	3.533	0,828	2.925	19	23
3	Residencial	5.568	0,828	4.610	34	41
4	Residencial	6.854	0,828	5.675	42	50
5	Residencial	1.528	0,828	1.265	10	12
6	Residencial	1.300	1,135	1.475	11	11
TOTAL		23.001		19.441	139	165



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

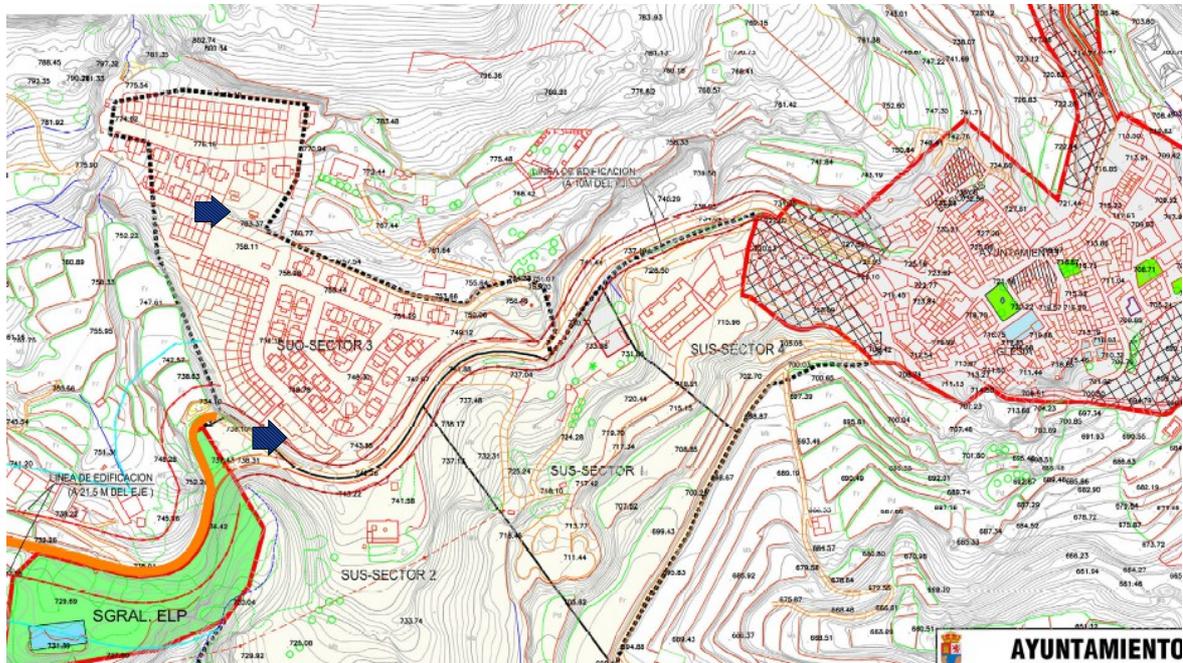
CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	PLAZAS aparcamiento
L	E. LIBRES/A.JUEGOS	3.645	0,100	364,50	
D (D1 + D2)	EDUCATIVO/SOCIAL	1.630 (1.430 + 200)	2,000	3.260,00	
	VIALES	8.176	---		40
TOTAL		13.451		3.624,50	40

II.3.2.- Modificar la ubicación de la parcela "D" educativo/social y la parcela 6 residencial

Se modifica la ordenación pormenorizada del sector, ubicando en la actual parcela 6 la parcela de equipamiento, y en la actual parcela D la parcela residencial. El cambio de ubicación de la parcela de equipamiento se considera conveniente y genera una mejora para el bienestar de la población.

El sector 3 se trata de un sector desarrollado a la entrada del núcleo urbano de Enix, aunque un poco desvinculado del núcleo debido a su ubicación y a la inactividad del resto de los sectores, pero conectado al núcleo por la carretera.



Situación Sector 3 en el municipio

En el P.P. aprobado definitivamente la parcela de equipamiento se encuentra en un extremo del sector, en el extremo mas opuesto al núcleo urbano.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077



Parcela actual del equipamiento

Sin embargo la parcela donde se pretende ubicar el nuevo equipamiento es en la entrada del sector, mejor conectado con la zona verde, con la carretera de entrada al municipio, y asimismo con el núcleo urbano, por lo que se considera que esta parcela se encuentra mejor ubicada para destinarla a equipamiento que pueda dar servicio tanto al sector como al municipio.



Parcela propuesta para el equipamiento

II.3.3.- Establecer condiciones de vallado, modificar condiciones de edificación y uso del equipamiento y establecer unas condiciones particulares a la parcela 6.

3.1.- En el sector se ha establecido la construcción de viviendas unifamiliares, aisladas y adosadas, con una ocupación del 50 y 60%, esto ocasiona la existencia de cerramientos de parcela tanto a vía pública como entre medianeras, los cuales actualmente no tiene regulación.

El P.P no define este aspecto, ni tampoco las condiciones generales de la edificación de las NN.SS de Enix, ya que en el municipio, con carácter, general la tipología de viviendas es la de alineación a vial, con una ocupación del 100%, por lo tanto se establece unas condiciones para este aspecto, introduciéndose un nuevo apartado en el art. 4.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN:

4.3.1.14 CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS.

Cerramiento de parcela al espacio público: el de separación entre una parcela privada y un viario o zona verde pública.

Cerramiento entre linderos: el que separa parcelas privadas en sus linderos laterales y de fondo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

1. El ámbito del plan parcial se entiende como una unidad urbana independiente, por lo que los materiales a utilizar para estos cerramientos, serán acordes con los utilizados en la fachada de la edificación, cuidando la composición y la adecuación estética a lo existente.
2. Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca de 1,20 metros de altura como máximo. En calles en pendiente, este cerramiento tendrá que ir escalonado, no pudiendo pasar de 1,5 metros en los puntos mas desfavorables; se escalonará el cerramiento de forma que la parte superior de cada tramo de cerramiento no dista mas de 20 cm de la siguiente. Podrán estar coronados por verja transparente o vegetación sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2 metros. El grado de permeabilidad del elemento de coronación será tal que permita la visión a través de él, en proyección ortogonal, al menos en un 70% de la superficie, no teniendo en cuenta este aspecto si el cerramiento es mediante vegetación. Se prohíben expresamente el empleo de mallas de simple torsión.
3. Debido a la situación del sector y a la topografía del terreno, la rasante para contabilizar la altura del cerramiento, entre la vivienda y el espacio público será respecto al elemento que se quede mas elevado. (cota viario-zona verde publica, o cota espacio libre privado).
4. Los cerramientos entre linderos podrán ser en toda su altura de elementos diáfanos, permitiéndose incluso el empleo de mallas de simple torsión o similares, o una combinación de opaco-diáfano como se define en los cerramientos de espacio público; en este caso, los elementos opacos podrán ser de piedra o fábrica vista o revestida, siendo el elemento diáfano metálico o de celosía diáfana formada por piezas cerámicas. La cota de este cerramiento será la cota más alta de los espacios libres privados medianeros, no obstante, si la altura total del muro (muro de contención + muro medianero) es mayor de tres, la altura del muro medianero no podrá ser mayor de 1,5 metros.
5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3.2.- Se modifica los artículos 4.3.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "L" y 4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "D"

Las condiciones de edificación establecidas por el Plan Parcial para la parcela de equipamiento local son muy restrictivas, ya que establece una edificabilidad de 0,5 m²/m² y la obligatoriedad de retranquearse a fachada y linderos privados, por lo que, se modifica esta ordenanza. Se deja libertad para que la edificación se pueda construir en función de las necesidades y la disposición que establezca la normativa sectorial correspondiente conforme al uso destinado.

Estado actual.-

4.3.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "L"

1. *Comprende los espacios libres de dominio y uso público, para jardines y áreas de juego de niños.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

 Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

2. *Son terrenos de cesión y han de cumplir las condiciones generales y particulares de los usos del apartado 4.3.2.9.*
3. *Se fija una edificabilidad simbólica de 0,01 m²/m² que permita la construcción de aquellas instalaciones y servicios para los usos permitidos.*
4. *La altura de edificación máxima permitida será la de 3,00 mts y 1 planta.*
5. *Con el fin de mantener la flora autóctona, será preceptivo que las zonas ajardinadas se lleven a cabo con un porcentaje mínimo del 20% de plantas vivaces de especies existentes en la zona y en especial de las variedades representativas de la flora subtropical.*

4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "D"

1. *Comprende la parcela señalada en los planos de Proyecto para uso educativo, que albergará un Centro Preescolar o Guardería, o equipamiento deportivo social y comercial.*
2. *La parcela mínima para estos usos es de 600 m²*
3. *El tipo de edificación es abierta, con retranqueos a linderos y fachada, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros como fachadas, los retranqueos mínimos son de 3,00 mts a linderos y fachadas.*
4. *La altura máxima y el número máximo de plantas será de 7,00 mts y dos plantas.*
5. *La edificabilidad máxima será de 0,500 m²/m² siendo la ocupación máxima de parcela la resultante de las condiciones de altura y edificabilidad máxima ya definidas.*
6. *La forma en planta y su distribución serán las establecidas para este tipo de edificaciones por los organismos competentes, sin perjuicio de las condiciones generales y particulares de este uso.*
7. *La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.*

Estado propuesto.-

4.3.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "L"

1. *Comprende los espacios libres de dominio y uso público, para jardines y áreas de juego de niños.*
2. *Este espacio podrá ser compatible con equipamiento deportivo, siempre que sean instalaciones al aire libre, y estas no ocupen mas del 50% de la superficie total del espacio libre.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

3. Son terrenos de cesión y han de cumplir las condiciones generales y particulares de los usos del apartado 4.3.2.9.
4. Se fija una edificabilidad de 0,1 m²/m² que permita la construcción de aquellas instalaciones y servicios auxiliares para los usos permitidos.
5. La altura de edificación máxima permitida será la de 3,00 mts y 1 planta.
6. Con el fin de mantener la flora autóctona, será preceptivo que las zonas ajardinadas se lleven a cabo con un porcentaje mínimo del 20% de plantas vivaces de especies existentes en la zona y en especial de las variedades representativas de la flora subtropical.

