

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**

3219/25

**AYUNTAMIENTO DE ENIX****EDICTO**

En sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Enix de fecha veinte de octubre de dos mil veinticinco se adoptó el Acuerdo del tenor literal siguiente:

**1. APROBACIÓN DEFINITIVA DOCUMENTO PLAN PARCIAL SECTOR 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ENIX**

Por este Ayuntamiento se consideró oportuno la aprobación del siguiente documento:

INSTRUMENTO: PLAN PARCIAL SECTOR 5. APROBACIÓN DEFINITIVA

SITUACIÓN: SECTOR 5, PARCELA 88 POLÍGONO 13.TM DE ENIX (ALMERÍA) REF. CATASTRAL 04041A013000880000OD

PROMOTOR: LLANO SALAZAR S.L.

Considerando que por resolución de Alcaldía de fecha cuatro de octubre de 2006 se acuerda la aprobación inicial condicionada del Plan Parcial del Sector Cinco de las Normas Subsidiarias de Enix, en la que se señala que la aprobación inicial queda condicionada a la emisión en sentido favorable del informe técnico solicitado al Área de Cooperación Local de la Excm. Diputación Provincial de Almería en relación al Plan Parcial del Sector Cinco de las Normas Subsidiarias de Enix.

Considerando que dicho expediente fue sometido a exposición pública durante el PLAZO DE UN MES mediante Anuncio en el B.O.P. del día 18 de octubre de 2006, Edicto en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento y anuncio en el diario La Voz de Almería de fecha 24 de octubre de 2006.

Considerando que durante el plazo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

Forma de presentación	Registro	En plazo	Nombre
Presencial	16/11/2006 Núm.: 972	Sí	AVELINA MARTÍNEZ MORIANA.
Presencial	17/11/2006	Si	VICTORIANO LÓPEZ AZOR

Considerando que con fecha de 1 de marzo de dos mil siete se emite informe por el Arquitecto del S.C.L. de la Diputación Provincial de Almería relativo a la alegación formulada por D<sup>a</sup> Avelina Martínez Moriana.

Con fecha de 14 de noviembre de 2007 tiene entrada en el registro general de este Ayuntamiento informe de la Agencia Andaluza del Agua en expediente de Plan Parcial Sector 5 de Enix, en sentido favorable.

Con fecha de doce de febrero de dos mil ocho se emitió informe por la Secretaria-Interventora relativo a la alegación formulada por D. Victoriano López Azor.

Considerando que por Resolución de Alcaldía de fecha 19/03/2008 se acordó la aprobación provisional del proyecto del Plan Parcial de Ordenación del Sector 5, de las Normas Subsidiarias de Enix, redactado y formulado por ROQUETAS V18 S.L., compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria del Proyecto de Plan Parcial para el desarrollo del Sector 5 y plano nº 3, con visado colegial de fecha 19/12/2007.
- Planos nº 1, 2, 3b, 6, con visado colegial de fecha 10/10/2007.
- Planos nº 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 con visado colegial preceptivo de fecha 10/12/2007.

Remitido expediente completo a la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, al objeto de que se emitiera el informe previsto en el Artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este es emitido, en sentido FAVORABLE CONDICIONADO, en fecha 8 de mayo de 2008, con referencia PTO 141/04.

El informe preceptivo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes concluye favorable condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

1. Las reservas para equipamientos no se ajustan a las mínimas establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, debiendo en todo caso distinguirse todas y cada una de ellas (Escolar y Social) con independencia de que, estando anexas, sus respectivas Ordenanzas admitan como uso compatible el de la parcela dotacional contigua. Como aclaración, se indica que el Reglamento de Planeamiento establece las reservas destinadas a equipamiento social en metros de techo, por lo que al establecerse en las Ordenanzas del PPO una edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, sería necesario destinar a equipamiento público al menos la siguiente superficie de suelo:

- Equipamiento escolar: 1.000 m<sup>2</sup>s (unidad mínima establecida en el art. 5 del Anexo al RP).
- Equipamiento social: 164m<sup>2</sup>/ (0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)= 328 m<sup>2</sup>s.
- Mínimo total equipamientos: 1.328 m<sup>2</sup>s.

2. Deberá justificarse la disponibilidad de los terrenos por los que discurre la red de abastecimiento que une el sector con el depósito previsto, o bien la autorización para ello de los propietarios de dichos terrenos.

Presentada nueva documentación, se solicita con fecha 07/05/2025 informe técnico para dictaminar, desde el punto de vista técnico urbanístico si la documentación remitida subsana los condicionantes del informe emitido por la D.P. de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con referencia PTO 141/04, a fin de proceder a su elevación a aprobación definitiva.

Se remite la siguiente documentación:

- Plan Parcial del Sector 5, redactado por el arquitecto Pedro Llorca Jiménez con fecha de visado 23/05/2008.
- Plano de ordenación del Plan Parcial, redactado por el ICCP Juan José Arcos Gálvez, de fecha junio de 2025.
- Resolución de alcaldía n.º 64/2025 por la que se autoriza al promotor del plan parcial a ejecutar la infraestructura de conexión del sector con el depósito de agua potable municipal.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con referencia PTO 141/04 de fecha 8 de mayo de 2008.

Con fecha 9 de junio de 2025 se emite informe por el Arquitecto de la U.A.M. BAJO ANDARAX Y PONIENTE de la Excm. Diputación Provincial de Almería. En el que se señala, como conclusión:

**6. Conclusión.** A tenor de lo indicado en los anteriores epígrafes, cabe indicar que la documentación remitida por el Ayuntamiento de Enix recoge los condicionantes del informe emitido por la administración autonómica para la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se emite informe jurídico por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Enix, que obra en el expediente, con fecha 14/10/2025.