4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "D"

1. Comprende la parcela señalada en los planos de Proyecto para uso equipamiento, siendo su uso preferente el educativo, social y comercial, pudiéndose compatibilizar con el resto de usos de equipamiento (deportivo, etc.). Hasta que sea necesaria la construcción de dicho equipamiento, el uso puede ser compatibilizado con espacios libres.
2. La parcela mínima será libre, en función de las necesidades del equipamiento.
3. Retranqueo a linderos y fachada: Libres
4. Ocupación: Libre
5. Altura máxima.- 2 plantas y 10 metros.
6. Edificabilidad: 2 m²/m² (**).

(**) Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no se han incluido en el aprovechamiento total del sector.

3.3.- Se establecen unas condiciones particulares para la parcela 6.

Se establecen unas nuevas condiciones particulares, en función de las necesidades, ubicación y características de la parcela, siendo compatible con el resto de ordenanzas fijadas en el Plan Parcial.

II.4. JUSTIFICACION DE LAS CESIONES A REALIZAR.

Con fecha de 24/noviembre/1997, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector 3 de las NN.SS de Enix, este se redacta de acuerdo con el texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Ley 26/junio/1992 y el RP.

La cesión de dotaciones se realizó conforme lo indicado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, estableciéndose la cesión por número de viviendas; así para una unidad elemental, la cesión se establece en 10 m² suelo/vvda para centros docentes, 2m²construidos/vvda para equipamiento comercial/social, 18m²/vvda para jardines y áreas de juego y recreo de niños (no pudiendo ser en ningún caso inferior al 10% total de la superficie ordenada).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

La cesiones del P.P aprobado definitivamente son:

P-L (zona verde).....3.645,00 m²

P-D (equipamiento).....1.500,00 m²

Con la modificación de las NN.SS realizada se permite la construcción de 11 viviendas más en el sector, permaneciendo invariable la edificabilidad original, con estos datos vamos a estudiar cuales serían las cesiones a realizar por este incremento de vivienda.

II.4.1.- Justificación del no incremento del aprovechamiento lucrativo en el sector.-

Las NN.SS de Enix no establecen unos coeficientes de ponderación de uso, para poder valorar si con la modificación de las NN.SS se ha producido un incremento de aprovechamiento en el sector. El mercado libre actual en el municipio de Enix, está muy limitado, produciéndose escasas transacciones inmobiliarias. Las expectativas para el mercado de viviendas en venta no son buenas en general a corto plazo, pues la situación económica actual está provocando un notable descenso de la demanda, reflejándose en las ventas y provocando que en algunos lugares se estén produciendo bajadas significativas de precios. Esto ocasiona que el precio de venta de residencial, comercial u hotelero, prácticamente no presente diferencias, mas cuando en las Ordenanzas Particulares del suelo urbano de Enix, entre los usos permitidos se encuentran el de viviendas, talleres e instalaciones no molestas, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos. En base a lo anteriormente indicado podemos establecer que los coeficientes de ponderación para el uso de residencial, comercio u hotelero es uno, por lo que no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo en el sector.

II.4.2.- Justificación del incremento de población.-

Al establecerse la posibilidad de realizar 11 viviendas en el sector, se produce un incremento de población en el mismo.

En base a lo establecido en la DA 1ª RG se considera un coeficiente de 2,4 habitantes/vvda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento, por lo tanto el incremento de población se establece en 26,4 habitantes.

II.4.3.- Justificación del cumplimiento de cesión de dotaciones.-

A) Justificación del no incremento de cesión de suelo destinado a Sistemas Generales de Espacios Libres.

En el art. 4.1.2 de las NN.SS de Enix se establece que, a efectos del cumplimiento de la dotación de 5 m²/habitante, se delimitan en dichas normas un espacio de 13.500 m² en las proximidades de la antigua residencia de educación y descanso destinado a sistema general de espacios libres.

La modificación realizada de referencia 14-4041T0638 establecía el trasvase de 11 viviendas del sector 2 al sector 3 de las NN.SS, por lo que no se produce un incremento de población respecto al establecido en el planeamiento general. Al no producirse un incremento de población respecto al planeamiento general, no se establece la necesidad de establecer una nueva cesión destinada a sistema general de espacios libres.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

B) Justificación del cumplimiento de cesiones para dotaciones locales.-

El Plan Parcial fue aprobado en el año 1997, las cesiones de sistemas locales se realizaron conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, concretamente en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo del RP, por lo tanto las cesiones se realizan tomando como base el número de viviendas, y en este caso considerando la unidad como unidad elemental ya que el sector tiene menos de 250 viviendas.

B.1.- Cesión de espacios libres de dominio y uso público.-

El RP establece que para una unidad elemental de menos de 250 viviendas, la cesión será de 18 m²/vvda, teniendo en cuenta que no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la superficie ordenada.

Cesión realizada en el P.P aprobado:

Conforme al numero de viviendas 18 m²/vvda.....18 m² x 128 vvdas = 2.304 m²10% superficie ordenada.....10% (36.450 m²) = 3.645 m²

Como vemos el P.P estableció una cesión superior a la indicada en el RP para el numero de viviendas propuesto, ya que se cedió en base a la superficie del sector.

El uso dominante del sector es el residencial por lo que, conforme establecía el anexo del RP, las cesiones se realizan en base al número de viviendas permitidas en el sector, no teniendo en cuenta la edificabilidad, o si existe edificabilidad cuyo uso se destina a un uso terciario. No obstante, al aplicar la condición de que la cesión de zona verde no puede ser inferior al 10% de la superficie del sector, la cesión de zona verde se eleva respecto a la obligatoriedad fijada para el número de viviendas. (3.645 m²).

El RP recogía para los suelos terciarios dos situaciones, sectores donde se prevea solamente usos terciarios o sectores donde se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios; pero no recoge la situación en el que el uso dominante sea el residencial y existan también suelos o edificabilidad destinada a usos lucrativos diferentes al residencial (hotelero, comercial, oficina, etc). No obstante, si consideramos todo el sector como terciario, la cesión sería la del 10% de la superficie del sector (la cesión realizada en este Plan Parcial).

Considerando que tanto si el uso dominante fuese residencial o terciario, la cesión realizada en el sector es la del 10% de la superficie del mismo, podemos calcular la cesión que se ha realizado por cada m² de techo construido en el PP, para poder calcular la cesión realizada por el uso hotelero/comercial:

Determinaciones del P.P
19.441 m ² techo construidos
3.645 m ² cesión zona verde
1.475 m ² techo uso hotelero/comercial

3.645 m² cesión de zona verde / 19.441m² construidos = 0,1875m² cesión/m² construidos



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)
Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

$0,1875\text{m}^2 \text{ cesión/m}^2 \text{ construidos} \times 1.475 \text{ m}^2 \text{ construidos} = 276,55 \text{ m}^2 \text{ cesión de zona verde}$

Los 1.475 m² de techo edificable destinado a uso comercial/hotelero han realizado una cesión de zona verde de 276,55 m².

Considerando esta cesión, vamos a analizar si es necesario realizar un incremento de la cesión de zona libre al cambiar el uso de hotelero/comercial a residencial, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 17 de la L7/02:

$1.475 \text{ m}^2 \text{ construidos} \times 18\text{m}^2 \text{ cesión}/100 \text{ m}^2 \text{ construidos} = 265,5 \text{ m}^2 \text{ cesión de zona verde}$

Como podemos comprobar los 1.475 m² construidos de uso residencial deberían realizar una cesión de zona verde de 265,5 m², pero los 1.475 m² construidos de uso hotelero/comercial ya han realizado una cesión de 276,55 m², por lo que se considera que no es necesario incrementar la cesión realizada por el cambio de uso.

B.2.- Cesión de equipamientos.-

El RP establece que para una unidad elemental de menos de 250 viviendas, la cesión para centros docentes será de 10 m²/vvda, y para servicios de interés público y social de 2 m² construidos/vvda.

Cesión realizada por el P.P aprobado:

1.500 m ² equipamiento docente/sips.

Esta cesión se realizó considerando simplemente el número de viviendas, por lo que la edificabilidad destinada a comercial/hotelero no realizó ningún tipo de cesión destinada a equipamiento.

En el sector no se incrementa la edificabilidad, ni tampoco el aprovechamiento, por lo que se establecerá la necesidad de incrementar los equipamientos en la proporción que suponga el aumento de población:

Determinaciones

Población P.P: (128vvda x 2,4 habitantes/vvda)= 307,2 habitantes.

Cesión equipamiento: 1.500 m ²

Incremento de población: 26,4 habitantes.

$(1500\text{m}^2/307,2 \text{ hab.}) = 4,88 \text{ m}^2 \text{ cesión de suelo para equipamiento/hab.}$

$4,88 \text{ m}^2/\text{hab} \times 26,4 \text{ hab} = 129 \text{ m}^2 \text{ m}^2$

Se deberá realizar una cesión de 129 m² de equipamiento, por el incremento de población en el sector.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

C) Justificación plazas de aparcamiento.-

En el P.P se realiza la cesión conforme a lo establecido en el R.P, así se realizó la siguiente cesión:

PLAZAS DE APARCAMIENTO		Exigible	Propuesto
	Uso terciario	1P/100 m ²	
	Uso residencial	1P/100 m ²	

		194	< (154 + 40)

Como vemos en el P.P se realizó la previsión de aparcamientos considerando la edificabilidad total del sector, teniendo en cuenta tanto el uso terciario como residencial, por lo que el cambio de uso no implicaría la necesidad de previsión de plazas de aparcamiento. No obstante, debido a la dependencia actual del vehículo, así como a la tipología edificatoria y ubicación del sector se va a prever la necesidad de una plaza de aparcamiento privado/vivienda.

II.5. JUSTIFICACION INNECESARIEDAD MODIFICACIÓN ASPECTOS DE URBANIZACIÓN.

En los planos de Proyecto figuran los distintos trazados para las redes de servicio de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica previstas por el Plan Parcial, el cambio de uso de hotelero/comercial a residencial y el cambio de ubicación de parcelas, no implica una modificación en los planos de infraestructuras presentado en el Plan Parcial. En todo caso, el cambio, o la necesidad de realizar nuevas conexiones, se recogerán en el proyecto de urbanización u obras ordinarias de urbanización.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

III. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**III.1. SE ANULAN LOS APARTADOS 4.3.3. y 4.3.4 DEL PLAN PARCIAL, y SE SUSTITIYEN POR LOS SIGUIENTES:****4.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA**

Son las condiciones que junto con las generales ya establecidas deberán cumplir los edificios en función de la zona sobre la que se pretende construir.

4.3.3.1 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL ABIERTA

1. Comprende las parcelas señaladas para uso residencial abierta marcada en planos (parcela 1, 2, 3, 4 y 5)

2. Se admiten las siguientes tipologías del uso residencial abierto:

- Residencial Unifamiliar aislada.
- Residencial Unifamiliar adosada
- Residencial Plurifamiliar aislada.

3. Las características que habrán de cumplir las edificaciones según la tipología empleada serán las siguientes:

TIPOLOGÍAS	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: 150 m² - Nº viviendas por parcela mínima: 1 vivienda - Altura máxima: 7 mts. 2 plantas. - Edificabilidad: 0,828 m²/m² - Ocupación máxima: 60% - Retranqueos a vial público o privado: 0 m - Retranqueos a linderos: 2 m - Observaciones: Se deberán tratar todos los paramentos como fachada - Uso Principal: Residencial abierta - Usos compatibles: Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: 250 m² - Nº viviendas por parcela mínima: 2 viviendas



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

	<ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima: 7 mts. 2 plantas. - Edificabilidad: 0,828 m²/m² - Ocupación máxima: 50% - Retranqueos a vial público o privado: 0 m - Retranqueos a linderos: Al menos deberá retranquearse la edificación a uno de los linderos, una distancia de 3 mts. Observaciones: No se permitirán medianerías vistas, debiendo de tratarse dichos paramentos como fachadas y deberán cumplir un retranqueo mínimo de 2 metros. - Uso Principal: Residencial abierta - Usos compatibles: Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.
<p>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: 500 m² - Nº viviendas por parcela mínima: 4 viviendas - Altura máxima: 7 mts. 2 plantas. - Edificabilidad: 0,828 m²/m² - Ocupación máxima: 40% - Retranqueos a vial público o privado: 0 m - Retranqueos a linderos: 3 m a resto de linderos Observaciones: No se permitirán medianerías vistas, debiendo de tratarse dichos paramentos como fachadas y deberán cumplir un retranqueo de 3 m - Uso Principal: Residencial abierta - Usos compatibles: Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

4.3.3.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA 6

PARCELA 6	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: La existente - Nº viviendas: 11 - Tipología: unifamiliar aislada, unifamiliar adosada, unifamiliar aislada - Altura máxima: 7,5 m – 2 plantas <p>Dada la pendiente de las calles la altura se medirá sobre la rasante de las aceras, en el punto medio de los tramos que a estos efectos se definen en cada alineación según los criterios del PP.</p> <p>A efectos de definir el sótano en las calles con pendiente se estará a lo establecido en el punto 2 del art. 231 de las Ordenanzas de este PP, precisando que $S \leq 1,6m$ se medirá en el punto medio de cada tramo, a la cara superior del forjado. La calle El Almendro y la calle perpendicular a ésta se dividen en 2 tramos.</p> - Edificabilidad: 1.475 m² construidos sobre rasante - Ocupación máxima: 60% <p>(No se considera ocupación la edificación bajo rasante ni los patios o espacios comunes no ocupados por la edificación)</p> - Retranqueo a vial público o privado: Libre - Retranqueos a linderos: Mínimo 2 mts - Uso principal: Residencial - Uso compatible: Comercial, recreativo y dotacional. En uso exclusivo para toda la parcela uso Hotelero. - Cuerpos volados: Será de aplicación el art. 271 de las Ordenanzas del P.P, salvo en el caso que la edificación esté retranqueada de la alineación a vial y sin invadir en ningún supuesto la superficie del cerrado. - Consideraciones estéticas: Los cuerpos volados no regulados por el art. 271 serán como máximo el 70% de la longitud de las fachadas a vía pública o espacio libre público. Todos los paramentos vistos a los espacios de retranqueo se tratarán con el mismo criterio que las fachadas a vía pública o espacio libre público - Condiciones Higiénicas: <p>Patio mínimo: Superficie 9 m² Lado mínimo 2 m</p> - Viviendas Interiores: No se considera viviendas interiores aquellas que den frente a un patio de lado mínimo 5,5 m y superficie mínima 100 m²
------------------	---



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

En lo no regulado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en las ordenanzas del Plan Parcial, y en su defecto a las condiciones generales de las NN.SS

4.3.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA “L”

1. Comprende los espacios libres de dominio y uso público, para jardines y áreas de juego de niños.

Este espacio podrá ser compatible con equipamiento deportivo, siempre que sean instalaciones al aire libre, y estas no ocupen mas del 50% de la superficie total del espacio libre.

2. Son terrenos de cesión y han de cumplir las condiciones generales y particulares de los usos del apartado 4.3.2.9.
3. Se fija una edificabilidad de 0,1 m²/m² que permita la construcción de aquellas instalaciones y servicios auxiliares para los usos permitidos.
4. La altura de edificación máxima permitida será la de 3,00 mts y 1 planta.
5. Con el fin de mantener la flora autóctona, será preceptivo que las zonas ajardinadas se lleven a cabo con un porcentaje mínimo del 20% de plantas vivaces de especies existentes en la zona y en especial de las variedades representativas de la flora subtropical.

4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA “D”

1. Comprende la parcela señalada en los planos de Proyecto para uso equipamiento, siendo su uso preferente el educativo, social y comercial, pudiéndose compatibilizar con el resto de usos de equipamiento (deportivo, etc.). Hasta que sea necesaria la construcción de dicho equipamiento, el uso puede ser compatibilizado con espacios libres.
2. La parcela mínima será libre, en función de las necesidades del equipamiento.
3. Retranqueo a linderos y fachada: Libres
4. Ocupación: Libre
5. Altura máxima.- 2 plantas y 10 metros.
6. Edificabilidad: 2 m²/m² (**).

(**) Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no se han incluido en el aprovechamiento total del sector.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

4.3.4.- CUADRO DE SUPERFICIES

A continuación se reseñan el cuadro de parcelas y el cuadro resumen por zonas con sus correspondientes características urbanísticas.

4.3.4.1.- CUADRO DE PARCELAS

PARCELA nº	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	TIPOLOGÍA
1	4.218	0,828	3.491	Residencial	Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.	ABIERTA
2	3.533	0,828	2.925,00	Residencial	Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.	ABIERTA
3	5.568	0,828	4.610	Residencial	Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.	ABIERTA
4	6.854	0,828	5.675	Residencial	Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.	ABIERTA
5	1.528	0,828	1.265	Residencial	Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.	ABIERTA
6	1.300	1,135	1.475	Residencial	Comercial, recreativo, hotelero y dotacional.	unifamiliar aislada, unifamiliar adosada, unifamiliar aislada
L	3.645	0,1	364,50	Espacio libre	Deportivo/comercial	
D (D1 +D2)	1.630 (1.430 + 200)	2,00	3.260	Educativo/ social/ comercial	Deportivo/espacio libre	

4.3.4.2 CUADRO RESUMEN DE ZONAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.
1	4.218	11,57%	0,828	3.491	23
2	3.533	9,69%	0,828	2.925	19
3	5.568	15,27%	0,828	4.610	34
4	6.854	18,80%	0,828	5.675	42
5	1.528	4,19%	0,828	1.265	10
6	1.300	3,57%	1,135	1.475	11
TOTAL	23.131	63,10%	0,886	19.441	139

CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	
L	3.645	10,00%	0,10	364,50	---
D (D1 + D2)	1.630 (1.430 + 200)	4,47 5	2,00	3.260	---
	8.176	22,43%	0,00		---



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artes de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

TOTAL	13.321	36,90%			
--------------	---------------	---------------	--	--	--

TOTAL	36.452,00	100,00%		3.624,50	139,00
--------------	-----------	---------	--	----------	--------

III.2 SE INTRODUCE UN APARTADO 14 EN EL ART. 4.3.1 DE LA MEMORIA DEL P.P

4.3.1.14 CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS.

Cerramiento de parcela al espacio público: el de separación entre una parcela privada y un viario o zona verde publica.

Cerramiento entre linderos: el que separa parcelas privadas en sus linderos laterales y de fondo.

El ámbito del plan parcial se entiende como una unidad urbana independiente, por lo que los materiales a utilizar, para estos cerramientos, serán acordes con los utilizados en la fachada de la edificación, cuidando la composición y la adecuación estética a lo existente.

1. Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca de 1,20 metros de altura como máximo. En calles en pendiente, este cerramiento tendrá que ir escalonado, no pudiendo pasar de 1,5 metros en los puntos mas desfavorables; se escalonará el cerramiento de forma que la parte superior de cada tramo de cerramiento no dista mas de 20 cm de la siguiente. Podrán estar coronados por verja transparente o vegetación sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2 metros. El grado de permeabilidad del elemento de coronación será tal que permita la visión a través de él, en proyección ortogonal, al menos en un 70% de la superficie, no teniendo en cuenta este aspecto si el cerramiento es mediante vegetación. Se prohíben expresamente el empleo de mallas de simple torsión.

Debido a la situación del sector y a la topografía del terreno, la rasante para contabilizar la altura del cerramiento, entre la vivienda y el espacio público será respecto al elemento que se quede mas elevado. (cota viario-zona verde publica, o cota espacio libre privado).