Considerando lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimientos y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

La legislación urbanística vigente a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación era la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno, por unanimidad de todos sus miembros asistentes a la sesión, cuatro de los siete que legalmente lo componen, adoptó los siguientes **acuerdos**:

**Primero.** Aprobar definitivamente "Plan Parcial de Ordenación del Sector 5, de las Normas Subsidiarias de Enix" compuesto por los siguientes documentos:

- Plan Parcial del Sector 5, redactado por el arquitecto Pedro Llorca Jiménez con fecha de visado 23/05/2008.
- Plano de ordenación del Plan Parcial, redactado por el ICCP Juan José Arcos Gálvez, de fecha junio de 2025.
- Planos nº 1, 2, 3b, 6, con visado colegial de fecha 10/10/2007.
- Planos nº 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 con visado colegial preceptivo de fecha 10/12/2007.

**Segundo:** Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez remitida una copia digital del Estudio de detalle a la Consejería de Fomento, infraestructuras y ordenación del territorio, de conformidad con el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Obra en el expediente Resolución - Certificación registral sobre inscripción y deposito en el Registro autonómico de instrumentos urbanísticos de planeamiento.

## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 5 DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE ENIX

### Índice

- I. DATOS DEL ENCARGO.
- II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
  - 2.1. Situación
  - 2.2. Características principales de la actuación
  - 2.3. Plano catastral
  - 2.4. Características naturales del territorio
    - 2.4.1. - Topografía.
    - 2.4.2. - Geología.
    - 2.4.3. - Geotecnia.
    - 2.4.4. - Vegetación.
  - 2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- III. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.6
  - 3.1. Accesos y enlaces
  - 3.2. Sistema viario
  - 3.3. Abastecimiento de agua
  - 3.4. Saneamiento y evacuación de aguas pluviales
  - 3.5. Energía eléctrica y alumbrado público
- IV. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES
  - 4.1. Legislación Aplicable
  - 4.2. Objetivos y criterios de la ordenación del Plan Parcial
  - 4.3. Resumen de la ordenación
  - 4.4. Zonificación. Cuadros-Resumen de la ordenación

**V. ORDENANZAS**

- 5.1. Residencial Unifamiliar
- 5.2. Dotaciones públicas
  - 5.2.1. - Equipamiento Primario.
  - 5.2.2. - Espacios libres.

**VI. DETERMINACIONES AMBIENTALES.****VII. EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

- 7.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización
- 7.2. Sistema de actuación
- 7.3. Compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y con los futuros propietarios
- 7.4. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos
- 7.5. Medios económicos de toda índole

**VIII. DIVISIÓN POLIGONAL Y PLAN DE ETAPAS.**

- 8.1. División en polígonos o unidades de ejecución
- 8.2. Plan de Etapas

**IX. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

- 9.1. Evaluación económica de las obras de urbanización e implantación de los servicios
- 9.2. Resumen de capítulos
- 9.3. Estudio de viabilidad
  - 9.3.1. - Coste inicial de los terrenos.
  - 9.3.2. - Coste de la Urbanización.

**MEMORIA INFORMATIVA****I. Datos del encargo.**

Por encargo de la sociedad mercantil ROQUETAS V18, S.L., con N.I.F. B- 04439931 y domicilio social en Avenida Mariano Hernández, 99 Roquetas de Mar (Almería), se redacta el presente Plan Parcial que desarrolla el Sector 5 de suelo urbanizable de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Enix (Almería), aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de noviembre de 2.001.

Dicho Plan Parcial desarrolla el ámbito completo del Sector 5, siendo su superficie total de 55.000 m<sup>2</sup>.

**II. Información urbanística.****2.1. Situación.**

La finca objeto de ordenación está situada a 700 m en línea recta del núcleo de Enix y a unos 1.500 m a través de la carretera municipal que lo une al mismo. El desarrollo del Sector 5 va de suroeste a noreste, siendo sus linderos los siguientes:

- Noroeste: Camino de la Bancaleda.
- Noreste: Carretera Enix-Quemadero.
- Suroeste: Otra finca catastral.
- Sureste: Barranco de La Huerta.

**2.2. Características principales de la actuación.****1. ÁMBITO**

Superficie del Sector ..... 55.000 m<sup>2</sup>

**2. CESIONES**

Reserva mínima para dotaciones ..... Según Reglamento de Planeamiento  
 Lucrativas ..... 10%

**3. CONDICIONES GENERALES**

Edificabilidad global ..... 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Uso global ..... Residencial  
 Nº máximo de viviendas ..... No se fija  
 Desarrollo del Sector ..... Plan Parcial y Proyecto de Urbanización  
 Sistema de actuación ..... Compensación. (Alternativo: Cooperación)

**4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Uso característico ..... Vivienda libre  
 Aprovechamiento tipo ..... 0,20 m<sup>2</sup> vivLibre/m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento urbanístico ..... 11.000 m<sup>2</sup> viv.libre  
 Ponderación de usos con el característico del área Los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico del área y los restantes usos permitidos, se establecen con valor unidad (=1)