2. Los cerramientos entre linderos podrán ser en toda su altura de elementos diáfanos, permitiéndose incluso el empleo de mallas de simple torsión o similares, o una combinación de opaco-diáfano como se define en los cerramientos de espacio público; en este caso, los elementos opacos podrán ser de piedra o fábrica vista o revestida, siendo el elemento diáfano metálico o de celosía diáfana formada por piezas cerámicas. La cota de este cerramiento será la cota más alta de los espacios libres privados medianeros, no obstante, si la altura total del muro (muro de contención + muro medianero) es mayor de tres, la altura del muro medianero no podrá ser mayor de 1,5 metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)
Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

IV. ANEXOS**IV.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD**

El presente documento se redacta para cumplimentar lo indicado en el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como en el art. 62.1.a).4º de la LISTA, donde se indica que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirán una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El objeto de la modificación del Plan Parcial que nos ocupa no implica cambios sobre las previsiones fijadas por el Plan Parcial original, por lo que no habrá cambios respecto al estudio económico-financiero originario, por lo tanto no se aporta ningún estudio económico financiero nuevo.

Asimismo esta modificación del Plan Parcial no supone ningún impacto para la Hacienda Pública Local, puesto que no implicaría la puesta en marcha de nuevos servicios, ni implicaría nuevos gastos para la administración, los servicios existentes absorben dicho incremento de población.

IV.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Conforme establece el art. 90.3.a).6ª del Reglamento General de las Ley 7/2021, la memoria incluirá los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus dominios. La presente modificación afecta a los propietarios del sector 2 y sector 3 de la NN.SS de Enix.

Los propietarios directamente afectados, para los que es necesario por tanto una notificación individualizada son los propietarios de la siguientes fincas:

D. Antonio Moreno Gómez, en nombre y representación de la entidad mercantil "Jatar, S.A".
C/ Maestro Serrano, n.º 9. 3 Derecha, Almería.

El resto de parcelas directamente afectadas son propiedad del Ayuntamiento de Enix.

Por otra parte, la modificación afecta al sector 3, el cual se encuentra desarrollado, por lo que el numero de propietarios a notificar es bastante extenso, por lo que se insta al Ayuntamiento a utilizar los medios legalmente establecidos para dar a conocer esta modificación y,



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)
Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

consecuentemente, que permitan ejercer los derechos de los ciudadanos que se consideren afectados.

IV.3. RESUMEN EJECUTIVO

Las NN.SS de Enix, clasificaron el sector 3 de Suelo Urbanizable Sectorizado, cuyo uso característico es el residencial, asignándole un número máximo de viviendas de 128.

Se inicia la actividad de ejecución de dicho sector, presentando el plan Parcial del mismo, siendo aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 24/noviembre/1997. El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del Sector, definiendo las parcelas residenciales (parcelas 1, 2, 3, 4, 5), parcela hotelero/comercial (parcela 6), parcela equipamiento educativo/social (parcela D) y parcela destinada a espacios libre (parcela L). El Pleno del Ayuntamiento aprueba el proyecto de reparcelación el 23/abril/2003 y se inscribe en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Roquetas de Mar. La ubicación de las parcelas 6 (o C-6) y L difiere en el proyecto de reparcelación y aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se firma convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Enix y el propietario de la parcela 6, con el objeto de promover una modificación de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

Se redactó modificación puntual de las NN.SS de Enix, cuyo objeto es traspasar 11 viviendas del sector 2 al sector 3, por lo que el número de viviendas total en el sector 3 será de 139, permaneciendo invariable la edificabilidad de ambos sectores (ref. 14-4041T0638).

Para dar respuesta a todo lo anterior indicado, se propone la siguiente modificación del Plan Parcial del Sector 3 de las NN.SS de Enix, con los siguientes objetivos:

- El uso de la parcela 6 pasa de hotelero/comercial a residencial, donde el número de viviendas asignado será de 11, permaneciendo invariables las parcelas residenciales 1, 2, 3, 4 y 5. El número de viviendas total en el sector es de 139.
- Modificar la ubicación de la parcela "D" educativo/social y la parcela "6" residencial, intercambiándolas.
- Establecer condiciones de vallado, modificar condiciones de edificación y uso del equipamiento y establecer unas condiciones particulares a la parcela 6.

Las determinaciones establecidas en el Plan Parcial son, **ESTADO ACTUAL:**

CUADRO DE USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.	PLAZAS aparcamiento
1	Residencial	4.218	0,828	3.491	23	28
2	Residencial	3.533	0,828	2.925	19	23
3	Residencial	5.568	0,828	4.610	34	41
4	Residencial	6.854	0,828	5.675	42	50
5	Residencial	1.528	0,828	1.265	10	12



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

6	Comercial Hotelero	1.430	1,032	1.475	---	
TOTAL		23.131		19.441	128	154

CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	PLAZAS aparcamiento
L	E. LIBRES/A.JUEGOS	3.645	0,010	36	
D	EDUCATIVO/SOCIAL	1.500	0,500	750	
	VIALES	8.176	---		40
TOTAL		13.321		786	40

Las determinaciones propuestas para el Plan Parcial son, **ESTADO MODIFICADO**:**CUADRO DE USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.	PLAZAS aparcamiento
1	Residencial	4.218	0,828	3.491	23	28
2	Residencial	3.533	0,828	2.925	19	23
3	Residencial	5.568	0,828	4.610	34	41
4	Residencial	6.854	0,828	5.675	42	50
5	Residencial	1.528	0,828	1.265	10	12
6	Residencial	1.300	1,135	1.475	11	11
TOTAL		23.001		19.441	139	165

CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	PLAZAS aparcamiento
L	E. LIBRES/A.JUEGOS	3.645	0,100	364,50	
D (D1 + D2)	EDUCATIVO/SOCIAL	1.630 (1.430 + 200)	2,000	3.260,00	
	VIALES	8.176	---		40
TOTAL		13.451		3.624,50	40

Plano de estado propuesto



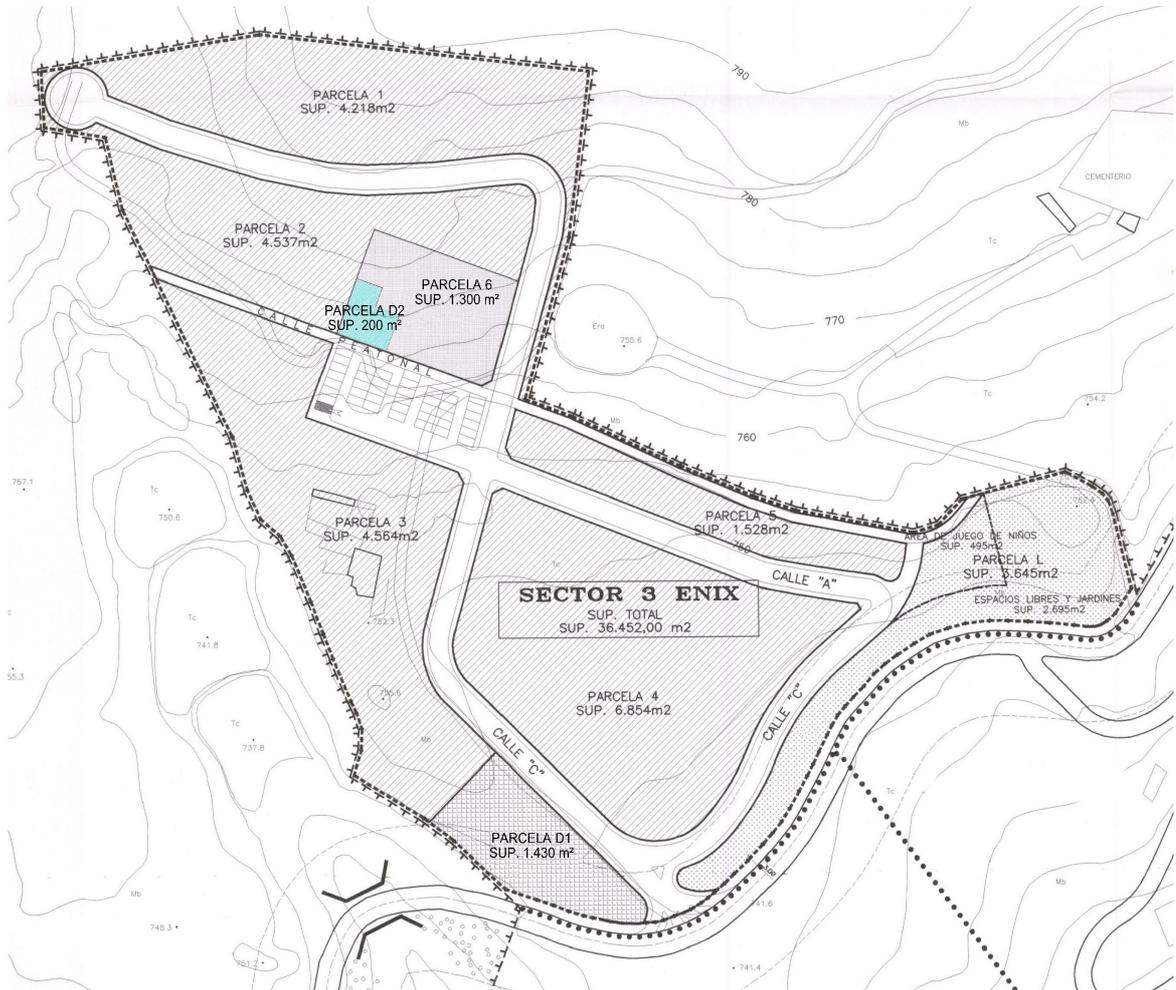
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077



Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión.

El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística

En Alhama de Almería para Enix, a fecha de la firma digital
Fdo.: Juan José Godoy Giménez.-
ARQUITECTO DE LA U.A.M.. 'Medio y alto Andarax y bajo Nacimiento'



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

IV.- EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD..

Según establece la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía en su artículo 56, se someterán a informe de evaluación de impacto en la salud los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

- 1º. Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.
- 2º. Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.
- 3º. El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.
- 4º. Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

El apartado 3.b del artículo 56 determina que no se someterán a evaluación del 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 del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

Según el artículo 13 del Decreto 169/2014, las administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, a fin de que éste determine la procedencia o no de someter la actuación a evaluación de impacto en la salud en virtud de lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 16/2011, y, en su caso, obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

Con el fin de que el Ayuntamiento de Enix, como promotor de la presente innovación realice la consulta previa ante la el órgano competente, a continuación se incluye la memoria resumen con la información que requiere el artículo 13 del Decreto 169/2014.

a) IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Excmo. Ayuntamiento de Enix, CIF P-04041100J, Pl. de la Constitución, 3, 04729 Enix.

b) AMBITO DE LA ACTUACIÓN.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

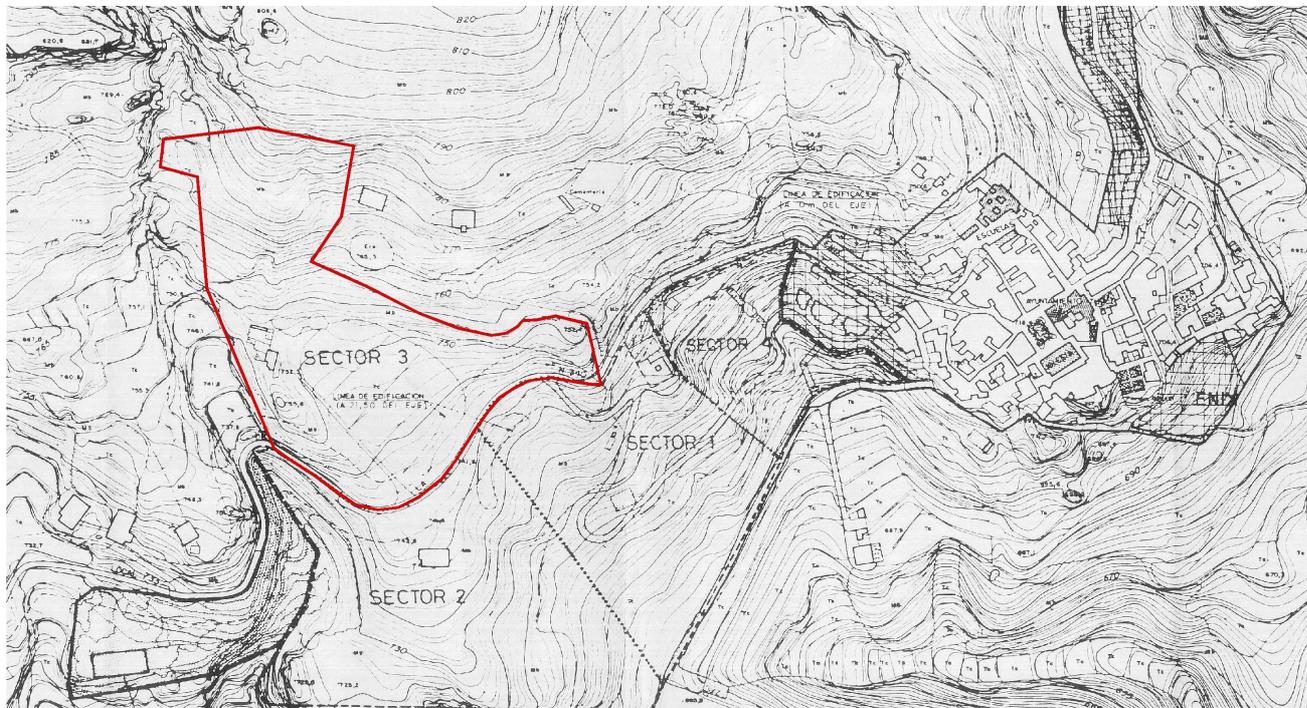
Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

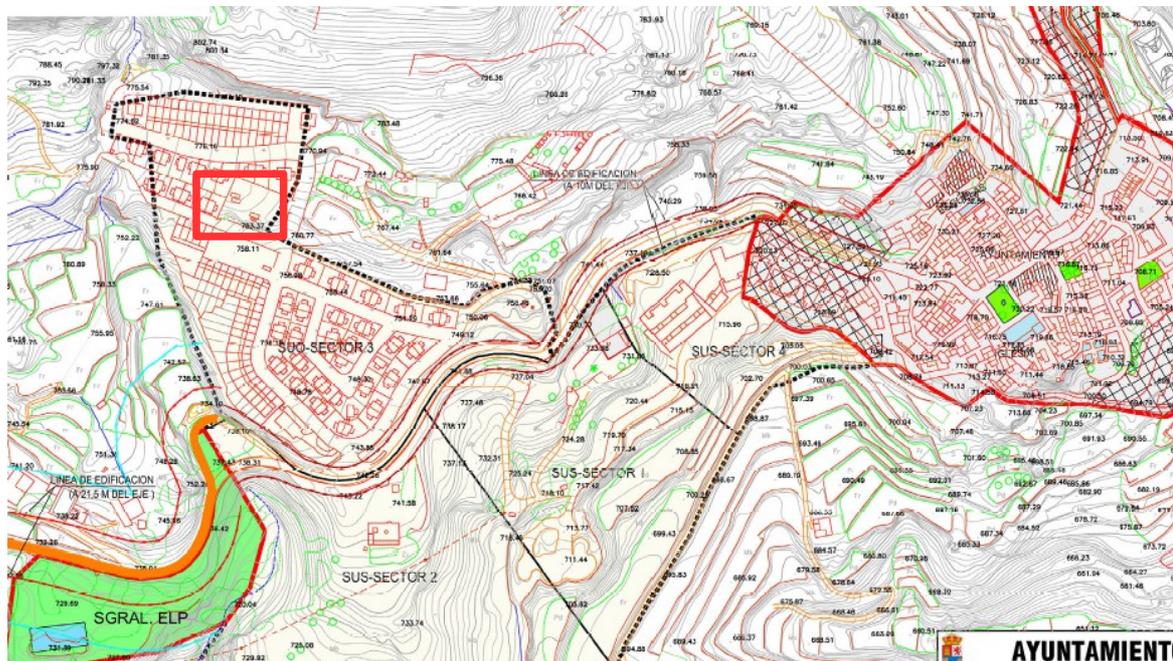
El ámbito de la actuación es el Sector 3 de las NN.SS de Enix.



c) OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

c.1) OBJETO

El ámbito de la presente Innovación de planeamiento general abarca el ámbito delimitado como Sector 3 de las NN.SS, en concreto afecta a las parcela lucrativa 6 y a la parcela de dotacional de equipamiento educativo.





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

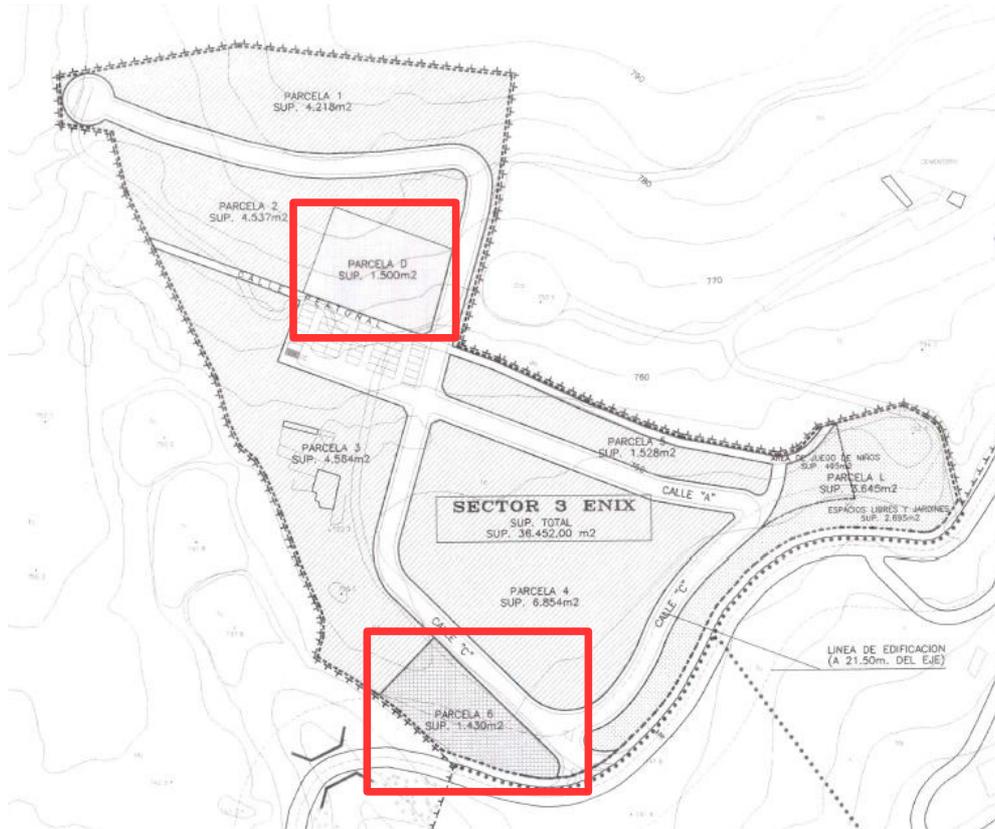
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

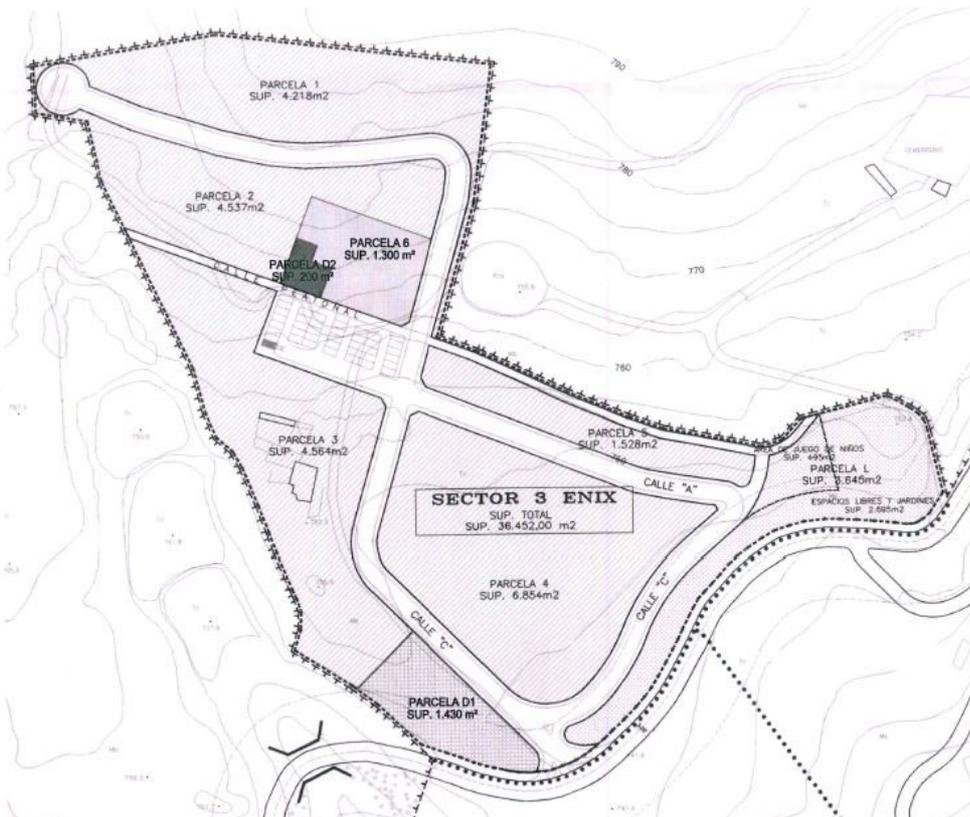
C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077



Parcelas afectadas por la innovación.