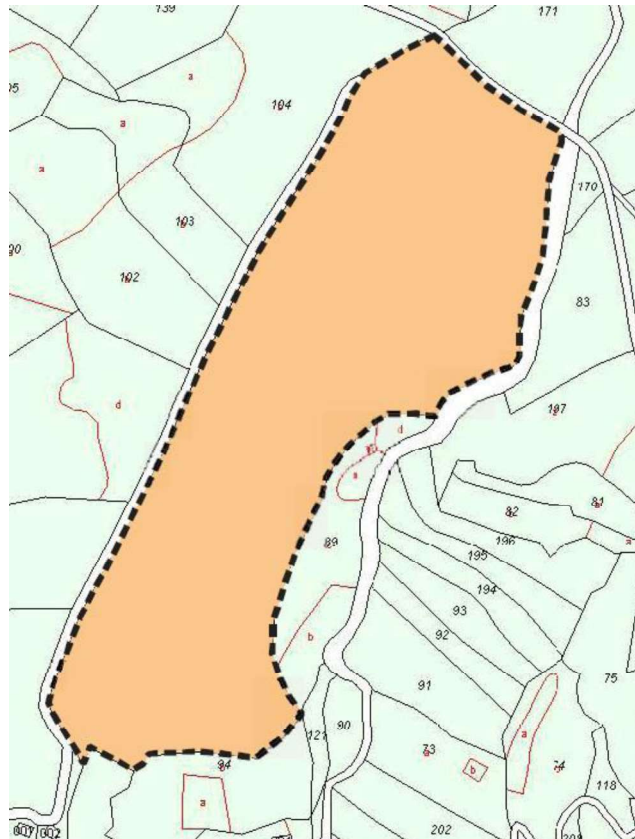
**5. OTRAS CONDICIONES.**

De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 6/1998, se costearán y, en su caso, se ejecutarán las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento de una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, de las que solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas correspondientes a las viviendas, teniendo que situarse el resto de ellas en el interior de las edificaciones.

### **2.3. Plano catastral.**

Los terrenos se corresponden con la parcela nº 88 del polígono 13 de Rústica del término municipal de Enix.



### **2.4. Características naturales del territorio.**

#### **2.4.1. - Topografía.**

El terreno presenta una topografía irregular, con un gran desnivel descendente en ambas direcciones (noreste y suroeste).

Este desnivel es de unos 50 m. desde los puntos extremos de ambos ejes, descendiendo de modo constante, recogiendo en su lateral sureste las escorrentías de las aguas al Barranco de la Huerta.

Dicha topografía ha sido respetada en la ordenación desarrollada por el Plan Parcial.

#### **2.4.2. - Geología.**

Desde el punto de vista geológico se trata de un terreno formado superficialmente por gravas, arenas y finos arcillosos, y clastos heterométricos.

#### **2.4.3. - Geotecnia.**

A nivel geotécnico presenta una capacidad portante suficiente para las cargas previstas, si bien para la ejecución de las obras de urbanización será preciso realizar un estudio geotécnico que nos permita conocer con mayor precisión y detalle las características concretas del terreno (composición de los diferentes estratos superficiales, situación del nivel freático, capacidad portante, permeabilidad, expansividad...).

#### **2.4.4. - Vegetación.**

La vegetación existente es escasa, no existiendo especies ni arbolado de interés, predominando el matorral y la tierra vegetal.

### **2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.**

Dentro del Sector no existen edificaciones consolidadas y las infraestructuras, tanto de abastecimiento de aguas, como suministro de energía eléctrica, discurren por los límites del mismo.

### **2.6. Estructura de la propiedad del suelo.**

La totalidad de los terrenos incluidos en el Sector 5 son propiedad de:

ROQUETAS V18, S.L.

N.I.F. B-04439931

Domicilio social: Avenida Mariano Hernández, 99 Roquetas de Mar (Almería)

## **III. Características de las obras de infraestructura.**

### **3.1. Accesos y enlaces**

El acceso principal a la urbanización se realizará desde la intersección principal prevista en la carretera Enix-Quemadero, en donde se ha previsto una disposición de raqueta de giros para la incorporación del tráfico de manera segura.



### **3.2. Sistema viario**

El viario interior del Sector 5 se plantea con una calle central de 12,50 m (aceras de 1,50 m, calzada de 7,00 m. y aparcamiento en línea de 2,50 m.) que atraviesa el sector longitudinalmente, calles transversales de 8,00 m. y una calle perimetral al noroeste de la urbanización (calle C) que sigue el trazado de un camino existente y que se amplía a 8,00 m, así como calles peatonales que conectan ambos viales principales y que se mantendrán de propiedad privada. El resto de calles presentan trazados transversales de conexión entre ambas o que terminan en fondo de saco.

Incluidas en la red viaria, a lo largo de la calle central, se proyectan 59 plazas de aparcamiento, de las que dos son para minusválidos.

La pavimentación de la calzada se proyecta con un firme compuesto por:

- Explanada mejorada
- Base de 25 cm. de zahorra natural
- Riego de imprimación
- Firme de aglomerado asfáltico en caliente tipo S-20 de 6 cm. de espesor una vez compactado.
- Riego de imprimación.
- Firme de aglomerado asfáltico de 4 cm. de espesor.

La pavimentación de aceras se ha proyectado con loseta hidráulica de terrazo grabado bicolor de 40 x 40 y loseta hidráulica antideslizante de tacos en cambios de dirección, asentada sobre una base de hormigón HM-25 de 10 cm. de espesor y sub-base de zahorra natural de igual espesor.

El encintado de aceras se realizará con bordillo de hormigón prefabricado de 15 x 25 cm. asentado sobre una capa de hormigón de 10 cm.

### **3.3. Abastecimiento de agua**

Se realizará por impulsión desde un sondeo de unos 550 m. de profundidad que suministra un caudal de 20 l/seg. que abastece al núcleo de Enix hasta un depósito regulador de 800 m<sup>3</sup>. de capacidad situado en la cota 176 al cual se conecta la red de distribución de la urbanización. Los terrenos sobre los que se ejecutarán las obras del depósito son propiedad de la sociedad promotora de este plan parcial.



La red de distribución de agua potable está formada por una red mallada de tuberías de polietileno electrosoldable de Ø110 mm y 16 atmósferas de presión que discurrirán en general, por el eje de la calle y se disponen hidrantes de protección de incendios y bocas de riego en las zonas verdes.

Para el cálculo de la red se considerará una dotación de 260 l/hab/día y una velocidad máxima de 1 m/seg.

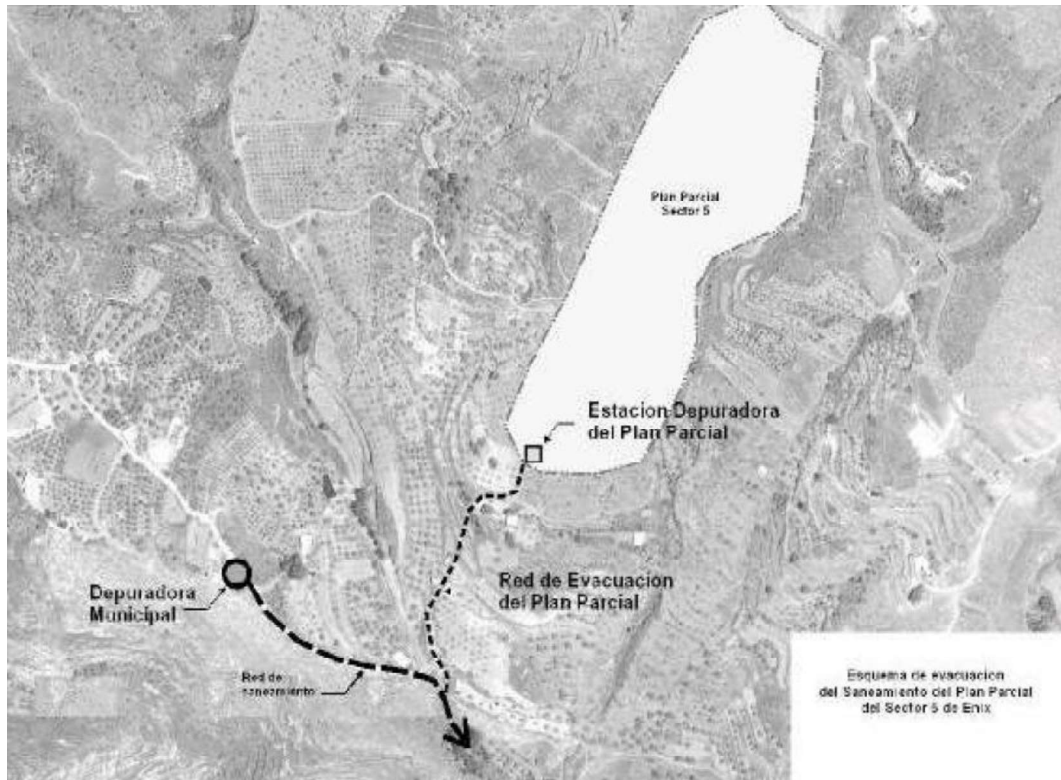
### **3.4. Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.**

Las aguas residuales discurrirán por gravedad hasta evacuar en una estación depuradora prefabricada enterrada bajo el nivel de la parcela marcada para este fin, de la que parte el efluente depurado hasta conectar con el de la depuradora municipal.

La red se realizará con tubería de PVC, serie Teja reforzada, incluyendo pozos de registro en todos los enlaces de conductos y en todos los cambios de alineación o pendiente, así como en todos los tramos rectos para que la distancia entre dos pozos consecutivos no sea superior a 50 m.

Se instalarán cámaras de descarga en las cabeceras de red.

Las aguas pluviales discurrirán superficialmente por la red viaria, evacuando al Barranco de la Huerta, en el punto más bajo de la urbanización.



### **3.5. Energía eléctrica y alumbrado público.**

Comprende el esquema de distribución principal de media y baja tensión, así como el alumbrado público correspondiente, a partir del apoyo en el tramo aéreo de la línea de M.T. "Menea", comprendido entre la derivación al C.D. "Depuradora Enix" y la derivación C.D. "Peñas Blancas" propiedad de la compañía Endesa Distribución Eléctrica, en las proximidades del Sector 5, en el camino de la Bancalada.



Para la distribución, que será trifásica, con neutro, y con tensión de servicio de 380v entre fases y 220v entre fase y neutro, se prevé un centro de transformación con capacidad para un aparato transformador que está ubicado en una parcela independiente y exclusiva colindante con la de cesión para equipamiento.

Teniendo en cuenta la edificabilidad total del sector, así como las previsiones en cuanto a la superficie media de las viviendas, se ha adoptado como nivel medio de electrificación 5.000 w por vivienda. Todas las redes serán subterráneas, con reductores de consumo para el alumbrado público.

El alumbrado público previsto satisface los parámetros establecidos para tráfico rodado y peatonal en las normas e instrucciones para el alumbrado público.

Todos los esquemas de servicios descritos y que figuran en los planos, solo tienen un objeto orientativo y podrán ser modificados en el proyecto de urbanización a indicación de la compañía suministradora, debiendo en todo caso atenderse lo más posible al trazado viario.