Nueva ordenación propuesta.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

c.2) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.**II.3.1.- Modificación nº 1**

El uso de la parcela 6 pasa de hotelero/comercial a residencial, donde el número de viviendas asignado será de 11, permaneciendo invariables las parcelas residenciales 1, 2, 3, 4 y 5. El número de viviendas total en el sector será de 139.

Las determinaciones establecidas en el Plan Parcial son, **ESTADO ACTUAL:**

CUADRO DE USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.	PLAZAS aparcamiento
1	Residencial	4.218	0,828	3.491	23	28
2	Residencial	3.533	0,828	2.925	19	23
3	Residencial	5.568	0,828	4.610	34	41
4	Residencial	6.854	0,828	5.675	42	50
5	Residencial	1.528	0,828	1.265	10	12
6	Comercial Hotelero	1.430	1,032	1.475	---	
TOTAL		23.131		19.441	128	154

CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	PLAZAS aparcamiento
L	E. LIBRES/A.JUEGOS	3.645	0,010	36	
D	EDUCATIVO/SOCIAL	1.500	0,500	750	
	VIALES	8.176	---		40
TOTAL		13.321		786	40

Las determinaciones propuestas para el Plan Parcial son, **ESTADO MODIFICADO:**

CUADRO DE USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.	PLAZAS aparcamiento
1	Residencial	4.218	0,828	3.491	23	28
2	Residencial	3.533	0,828	2.925	19	23
3	Residencial	5.568	0,828	4.610	34	41
4	Residencial	6.854	0,828	5.675	42	50
5	Residencial	1.528	0,828	1.265	10	12
6	Residencial	1.300	1,135	1.475	11	11
TOTAL		23.001		19.441	139	165



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

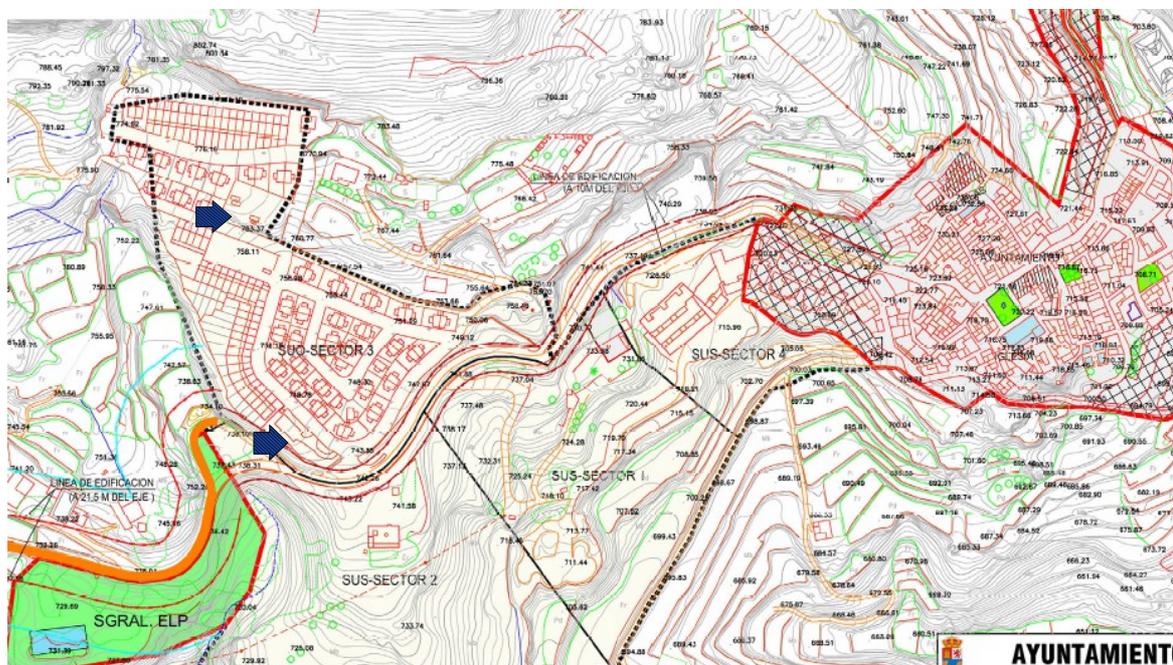
CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	PLAZAS aparcamiento
L	E. LIBRES/A.JUEGOS	3.645	0,100	364,50	
D (D1 + D2)	EDUCATIVO/SOCIAL	1.630 (1.430 + 200)	2,000	3.260,00	
	VIALES	8.176	---		40
TOTAL		13.451		3.624,50	40

II.3.2.- Modificar la ubicación de la parcela "D" educativo/social y la parcela 6 residencial

Se modifica la ordenación pormenorizada del sector, ubicando en la actual parcela 6 la parcela de equipamiento, y en la actual parcela D la parcela residencial. El cambio de ubicación de la parcela de equipamiento se considera conveniente y genera una mejora para el bienestar de la población.

El sector 3 se trata de un sector desarrollado a la entrada del núcleo urbano de Enix, aunque un poco desvinculado del núcleo debido a su ubicación y a la inactividad del resto de los sectores, pero conectado al núcleo por la carretera.



Situación Sector 3 en el municipio

En el P.P. aprobado definitivamente la parcela de equipamiento se encuentra en un extremo del sector, en el extremo mas opuesto al núcleo urbano.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



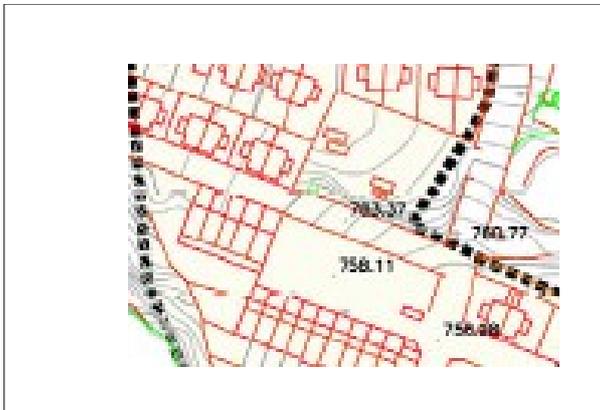
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077



Parcela actual del equipamiento

Sin embargo la parcela donde se pretende ubicar el nuevo equipamiento es en la entrada del sector, mejor conectado con la zona verde, con la carretera de entrada al municipio, y asimismo con el núcleo urbano, por lo que se considera que esta parcela se encuentra mejor ubicada para destinarla a equipamiento que pueda dar servicio tanto al sector como al municipio.



Parcela propuesta para el equipamiento

II.3.3.- Establecer condiciones de vallado, modificar condiciones de edificación y uso del equipamiento y establecer unas condiciones particulares a la parcela 6.

3.1.- En el sector se ha establecido la construcción de viviendas unifamiliares, aisladas y adosadas, con una ocupación del 50 y 60%, esto ocasiona la existencia de cerramientos de parcela tanto a vía pública como entre medianeras, los cuales actualmente no tiene regulación.

El P.P no define este aspecto, ni tampoco las condiciones generales de la edificación de las NN.SS de Enix, ya que en el municipio, con carácter, general la tipología de viviendas es la de alineación a vial, con una ocupación del 100%, por lo tanto se establece unas condiciones para este aspecto, introduciéndose un nuevo apartado en el art. 4.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN:

4.3.1.14 CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS.

Cerramiento de parcela al espacio público: el de separación entre una parcela privada y un viario o zona verde pública.

Cerramiento entre linderos: el que separa parcelas privadas en sus linderos laterales y de fondo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artes de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

6. El ámbito del plan parcial se entiende como una unidad urbana independiente, por lo que los materiales a utilizar para estos cerramientos, serán acordes con los utilizados en la fachada de la edificación, cuidando la composición y la adecuación estética a lo existente.
7. Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca de 1,20 metros de altura como máximo. En calles en pendiente, este cerramiento tendrá que ir escalonado, no pudiendo pasar de 1,5 metros en los puntos mas desfavorables; se escalonará el cerramiento de forma que la parte superior de cada tramo de cerramiento no dista mas de 20 cm de la siguiente. Podrán estar coronados por verja transparente o vegetación sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2 metros. El grado de permeabilidad del elemento de coronación será tal que permita la visión a través de él, en proyección ortogonal, al menos en un 70% de la superficie, no teniendo en cuenta este aspecto si el cerramiento es mediante vegetación. Se prohíben expresamente el empleo de mallas de simple torsión.
8. Debido a la situación del sector y a la topografía del terreno, la rasante para contabilizar la altura del cerramiento, entre la vivienda y el espacio público será respecto al elemento que se quede mas elevado. (cota viario-zona verde publica, o cota espacio libre privado).
9. Los cerramientos entre linderos podrán ser en toda su altura de elementos diáfanos, permitiéndose incluso el empleo de mallas de simple torsión o similares, o una combinación de opaco-diáfano como se define en los cerramientos de espacio público; en este caso, los elementos opacos podrán ser de piedra o fábrica vista o revestida, siendo el elemento diáfano metálico o de celosía diáfana formada por piezas cerámicas. La cota de este cerramiento será la cota más alta de los espacios libres privados medianeros, no obstante, si la altura total del muro (muro de contención + muro medianero) es mayor de tres, la altura del muro medianero no podrá ser mayor de 1,5 metros.
10. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3.2.- Se modifica los artículos 4.3.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA “L” y 4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA “D”

Las condiciones de edificación establecidas por el Plan Parcial para la parcela de equipamiento local son muy restrictivas, ya que establece una edificabilidad de 0,5 m²/m² y la obligatoriedad de retranquearse a fachada y linderos privados, por lo que, se modifica esta ordenanza. Se deja libertad para que la edificación se pueda construir en función de las necesidades y la disposición que establezca la normativa sectorial correspondiente conforme al uso destinado.