Las características de los báculos en cuanto a dimensiones, altura, brazo, etc. serán las que resulten de los cálculos correspondientes.

Las luminarias serán cerradas con equipos de encendido incorporado.

### **3.6. - Telecomunicaciones (telefonía y audiovisuales).**

De acuerdo con las exigencias de la compañía suministradora se contempla la canalización de las líneas de telefonía hasta los puntos de toma de abonado.

La canalización se efectuará con tubería de PVC de Ø63 mm de diámetro. Todas las arquetas serán de hormigón en masa y se dispondrán en zonas no rodadas.

Los cruces o paralelismos con servicios eléctricos guardarán las separaciones reglamentarias de 20 cms. con líneas subterráneas de Baja Tensión, 25 cms. con las de alta y 30 cms. con otros servicios.

Respecto a la instalación de red audiovisual, ésta será común para toda la urbanización al objeto de evitar la instalación de múltiples antenas y aparatos al exterior que originen un impacto ambiental negativo en el entorno.

La instalación comunitaria se realizará adecuada a la nueva ley de telecomunicaciones y las antenas y aparatos exteriores se ocultarán a las vistas.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

### **IV. Justificación de la ordenación y de sus determinaciones.**

#### **4.1. Legislación Aplicable.**

Son de aplicación en la redacción del presente Plan Parcial las siguientes legislaciones y normativas urbanísticas:

- Ley Estatal 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Enix (aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 28 de noviembre de 1990, BOP 23/02/1991)
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Enix actualmente vigentes (aprobada definitivamente el 20 de noviembre de 2.001).

#### **4.2. Objetivos y criterios de la ordenación del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector 5 previsto para el desarrollo residencial del municipio en las vigentes Normas Subsidiarias de Enix.

El criterio básico utilizado para la ordenación del conjunto ha sido el de articular la urbanización en torno a un vial principal, que discurre longitudinalmente en el eje noreste-suroeste conectando finalmente con la carretera ALP-702.

#### **4.3. Resumen de la ordenación.**

De acuerdo con los parámetros de la ficha del Sector 5, se deducen los siguientes valores:

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: ..... 55.000 m<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA: ..... 11.000 m<sup>2</sup> (0'2 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>)  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS ..... 15 viv/Ha -> Total 82 viviendas  
 RESERVA PARA DOTACIONES (LOUA, artº 17-1):  
 Zona Verde: ..... 5.500,00 m<sup>2</sup> (10% sup. del Sector)  
 Equipamiento primario: ..... 1.320,00 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>T)  
 Aparcamientos: ..... 110 plazas (1 plaza/100 m<sup>2</sup>T) (hasta el 50% en la vía pública)

#### **4.4. Zonificación. Cuadros-Resumen de la ordenación.**

La zonificación completa se refleja en los siguientes cuadros-resumen de la ordenación:

#### **SUELO LUCRATIVO**

<b>Parcela (Residencial)</b>	<b>viv. Uds.</b>	<b>Edificabilidad (m2T)</b>	<b>Superficie (m2)</b>
P1	3	390.00	1,188.34
P2	3	390.00	1,134.01
P3	4	520.00	1,121.56
P4	4	520.00	1,098.76
P5	4	520.00	1,084.18
P6	3	398.00	1,081.67
P7	4	520.00	1,087.62
P8	1	250.00	2,803.92
P9	1	250.00	2,880.67
P10	4	550.00	1,210.20
P11	4	550.00	1,279.16
P12	4	520.00	1,105.46
P13	4	520.00	1,161.17
P14	4	520.00	1,120.13

Parcela (Residencial)	viv. Uds.	Edificabilidad (m2T)	Superficie (m2)
P15	2	260.00	1,086.86
P16	2	260.00	868.31
P17	3	390.00	1,015.77
P18	4	520.00	1,337.75
P19	5	650.00	1,658.21
P20	6	780.00	1,984.40
P21	4	520.00	1,339.19
P22	9	1,170.00	3,559.57
Total Residencial	82	10,968.00	32,206.91

Transformador	32.00	32.00
Depuradora		424.13

#### DOTACIONES PÚBLICAS

Uso	Superficie
Zona verde	5,503.51
Equipamiento primario	1,322.65
<b>Total Dotaciones</b>	<b>6,826.16</b>

#### VIARIO

Uso	Superficie
Viario privado de uso peatonal	1,244.61
Viario (59 plazas de aparcamiento)	14,266.19
<b>Total Viario</b>	<b>15,510.80</b>

<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>11,000.00</b>	<b>55,000.00</b>
---------------------------	------------------	------------------

#### V. Ordenanzas.

##### 5.1. Residencial Unifamiliar.

Es de aplicación en las parcelas: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19 y P20.  
CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

No se establecen retranqueos obligatorios a fachadas y la separación a linderos laterales y de fondo podrá ser nula por adosamiento de las edificaciones, sin perjuicio de los patios de luces, cuya dimensión mínima será de 2 m., salvo que se abran huecos de luces rectas de habitaciones vivideras, en cuyo caso la dimensión mínima será de 3 m. Para mantener una mínima uniformidad de tipología, cada manzana se desarrollará en un proyecto único.

**PARCELACIÓN.** Se fija la parcela mínima en 250 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo de fachada y diámetro mínimo inscrito de 5,50 m. Las parcelas que aparecen en los planos de este Plan Parcial serán susceptibles de división en el Proyecto de Reparcelación, manteniendo los mínimos anteriores.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 100%.