Estado actual.-**4.3.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA “L”**

1. *Comprende los espacios libres de dominio y uso público, para jardines y áreas de juego de niños.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

2. *Son terrenos de cesión y han de cumplir las condiciones generales y particulares de los usos del apartado 4.3.2.9.*
3. *Se fija una edificabilidad simbólica de 0,01 m²/m² que permita la construcción de aquellas instalaciones y servicios para los usos permitidos.*
4. *La altura de edificación máxima permitida será la de 3,00 mts y 1 planta.*
5. *Con el fin de mantener la flora autóctona, será preceptivo que las zonas ajardinadas se lleven a cabo con un porcentaje mínimo del 20% de plantas vivaces de especies existentes en la zona y en especial de las variedades representativas de la flora subtropical.*

4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "D"

1. *Comprende la parcela señalada en los planos de Proyecto para uso educativo, que albergará un Centro Preescolar o Guardería, o equipamiento deportivo social y comercial.*
2. *La parcela mínima para estos usos es de 600 m²*
3. *El tipo de edificación es abierta, con retranqueos a linderos y fachada, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los parámetros como fachadas, los retranqueos mínimos son de 3,00 mts a linderos y fachadas.*
4. *La altura máxima y el número máximo de plantas será de 7,00 mts y dos plantas.*
5. *La edificabilidad máxima será de 0,500 m²/m² siendo la ocupación máxima de parcela la resultante de las condiciones de altura y edificabilidad máxima ya definidas.*
6. *La forma en planta y su distribución serán las establecidas para este tipo de edificaciones por los organismos competentes, sin perjuicio de las condiciones generales y particulares de este uso.*
7. *La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales.*

Estado propuesto.-**4.3.3.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "L"**

1. *Comprende los espacios libres de dominio y uso público, para jardines y áreas de juego de niños.*
2. *Este espacio podrá ser compatible con equipamiento deportivo, siempre que sean instalaciones al aire libre, y estas no ocupen mas del 50% de la superficie total del espacio libre.*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

3. Son terrenos de cesión y han de cumplir las condiciones generales y particulares de los usos del apartado 4.3.2.9.
4. Se fija una edificabilidad de 0,1 m²/m² que permita la construcción de aquellas instalaciones y servicios auxiliares para los usos permitidos.
5. La altura de edificación máxima permitida será la de 3,00 mts y 1 planta.
6. Con el fin de mantener la flora autóctona, será preceptivo que las zonas ajardinadas se lleven a cabo con un porcentaje mínimo del 20% de plantas vivaces de especies existentes en la zona y en especial de las variedades representativas de la flora subtropical.

4.3.3.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARCELA "D"

1. Comprende la parcela señalada en los planos de Proyecto para uso equipamiento, siendo su uso preferente el educativo, social y comercial, pudiéndose compatibilizar con el resto de usos de equipamiento (deportivo, etc.). Hasta que sea necesaria la construcción de dicho equipamiento, el uso puede ser compatibilizado con espacios libres.
2. La parcela mínima será libre, en función de las necesidades del equipamiento.
3. Retranqueo a linderos y fachada: Libres
4. Ocupación: Libre
5. Altura máxima.- 2 plantas y 10 metros.
6. Edificabilidad: 2 m²/m² (**).

(**) Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no se han incluido en el aprovechamiento total del sector.

3.3.- Se establecen unas condiciones particulares para la parcela 6.

Se establecen unas nuevas condiciones particulares, en función de las necesidades, ubicación y características de la parcela, siendo compatible con el resto de ordenanzas fijadas en el Plan Parcial.

PARCELA 6	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: La existente - Nº viviendas: 11 - Tipología: unifamiliar aislada, unifamiliar adosada, unifamiliar aislada - Altura máxima: 7,5 m – 2 plantas <p>Dada la pendiente de las calles la altura se medirá sobre la rasante de las aceras, en el punto medio de los tramos que a</p>
------------------	---



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

	<p>estos efectos se definen en cada alineación según los criterios del PP.</p> <p>A efectos de definir el sótano en las calles con pendiente se estará a lo establecido en el punto 2 del art. 231 de las Ordenanzas de este PP, precisando que $S \leq 1,6m$ se medirá en el punto medio de cada tramo, a la cara superior del forjado. La calle El Almendro y la calle perpendicular a ésta se dividen en 2 tramos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificabilidad: 1.475 m² construidos sobre rasante - Ocupación máxima: 60% (No se considera ocupación la edificación bajo rasante ni los patios o espacios comunes no ocupados por la edificación) - Retranqueo a vial público o privado: Libre - Retranqueos a linderos: Mínimo 2 mts - Uso principal: Residencial - Uso compatible: Comercial, recreativo y dotacional. En uso exclusivo para toda la parcela uso Hotelero. - Cuerpos volados: Será de aplicación el art. 271 de las Ordenanzas del P.P, salvo en el caso que la edificación esté retranqueada de la alineación a vial y sin invadir en ningún supuesto la superficie del cerrado. - Consideraciones estéticas: Los cuerpos volados no regulados por el art. 271 serán como máximo el 70% de la longitud de las fachadas a vía pública o espacio libre público. Todos los paramentos vistos a los espacios de retranqueo se tratarán con el mismo criterio que las fachadas a vía pública o espacio libre público - Condiciones Higiénicas: Patio mínimo: Superficie 9 m² Lado mínimo 2 m - Viviendas Interiores: No se considera viviendas interiores aquellas que den frente a un patio de lado mínimo 5,5 m y superficie mínima 100 m²
--	--

d) DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES EXISTENTES.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

La Modificación Puntual propuesta abarca únicamente suelo urbano conforme a la definición del artículo 13 de la Ley 7/2021, por haber sido transformado en ejecución de un instrumento de ordenación urbanística de conformidad con sus determinaciones.

No constan afecciones de carácter territorial ni ambiental.

e) ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ALTERNATIVA ELEGIDA.

Tras estudiar la situación actual, el Ayuntamiento de Enix ha valorado las siguientes alternativas:

Alternativa 0:

Mantener la situación actual. Esta opción no resulta viable desde el punto de vista urbanístico, siendo ésto el detonante para proceder a la formulación de la innovación del Plan Parcial.

Alternativa 1:

Proceder a la innovación únicamente para cambiar el uso de la parcela 6 de hotelero a residencial. Esta alternativa únicamente daría respuesta a los intereses de un promotor privado y no resuelve la ausencia de regulación de los cerramientos de parcela ni de la inadecuada regulación establecida para las parcelas dotacionales. Tampoco se daría respuesta a los intereses del Ayuntamiento de Enix de ubicar la parcela dotacional en una zona mejor conectada con el núcleo urbano consolidado.

Alternativa 2:

Corregir únicamente la normativa del Plan Parcial para suplir la ausencia de regulación de las condiciones de vallado y las condiciones particulares aplicables a las parcelas dotacionales y de espacios libres. Esta alternativa resuelve parcialmente la problemática urbanística detectada, pero no da respuesta a los compromisos asumidos por el Ayuntamiento, ni concuerda con el resultado de la innovación promovida para el traspaso de viviendas del Sector 2 al Sector 3, ya que se generaría una bolsa de 11 viviendas que no se podrían materializar en el ámbito donde se localizan.

Alternativa 3:

La Alternativa 3 contempla llevar a cabo la innovación en los términos descritos en el apartado anterior, considerándose la más adecuada para los intereses del municipio ya que resuelve en un sólo documento todas las carencias detectadas en la normativa urbanística aplicable al Sector 3, así como da respuesta a los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Enix y consigue una mejor ubicación para la parcela dotacional respecto de la actual.

Tras el estudio de las posibles alternativas, el Ayuntamiento por la **Alternativa nº3** por considerarla la más ajustada a los intereses municipales.



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

f) IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS.

Según lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 169/2014, la valoración del impacto en salud tendrá el contenido que estipule el Anexo III del mismo.

Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto.