**ALTURA MÁXIMA.** Será de dos plantas (planta baja + planta alta) y 7,50 metros. Se permitirá una planta bajo rasante, en sótano o semisótano.

**EDIFICABILIDAD.** La edificabilidad neta de cada parcela se fija en el cuadro 4.4 y en los planos correspondientes. No computarán edificabilidad las plantas o partes de ellas cuyo nivel de pavimento esté situado a más profundidad de 1,00 m. de la rasante de la acera correspondiente y si computarán las que lo tengan a más de 1,00 m. sobre la rasante de la acera.

##### USOS

El uso principal y característico es el residencial en categoría unifamiliar con las compatibilidades que para este uso establezcan la Normas Subsidiarias Municipales.

##### OTRAS CONDICIONES.

Se preverá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable en el interior de cada parcela unifamiliar.

##### CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones se compondrán básicamente mediante la articulación de cuerpos paralelepípedicos de trazado simple en base a estructuras formales de tipo adintelado. Los colores serán blancos o tonos terrosos.

Las cubiertas serán planas.

Se prohíben las terrazas voladas cuando la edificación se alinee a vial.

Las fachadas presentarán una terminación de enfoscado y pintura en tonos que mantengan los colores tradicionales blancos o terrosos. En zócalos y plantas semienterradas se podrán utilizar revestimientos con piedra vista natural.

Se prohíbe la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color, así como las rejas y cierres exteriores de aluminio.



## **5.2. Dotaciones públicas.**

### **5.2.1. - Equipamiento Primario.**

**ALTURA MÁXIMA.** Será de dos plantas (planta baja + planta alta) y 7,50 metros. Se permitirá una planta bajo rasante, en sótano o semisótano.

**EDIFICABILIDAD.** La edificabilidad máxima se fija en 0,52 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 100% de la superficie de la parcela en planta baja y plantas bajo rasante y 70% en planta alta.

**RETRANQUEOS.** Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos de la parcela.

**PARCELA MÍNIMA.** No se fija una dimensión mínima para las parcelas edificables, admitiéndose aquellas que sean capaces de permitir la edificación con las condiciones de ocupación, retranqueos, etc.

**APARCAMIENTOS.** Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, a partir de 600 m<sup>2</sup> construidos.

### **5.2.2. - Espacios libres.**

Los espacios libres contarán con mobiliario urbano suficiente estableciendo como mínimo la colocación de un banco y una papelera por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie.

Podrán instalarse áreas de juegos infantiles con aparatos que sean de materiales inoxidables, sin aristas y vértices agudos, con elementos móviles redondeados y con amortiguadores sobre el suelo.

En aquellas zonas que se utilicen como jardines se plantarán especies vegetales autóctonas o que hayan demostrado la suficiente aclimatación para resistir las condiciones climáticas locales. Para el riego, independientemente de la colocación de aspersores de tipo emergente, se dispondrá una red de goteros autocompensantes enterrados.

En estos espacios no se permiten construcciones de carácter temporal o definitivo que, a juicio del Ayuntamiento, desvirtúen el carácter de espacio libre.

## **VI. Determinaciones ambientales.**

La Declaración de Impacto Ambiental de 15 de febrero de 2005, emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, sobre la modificación puntual de la NN. SS. de Enix, promovida por la Ayuntamiento titular, para la delimitación del sector 5 de uso residencial en suelo apto para urbanizar, establece que su contenido debe incorporarse a las determinaciones del planeamiento.

De la síntesis de las medidas correctoras incluidas en el Anexo II, corresponden al Proyecto de Urbanización y a las fases de ejecución de las obras de urbanización y construcción las actuaciones del punto 1, "Medidas protectoras de la atmósfera", punto 2, "Medidas protectoras del suelo", punto 3, "Medidas protectoras de la hidrología", punto 4, "Medidas protectoras de la vegetación", punto 5, "Medidas protectoras de la fauna", punto 7, "Medidas protectoras de patrimonio cultural", y punto 8, "Medidas protectoras de factores socioeconómicos".

El punto 6, "Medidas protectoras del paisaje", tiene una aplicación más específica en las determinaciones del plan parcial y concretamente se han considerado:

- El trazado viario de la urbanización se adapta a la topografía existente, por lo que su ejecución no altera sustancialmente la percepción del espacio que hoy existe.
- En las ordenanzas de la edificación se determinan los colores dominantes para que continúen el aspecto del pueblo tradicional o se mimeticen con el entorno.
- Todas las instalaciones de servicios se han previstos subterráneas bajo las calles.
- El tipo de firme previsto mantiene los tonos grises neutros que no desentonan de los tonos tierra del entorno.

## **VII. Ejecución y conservación de la urbanización.**

### **7.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización.**

El promotor del presente Plan Parcial asume el compromiso de ejecutar las obras de urbanización en el plazo previsto en el Plan de Etapas, mediante el sistema de Compensación (Art. 157 TRLS). Según este sistema los propietarios aportan los terrenos de cesión y obligatoria, realizando a su costa la urbanización en las condiciones expresadas en el presente Plan Parcial. Aprobado definitivamente y publicado el correspondiente edicto del Proyecto de Urbanización se podrán iniciar las obras de urbanización.