La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

1) Impacto sobre factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Calidad del Aire	x					
Calidad del Agua	x					
Calidad del Suelo	x					
Ruidos	x					
Olores	x					
Residuos	x					
Contaminación Lumínica	x					
Seguridad química	x					
Otros	x					

2) Impacto sobre la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Abastecimiento de agua	x					



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

Energía	x					
Telecomunicaciones	x					
Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones	x					
Espacios públicos de convivencia	x		x	x		
Zonas verdes			x	x		
Otros	x					

3) Impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Transporte público	x					
Vivienda			x	x		Se aumenta la oferta de vivienda.
Servicios sanitarios y emergencias	x					
Educación			x	x		Se mejora la ubicación del suelo destinado a equipamientos.
Empleo	x					
Deporte	x					
Cultura	x					
Otros						

4) Impacto sobre la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo cohesión social.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Redes comunitarias y familiares	x					
Movimientos vecinales	x					
Servicios sanitarios y emergencias	x					
Asociaciones	x					



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio-Alto Andarax**

C/ Artés de Arcos Marco, s/n -04400 Alhama de Almería (Almería)

Tel. 628 143 619- Fax 950 640 556 – uam-medioandarax@dipalme.org

Ref.Exp. 2024/D51613/590-598/00077

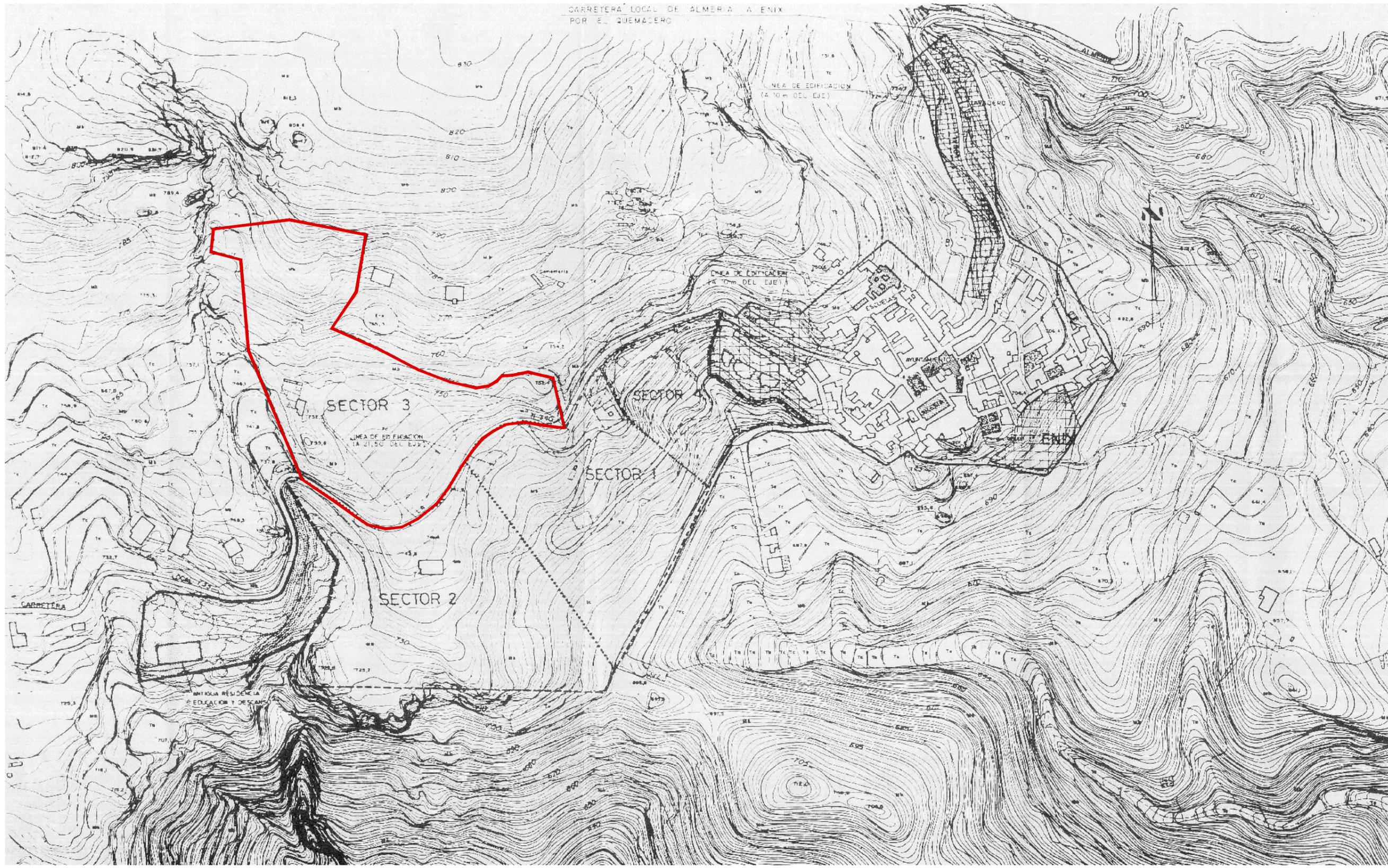
ONGs	x					
Otros						

5) Impacto sobre la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo cohesión social.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Actividad física	x					
Alimentación adecuada	x					
Consumo de tabaco	x					
Consumo de alcohol	x					
Consumo de sustancias ilícitas	x					
Otras conductas de riesgo	x					

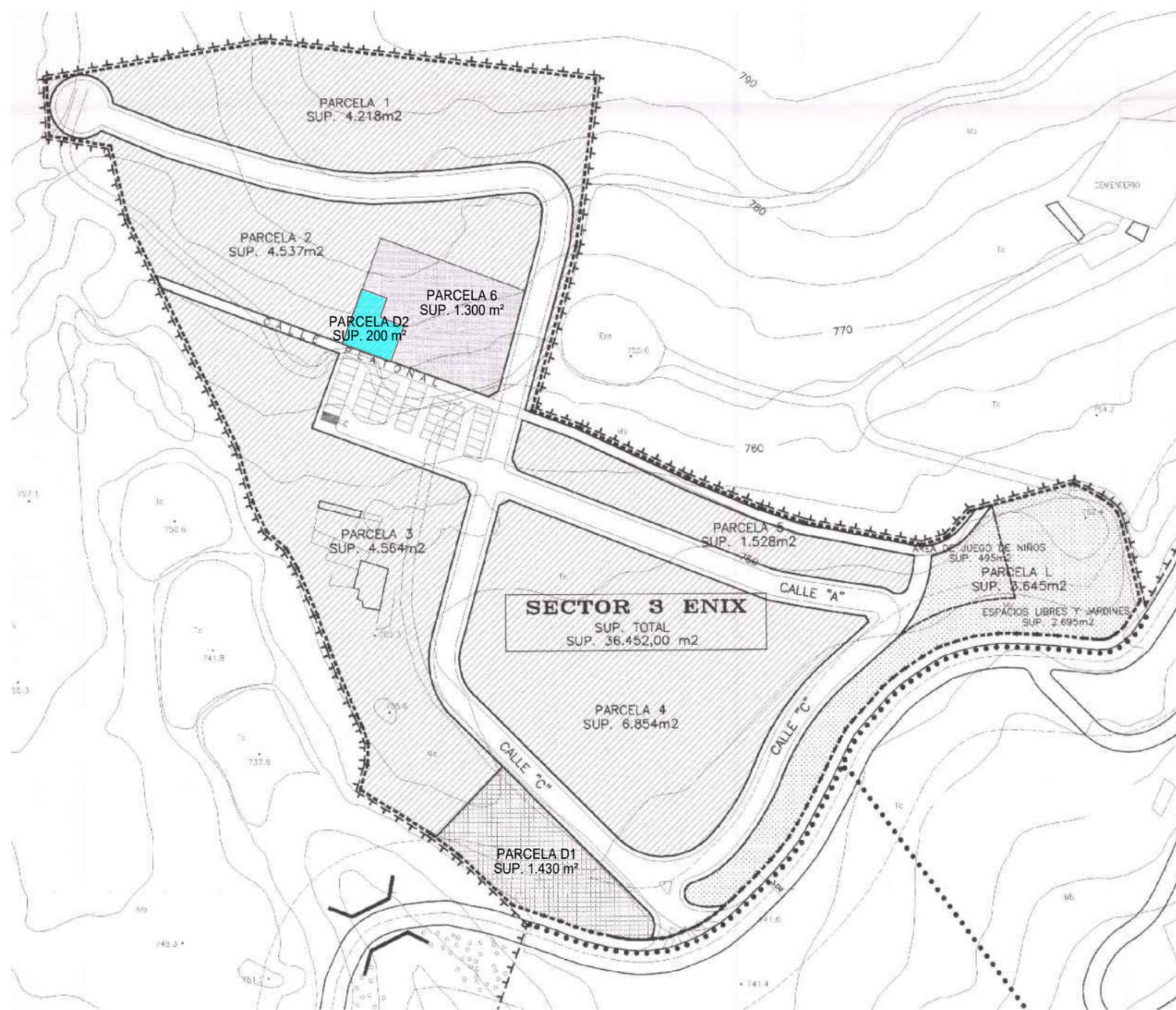
El técnico redactor
 Juan José Godoy Giménez
 Arquitecto UAM Medio y Alto Andarax y Bajo Nacimiento.

CARRETERA LOCAL DE ALMERIA A ENIX
POR EL QUEMADERO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Área Urbanística	MUNICIPIO:	ENIX	PLANO:	SITUACIÓN	Nº	01
	MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3		ARQUITECTO:	JUAN JOSÉ GODOY GIMÉNEZ	ESCALA:	1/3.000
REFERENCIA:	FECHA:	FICHERO:	DIBUJADO:			
24-40410069	ENERO 2024	CAD	JJG			

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Enix . CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=364B-3150-7552*646C-6E36 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ en fecha 22/01/2024 14:01:29.



CUADRO DE USOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	Nº VIV.	PLAZAS aparcamiento
1	Residencial	4.218	0,428	3.491	23	28
2	Residencial	3.537	0,828	2.925	19	23
3	Residencial	5.538	0,828	4.610	34	41
4	Residencial	6.854	0,828	5.675	42	50
5	Residencial	1.520	0,928	1.265	10	12
6	Residencial	1.300	,135	1.475	11	11
TOTAL		23.001		19.441	139	165

CUADRO DE USOS DOTACIONALES DE CESIÓN

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²)	SUP. EDIF. (m ²)	PLAZAS aparcamiento
L	E. LIBRES/A JUEGOS	3.645	0,010	36	
D	EDUCATIVO/SOCIAL	1.630	2,000	3.264	
	VIALES	8.176	---		40
TOTAL		13.451		3.390	40



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Ases. Urbanística		MUNICIPIO: ENIX	PLANO: ZONIFICACIÓN. ESTADO MODIFICADO (Sustituye al plano 3.2 del Plan Parcial)	Nº: 03
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3		ARCHITECTO: JUAN JOSE GODOY GIMENEZ	ESCALA: 1/1.500	
REFERENCIA: 24-4041T0069	FECHA: ENERO 2024	FICHERO: CAD	DIBUJADO: JGG	