### **7.2. Sistema de actuación.**

De conformidad con la ficha reguladora de este sector, el sistema de actuación establecido para la gestión de la urbanización es el de Compensación. La elección de este sistema por parte de la Administración Actuante se ha realizado al entender que es el mejor que garantiza la ejecución de la urbanización, dentro del control y la supervisión municipal, reservándose ésta en todo caso el derecho que le otorga el art. 158 del Reglamento de Gestión, de tal manera, que el incumplimiento de los plazos y obligaciones de los propietarios actores del desarrollo, facultaría al Ayuntamiento a sustituir el sistema mediante el procedimiento que marca el art. 155.

### **7.3. Compromisos a contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y con los futuros propietarios.**

**A) Ejecución de las obras de urbanización.** El promotor está obligado a la total urbanización de los terrenos e implantación de los servicios en los plazos previstos en el plan de etapas, así como a la cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Enix de los viales, suelos dotacionales y 10% del aprovechamiento lucrativo total salvo que el promotor lo sustituya por compensación económica equivalente.

En caso de producirse la venta total o parcial de los terrenos, los compradores se subrogarán en los compromisos contraídos entre el promotor y el Ayuntamiento, definidos anteriormente, ya sea de forma total o parcial, en función de la parte transmitida, circunstancia ésta que habrá de reflejarse en la escritura de compraventa.

**B) Conservación de la urbanización.** Una vez ejecutada la urbanización al amparo del Proyecto de Urbanización que desarrollará el presente Plan Parcial, el promotor solicitará al Ayuntamiento la recepción de la urbanización, acompañando el Certificado Final de Obra de la Dirección Facultativa y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios. Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización se encuentra en perfectas condiciones se firmará el acta de Recepción Provisional, realizándose la cesión y entrega de la misma al Ayuntamiento de Enix, si bien existirá un plazo de garantía entre la Recepción Provisional y la Definitiva de dichas obras de un año, dentro del cual las reparaciones y mantenimiento se realizará con cargo al promotor. Se procederá entonces a la devolución de las cantidades o avales que garantizaban las obras de urbanización, salvo la cantidad equivalente al 7% de los costes de urbanización que será retenida hasta la Recepción Definitiva. A partir de este momento, la gestión correrá a cargo del Ayuntamiento, a través de las correspondientes tasas por la ejecución y mantenimiento de los servicios (agua, recogida de basura, saneamiento...).

#### **7.4. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.**

El promotor prestará ante el Ayuntamiento de Enix la garantía indicada en el art. 46.c del Reglamento de Planeamiento, del 6% de los costes de urbanización, en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente, para responder de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Presupuesto de Ejecución Material Obras de Urbanización:

$$55.000 \text{ m}^2 \times 20,79 \text{ €/m}^2 = 1.143.450,00 \text{ €}.$$

$$\text{Aval del 7\%: } 80.041,50 \text{ €}$$

Dicho aval se presentará una vez se produzca la aprobación definitiva del Plan Parcial, antes de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y en todo caso cuando el Ayuntamiento lo solicite a partir de la Aprobación Provisional.

#### **7.5. Medios económicos de toda índole.**

El valor de mercado de los terrenos comprendidos en el Plan Parcial es suficiente por sí mismo para asegurar la viabilidad de la urbanización, ya que con dicha garantía es posible conseguir la correspondiente financiación a través de entidades bancarias, para el desarrollo integral de la urbanización.

Por otra parte, el promotor cuenta con medios y recursos económicos propios suficientes para la ejecución de las obras.

El coste total de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos se describe y detalla convenientemente en el Estudio Económico- Financiero.

### **VIII. División poligonal y plan de etapas.**

#### **8.1. División en polígonos o unidades de ejecución.**

Para el desarrollo y ejecución de la urbanización se ha previsto un único polígono o unidad de ejecución, a desarrollar en una etapa, ya que por la envergadura de la infraestructura y la puesta en servicio de las dotaciones no puede subdividirse en fases menores.

#### **8.2. Plan de Etapas.**

El plazo máximo previsto para la ejecución de las obras de urbanización es de 2 años, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, de acuerdo con el siguiente calendario:

- Presentación del Proyecto de Compensación: 3 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 3 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
- La urbanización se desarrollará en una etapa de 18 meses de duración.

### **IX. Estudio económico-financiero.**

#### **9.1. Evaluación económica de las obras de urbanización e implantación de los servicios.**

El coste total previsto para la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos se obtiene ponderando dos parámetros básicos, la superficie total bruta del Plan Parcial y un coste de 20,79 €/m<sup>2</sup>:

$$\text{Superficie total bruta del Plan Parcial: } 55.000 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Módulo unitario: } 20,79 \text{ €/m}^2.$$

Presupuesto de Ejecución Material Obras de Urbanización:

$$55.000 \text{ m}^2 \times 20,79 \text{ €/m}^2 = 1.143.450 \text{ €}.$$

No existen indemnizaciones procedentes del derribo de construcciones, ni destrucción de plantaciones, obras o instalaciones ubicadas dentro del sector en la actualidad, que deban ser demolidas por exigencia del propio Plan Parcial.

#### **9.2. Resumen de capítulos.**

Capítulo	Importe estimado	%
Movimiento de tierras	182,952.00	16.00%
Red viaria	285,862.50	25.00%
Abastecimiento de agua	137,214.00	12.00%

Capítulo	Importe estimado	%
Red de riego	68,607.00	6.00%
Red de saneamiento	91,476.00	8.00%
Red de energía eléctrica	102,910.50	9.00%
Red de alumbrado	114,345.00	10.00%
Red de telefonía	57,172.50	5.00%
Acond. de espacios libres	102,910.50	9.00%
<b>Total Infraestructura:</b>	<b>1,143,450.00</b>	<b>100.00%</b>

En este presupuesto están incluidos los costes de conexiones, ampliaciones y refuerzos de las redes de infraestructuras previstas.

En el presupuesto total se han repercutido los gastos derivados del Estudio Geotécnico, y en caso de ser necesario el Estudio de Seguridad y Salud, en un porcentaje estimativo del 10%.

### **9.3. Estudio de viabilidad.**

#### *9.3.1. - Coste inicial de los terrenos.*

Consultadas las fuentes de información de mercado adecuadas se obtiene el valor del suelo en la zona, resultando ser de 12 €/m<sup>2</sup>.

La superficie total del sector es de 55.000 m<sup>2</sup>, por tanto, el coste inicial (CI) de la totalidad de los terrenos es de:

$$CI = 55.000 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 = 660.000 \text{ €}.$$

#### *9.3.2. - Coste de la Urbanización.*

La superficie total bruta del sector (S) es de 55.000 m<sup>2</sup>.

El Presupuesto General de la Urbanización (PGU) obtenido es de 1.143.450 €.

Si añadimos una partida para gestión (promoción, licencias, honorarios profesionales, impuestos devengados, imprevistos y otros), del 20%, tendríamos: 228.690 €, ascendiendo el total de la inversión de la urbanización a 2.032.140 €.

Por tanto, el coste total del suelo urbanizado (CTSU), sería:  $CTSU = CI + PGU = 2.032.140 \text{ €}.$

Este coste coincide con el de las parcelas netas lucrativas, y podemos deducir por tanto el coste final unitario medio.

$$\text{Coste unitario final medio suelo urbanizado (CTF)} \quad CTF = CTSU/S = 2.032.140/55.000 = 36,95 \text{ €/m}^2.$$

En cuanto a la repercusión de suelo, es decir, la relación entre el coste total y la edificabilidad lucrativa total, sería:  $2.032.140/9.985,81 = 203,50 \text{ €/m}^2$ , repercusión muy aceptable dada la calidad de urbanización propuesta y la situación del Plan Parcial.

## **A N E X O**

### **DECRETO 72/1992, DE 5 DE MAYO, DE LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA**

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



## **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA**



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Asuntos Sociales  
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

**A N E X O I****INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y en edificaciones públicas)

**1ª ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA**

	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b>	— Ancho mínimo 1,20 m.	1,20
	— Pendiente longitudinal: (tramos < 3 m.) ≤12 %, (tramos ≥3 m.) ≤8 %.	6%
	— Pendiente transversal ≤2 %.	1%
	— Altura de bordillos ≤14 cm. y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	0.12
	— Serán antideslizantes, variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	<input checked="" type="checkbox"/>
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	<input checked="" type="checkbox"/>
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cm.	
<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b>	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤12 %, (tramos ≥3 mts.) ≤8 %.	12%
	— Pendiente transversal ≤2 %.	1%
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b>	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	<input checked="" type="checkbox"/>
	Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤8 %, Transversal ≤2 %.	6% 1%
	— Anchura 1,80 m.	2.00
	— Desnivel sin plano inclinado ≤2 cm.	
	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>PASOS DE PEATONES</b> (No en zonas exteriores de viviendas)	— Dimensiones mínimas de isletas de parada intermedia: Ancho 1,80 m. Largo ≥1,20 m.	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
<b>ESCALERAS</b>	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	<input type="checkbox"/>
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	<input type="checkbox"/>
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	<input type="checkbox"/>
	— Dimensiones (en escalones curvos se medirán a 40 cm. del borde interior) Huella ≥30 cm. Contrahuella ≤16 cm. Longitud libre peldaños ≥1,20 m. Longitud descansillos ≥1,20 m.	
	— Tramos 16 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	<input type="checkbox"/>
	— Pasamanos a altura 90 cm. y 95 cm.	
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	<input type="checkbox"/>
	— Huellas con material antideslizante.	
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 m. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	<input type="checkbox"/>



**A N E X O I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

**1ª ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA**

	NORMA	PROYECTO
<b>RAMPAS</b>	— Directriz recta o ligeramente curva.	<input type="checkbox"/>
	— Anchura libre 1,20 m.	
	— Pavimento antideslizante.	<input type="checkbox"/>
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 m.) 12 %. (recorrido ≥ 3 m.) ≤ 8 %. transversal ≤ 2 %.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cm.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	<input type="checkbox"/>
<b>1ASEODE LOS OBLIGADOS</b> (No en zonas exteriores de)	— Serán accesibles.	<input type="checkbox"/>
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados, (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
<b>APARCAMIENTO</b> (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	2
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	<input checked="" type="checkbox"/>
	— Estarán señalizadas.	<input checked="" type="checkbox"/>
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 m.	5.00 x 3.60

**2ª MOBILIARIO URBANO**

	NORMA	PROYECTO
<b>MOBILIARIO URBANO</b>	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cm. b) Junto al encuentro de fachada con acera si la anchura libre restante es < 90 cm.	<input checked="" type="checkbox"/>
	— La altura del borde inferior de elementos volados > 2,10 m.	<input type="checkbox"/>
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	<input checked="" type="checkbox"/>
	— Papeleras y teléfonos a altura ≤ 1,20 m.	
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas y se señalizarán con balizas de luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 m. de las obras.	<input checked="" type="checkbox"/>
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características:  Altura = 50 cm. Anchura ≥ 40 cm. Fondo ≥ 50 cm.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cm.	

En Enix, a doce de noviembre de dos mil veinticinco.  
EL ALCALDE-PRESIDENTE, Álvaro Izquierdo Álvarez.